

878509
12

UNIVERSIDAD NUEVO MUNDO

**"LA SOLIDARIDAD PASIVA EN LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO Y EN RELACIÓN CON LOS
ARTÍCULOS 957, 962 Y 963 DEL CÓDIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO
FEDERAL"**

T E S I S

**QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A

CARLOS RAÚL GARCÍA RESENDIZ

MÉXICO, D.F.

UNIVERSIDAD NUEVO MUNDO 2003

**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.

A mi esposa que tanto adoro:

Por todo el apoyo y la confianza que has tenido, te dedico este trabajo, como muestra de mi amor, y dedicación, y como estímulo para seguir adelante y conseguir todo lo que nos proponíamos, evadiendo cualquier tipo de obstáculo.

A mis Padres:

Con esta obra, quisiera que vieran culminada con éxito una etapa de su vida, sintiéndose satisfechos y orgullosos por todo el tiempo y esfuerzo invertidos en su hijo que los adora; ¡GRACIAS POR TODO!

A mi "Tatis":

Hola Tatis, ¿te acuerdas de la carta que me escribiste?, pues por fin llegó ese momento, y espero te sientas orgullosa y tranquila, ya que conozco la inquietud que tenías por verme titulado.

A mis abuelos Mara y Victor:

Donde quiera que estén, sé que verán con alegría la conclusión y a la Vez el inicio de una mejor etapa de mi vida, pues estoy seguro que siempre han estado y estarán junto a mí en los momentos de mayor importancia.

A mi querida Suegra "Paty":

Paty; Seguramente pensaste que se me olvidaba la promesa que tenía contigo, pues no, aquí está la prueba de que tu "Charles", cumple lo que promete, ¡te espero en mi examen!

A todos aquellos que confiaron o desconfiaron de la culminación de éste gran logro, a quienes prestaron por un gran momento, su apoyo moral, emocional o material.

Gracias, porque no los decepcionaré.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo ocasional.
NOMBRE: Carlos José María Escobedo

FECHA: 24 Mayo / 2003

FIRMA: 

2
TEMA CON
FALLA DE ORIGEN

**"LA SOLIDARIDAD PASIVA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y
EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 957, 962 Y 963 DEL CÓDIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL"**

INTRODUCCIÓN

CAPITULO I

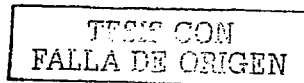
**ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO**

1.1.	Derecho Romano.....	3
1.2.	Derecho Francés.....	10
1.3.	Derecho Mexicano, Códigos Civiles de 1870 y 1884.....	15

CAPITULO II

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LA
SOLIDARIDAD**

2.1.	Clasificación del contrato de arrendamiento inmobiliario.....	22
2.2.	Especies del contrato de arrendamiento inmobiliario.....	26
2.3.	Elementos del contratos de arrendamiento inmobiliario.....	28
2.4.	Características generales de la Solidaridad pasiva.....	37
2.5.	Responsabilidades solidarias dentro del contrato de arrendamiento inmobiliario.....	42



CAPITULO III

LA FIGURA DEL FIADOR DENTRO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

3.1.	Fianza Civil (Definición).....	63
3.2.	Requisitos para ser fiador dentro del contrato de arrendamiento.....	66
3.3.	Extinción de la Responsabilidad del Fiador.....	70
3.4.	Beneficios de orden y excusión.....	75
3.5.	Renuncia de Beneficios.....	77
3.6.	Extinción de la fianza.....	79

CAPITULO IV

ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS 957, 962 Y 963 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN RELACIÓN CON LA FIGURA DEL FIADOR EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

4.1.	Estudio del artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.....	81
4.2.	Estudio del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.....	87

4.3. Estudio del artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.....	90
4.4. Relación de los artículos 957, 962 y 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con la figura del Fiador para los contratos de arrendamiento.....	93
4.5. Análisis de un auto admisorio de Demanda de controversia de arrendamiento inmobiliario.....	98
4.6. Análisis de un auto mediante el cual se niega el embargo de bienes propiedad del fiador a efecto de garantizar el pago de prestaciones demandadas.....	104
CONCLUSIONES.....	109
BIBLIOGRAFÍA.....	114

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

INTRODUCCIÓN

La elaboración, preparación y redacción de una tesis profesional, es siempre una labor difícil pero a la vez ilustrativa que nos conduce en el amplio e inagotable mundo del derecho y de la investigación jurídica, es por ello, que el tema que escogí para el desarrollo del presente trabajo recepcional lo denominé "LA SOLIDARIDAD PASIVA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 957, 962 Y 963 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL", mismo que para su exposición y estudio lo dividimos en cuatro capítulos los cuales a continuación detallo.

Los antecedentes del contrato de arrendamiento inmobiliario, son analizados en el capítulo primero de éste trabajo, desde el Derecho Romano, el Francés y en nuestro país.

En el capítulo segundo hablamos sobre el contrato de arrendamiento inmobiliario y la solidaridad pasiva para ver como es la operancia de ésta figura en el contrato de arrendamiento.

La figura del fiador dentro del contrato de arrendamiento la analizo en el capítulo tercero de nuestra exposición detallando lo referente a la fianza civil, su definición los requisitos para ser fiador en los contratos de arrendamiento y en

6

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

general todo lo relacionado con la fianza y responsabilidad del fiador en los contratos de arrendamiento.

Finalmente, en el capítulo cuarto hacemos un análisis de los artículos 957, 962 y 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para ver su operancia o inoperancia de éstos en las controversias del arrendamiento inmobiliario.

El estudio del presente, se hace con la finalidad primordial de demostrar la antinomia que existe entre estos artículos, adicionados al Código Civil, por reforma de Diecisiete de abril de mil novecientos noventa y nueve; para expresar inquietudes personales, críticas y proposiciones con relación al tema.

En cuanto al contenido y desarrollo del trabajo no se agotan todas las posibilidades de exposición, ya que ello implicaría un trabajo de dimensiones extraordinarias, y sería motivo de distracción en la atención del objeto principal, que consiste en tratar de mejorar las adiciones de referencia al Código Civil, por los problemas que constantemente pueden surgir en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación entre el arrendador y el arrendatario.

Debemos mencionar que dicha reforma aparentemente beneficia a los arrendatario, aún cuando la intención del legislador fue encontrar un equilibrio

7

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

entre ambas partes en el contrato de arrendamiento, pero haciendo un estudio minucioso, podemos demostrar que realmente a quien beneficia es al arrendador.

Por otra parte, el tema a tratar podría pensarse en algo simple, o sin trascendencia, sin embargo, la información, el estudio y viendo la situación actual que existe al respecto, despertaron en mí el interés de desarrollar un tema relacionado con el arrendamiento inmobiliario.

Por lo expuesto y con el afán de obtener el título de Licenciado en Derecho y, además, de realizar una sencilla aportación, fue lo que me indujo a presentar este trabajo.

8

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1

CAPITULO I
ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO

Entre los diferentes contratos que existen en nuestro derecho, el contrato de arrendamiento es de los mas antiguos y de los que satisfacen plenamente parte de las necesidades del género humano carente de los beneficios de la propiedad privada de bienes raíces.

En la actualidad y en especial en la Ciudad de México, que de un tiempo al presente se ha creado un problema inquilinario que consiste en la gran demanda de inquilinos que pretenden rentar un inmueble sin contar con una garantía que logre cubrir el incumplimiento de la obligación en el caso del pago de rentas generadas a su cargo y derivadas del contrato de arrendamiento, derivado a que la gran mayoría de los inquilinos no cuentan con los recursos económicos suficientes para la expedición de fianza ni tampoco cuentan con personas cercanas que acepten fungir como obligados solidarios en el contrato de arrendamiento, que no obstante a que dichas personas firmasen obligándose en tal concepto, la ley, en especial el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mediante la aplicación de ciertos artículos que mas adelante estudiaremos a fondo a entorpecido y fomentado el incumplimiento de los contratos de arrendamiento y en general al incumplimiento del pago de rentas causando un grave daño en perjuicio del arrendador.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Independientemente de los anterior , y siendo muchas la personas que carecen de bienes inmuebles pueden éstas mediante el pago de una pensión, gozar y disfrutar temporalmente de un bien propiedad de otro, quien, no pudiendo utilizar personalmente un inmueble lo renta mediante la celebración de un contrato llamado arrendamiento.

Desde que existe en el derecho la propiedad privada, apareció el concepto de arrendamiento, por medio del cual los que carecen de propiedad privada de bienes raíces, gozan de los beneficios que reportan la misma.

En nuestro medio, el contrato de arrendamiento es de capital importancia, dado el frecuente uso y la infinidad de personas que tienen necesidad de celebrarlo.

A grandes rasgos tratare de exponer los antecedentes legislativos del contrato de arrendamiento, a través del Código Civil de 1870, que se formó según su exposición de motivos, tomando como antecedentes inmediatos al Derecho Romano, la Legislación Española, los Códigos Franceses así como algunas legislaciones Europeas.

“En México, hemos tenido varios Códigos Civiles en los que se ha reglamentado el contrato de arrendamiento; El Código Civil de 1870 que tuvo como antecedente fundamental la Legislación Francesa y cuya vigencia fue relativamente pasajera, pues en el año de 1884 entró en vigor otro Código Civil, que reprodujo casi todo el articulado del Código de 1870, a excepción de unos artículos que se suprimieron y de otros que se

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

modificaron, no sólo en relación con lo relativo al contrato de arrendamiento sino en los demás capítulos que se refiere a los demás temas que tratan.”¹

El Código Civil de 1884 tuvo una vigencia bastante larga, pues hasta el año de 1928, en que entro en vigor el Código Civil vigente, dejo de regir y el actual Código reprodujo en materia de arrendamiento parte del articulado del Código de 1884, haciendo innovaciones de vital importancia tomadas de códigos como el Chileno y Argentino.

En el presente trabajo estudiaremos únicamente los antecedentes de nuestra legislación , a la luz del Derecho Romano y de la legislación Francesa por ser básicas y de donde parten las demás legislaciones que nos sirvieron de antecedentes.

1.1.- Derecho Romano

Empezaremos a estudiar el concepto que tenían los romanos del contrato de arrendamiento y al efecto definían el contrato de arrendamiento de la siguiente manera: *“El arrendamiento es un contrato por el cual una persona (llamada locator), se compromete con otra (llamada locutor) a procurarle un goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada merces.”*²

Hay que hacer notar que desde entonces tenía gran importancia el elemento de temporalidad en el contrato de arrendamiento y que desde esa época se recalca dicha característica

¹ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. 12ª edición, Edit. Porrúa, México, 2000. p. 17.

² Floris margadant, Guillermo. Derecho Romano. 14ª edición, Edit. Esfinge, México, 2000. p. 139.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

De la definición antes indicada, se desprende que los romanos distinguían tres clases de arrendamiento, a saber:

- a) "*Locatio-conductio rerum*, o sea el contrato de arrendamiento de cosas
- b) "*Locatio-conductio operarum*, o sea el contrato de arrendamiento de servicios (Esa forma de arrendamiento en nuestro derecho se trata específicamente en la legislación laboral.)
- c) "*locatio-conductio operis*, contrato de arrendamiento de una obra que se ha de ejecutar."³

LOCATIO CONDUCTIO RERUM.- Esta forma de contrato de arrendamiento es la mas importante dentro del Derecho Romano, por o que tratare con mas detalle y detenimiento sus reglas generales y por ser la única forma de contrato de arrendamiento que existe en nuestro derecho vigente .

FORMACIÓN Y ELEMENTOS DEL CONTRATO.- dentro de la teoría general de los contratos se clasifican como un contrato consensual es decir que para su formación basta el mero consentimiento de las partes contratantes *-solo consensu-* como se decía entre los romanos y no necesitaba para su perfeccionamiento ninguna formalidad ya fuera de palabra o escrita.

De lo anterior se deduce que, el mero consentimiento de las partes contratantes sobre la cosa se daba en arrendamiento y sobre el precio o meres que se pagaba por el

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

disfrute de la cosa era suficiente para que el contrato se perfeccionara. De ahí que, los elementos esenciales del contrato eran los siguientes; El acuerdo de voluntades entre el locador y el conductor sobre la cosa dada en arrendamiento y sobre el precio o merces que pagaba el locador por el goce de la cosa objeto del contrato.

Por regla general, todas las cosas podían ser objeto del contrato de arrendamiento, ya fueran muebles o inmuebles corporales o incorporeales y todas aquellas cosas que pudieran tomarse en cuenta dentro del patrimonio; sin embargo: se exceptuaban las servidumbres reales que sólo podían ser rentadas con el fundo dominante, así mismo no podían ser objeto del contrato de arrendamiento las cosas consumibles por el primer uso, a no ser que estas fueran rentadas como cuerpos ciertos y determinados y para ciertos fines de ornato.

Por lo que respecta al otro elemento del contrato de arrendamiento o sea el precio o merces, este debía ser: cierto, serio y consistente en cantidad determinada en dinero. Por cierto debía entenderse que debería pagar una cantidad determinada en dinero o sea que no podía ser en especie, cuando se tratara de un futuro de terreno. El precio debería ser serio o sea que debería ser verdadero – *verum*- y que se pagase efectivamente, pues de lo contrario no se podía considerar como arrendamiento si no como alguna otra clase de contrato mas no de contrato de arrendamiento. Al respecto Ulpiano decía: "*Si quis conducxerit nummo uno, conductio nulla est, quia et hoc donationis instar iduxit*. Si alguno tomó en arrendamiento por un denario, no existe arrendamiento, porque este es a manera de donación."⁴

³ Ibidem. p. 140.

⁴ PETIT, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. 9ª edición, Edit. Porrúa, México, 2001. p. 78.

Los romanos clasificaban el contrato de arrendamiento en un contrato sinalagmático perfecto, es decir desde el momento en que se perfeccionaba el contrato existían recíprocamente entre las partes derechos y obligaciones, a saber:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.- La primera y fundamental obligación del arrendador (*locator*) consistía en procurar al inquilino (*conductor*) el uso y disfrute de la cosa por el tiempo que durara el arrendamiento, o sea que el inquilino tenía el derecho de recoger los frutos y a usar la cosa rentada. Esta situación era comparable a la del usufructuario tan solo que este tenía un derecho real sobre la cosa y el propietario del fundo estaba obligado a o entorpecer el disfrute.

"Los tratadistas romanos resumían lo anterior de la siguiente manera - *praestare conductori frui licere*- proporcionar el disfrute convenido y para tal era necesario la entrega de la cosa materia del contrato."⁶

Otra de las obligaciones del locador, o arrendador consistía en garantizar al inquilino vicios o defectos ocultos de la cosa rentada así como de la evicción y con mayor razón si el locador vendía el fundo dado en arrendamiento antes de vencerse el plazo estipulado en el contrato, porque entonces el inquilino corría el riesgo de que el nuevo adquirente lo expulsara de la casa y si tal cosa se llegara a realizar, el propietario de la finca estaba obligado a indemnizarlo de los daños y perjuicios, a no ser que en la venta se estipulara lo contrario.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Estas son a gróso modo las obligaciones del locator o arrendador en el derecho romano.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO O CONDUCTOR.- El arrendatario o conductor tenía como fundamental obligación la de pagar el precio o *merces*, convenido en el arriendo, debiéndose entender que el precio no era pagadero de una sola vez, ni único, sino que este precio se descomponía o dividía en una serie de prestaciones periódicas llamadas: *pensio*.

Estos pagos periódicos son el correlativo del disfrute que el arrendatario asume de la cosa rentada, estando exento de suministrarlos desde el momento en que el disfrute del bien era imposible de realizarse por causas ajenas a su voluntad.

Una vez que arrendamiento terminaba, el arrendatario estaba obligado a devolver la cosa en el estado en el que la recibió, respondiendo en su caso, de los deterioros que por su culpa se hubieren producido a la cosa rentada, pus tenía la obligación e cuidad de dicha cosa como si se tratatare de un bien propio.

"En el derecho romano existían dos tipos de acciones para hacer cumplir de manera forzosa las obligaciones a cargo tanto del *locator* como del *conductor* (arrendatario y arrendador), estas acciones eran llamadas *actio locati* y *actio conducti*, respectivamente."

³ Ibidem. p. 79.
⁴ PETIT, Eugene. Op. Cit. p. 89.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- El contrato de arrendamiento podía terminar en primer lugar: por haber fenecido el tiempo estipulado en el propio contrato, que por regla general duraba cinco años.

Ahora bien si el arrendatario, seguía disfrutando del goce de la cosa sin oposición del propietario, se consideraba un nuevo contrato de arrendamiento por creerse que existía acuerdo tácito entre las partes operando así la llamada Tacita- reconducción.

Podía terminar el contrato de arrendamiento por la pérdida de a cosa materia del contrato, o por que la cosa no fuere apta para lo que fue rentada, terminaba también por escisión o anulación obtenida por el arrendador en caso de incumplimiento, cuando el arrendatario abusaba del disfrute del objeto o dejaba de pagar las merces por dos años, o ya fuera porque el arrendador necesitare la cosa para habitarla personalmente.

Por último terminaba por el mutuo consentimiento de las partes o acuerdo de los contratantes de darlo por terminado.

LOCATIO-CONDUCTIO OPERARUM (DEL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS)

El arrendamiento de servicios abarcaba dos clases de arrendamiento: *el locatio conductio operarum* propiamente dicho y el *locatio operaris*.

“Por lo que respecta a primero de ellos, existía cuando una persona (locator), en lugar de prestar una cosa para el goce y disfrute del conductor, le prestaba servicios

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

determinados cualquiera que fueren estos a excepción de los llamados *operae liberales*, servicios que eran prestados por una persona que ejercían las profesiones liberales, como los gramáticos, retóricos, geómetras, médicos y abogados que recibían una retribución llamada *honorarium*.⁷

El contrato que se expuso con antelación es el llamado en nuestro derecho contrato de prestación de servicios, y el mismo se encuentra regulado por la Ley Federal del Trabajo.

LOCATIO CONDUCTIO OPERIS, o contrato de arrendamiento de obras.

Este contrato existía cuando el que prestaba sus servicios recibía de la otra parte contratante la tradición de una cosa sobre la que tiene que realizar algún trabajo o sea que el locator entrega la cosa *-qui locat opus faciendum-* y conductor el que debe ejecutar el trabajo resaltando de lo anterior que el locator paga las merces y el condutor las recibe

LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO

En el *locatio rerum-* arrendamiento de cosas en principio los riesgos son a cargo del arrendador, pues si la cosa dada en arrendamiento perecía por caso fortuito o fuerza mayor el arrendador se liberaba de su devolución al terminar el arrendamiento. Por otra parte, cuando la cosa se deterioraba o sufría una pérdida parcial, el arrendatario tenía

⁷ FLORIS MARGADANT, Guillermo. Op. Cit. p. 150.

TEXTO CON
FALLA DE ORIGEN

derecho a que se le hiciera una reducción en las merces y sin ninguna responsabilidad a entregar la cosa como se encontrara.

"El contrato de arrendamiento no terminaba con la muerte de alguna de las partes contratantes, salvo pacto en contrario pues así lo determinaban las Institutas de Justiniano: si el locatario muere durante el arrendamiento, su heredero lo sucede en la locación y en sus obligaciones así como en sus derechos, nada se oponía ni material ni jurídicamente para que operara esta sucesión. Esto solo operaba cuando se trataba de arrendamiento de cosas y no de servicios porque el contrato sí terminaba con la muerte del que alquilaba su trabajo, toda vez que la cosa objeto del contrato perecía junto con el, lo mismo ocurría cuando moría el empresario en el arrendamiento de obra que se había de ejecutar."⁶

1.2.- Derecho Francés

Tal y como he manifestado, la legislación francesa es el antecedente, mas importante para el estudio de nuestra legislación civil en general y como consecuencia, del contrato de arrendamiento. Siendo el pueblo Francés de una personalidad jurídica reconocida y de una afinidad sociológica parecida a la nuestra y de la influencia tan marcada que se ha dejado ver en todas las actividades culturales y en especial en el derecho que ha sido base de nuestras instituciones jurídicas, influencia que tal y como se ha dicho, se nota no solo en lo económico o político sino en todo lo que tiene un matiz social.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El Código Francés, en el capítulo relativo a la materia de arrendamiento, define al contrato de arrendamiento, como el contrato por medio del cual una de las partes se obliga a dejar gozar a otra, una cosa durante cierto tiempo y por un precio cierto que ésta se obliga a pagarle. Artículo 1790.

El Código Francés distingue dos clases de arrendamiento: arrendamiento de cosas y arrendamiento de obras, el primero de ellos quedó definido anteriormente y el segundo se define como aquel en que una de las partes se obliga a hacer una cosa para otra persona mediante el precio convenido entre ellas, artículo 1710.

Pueden ser objeto del contrato de arrendamiento cualquier clase de cosas ya sean muebles o inmuebles, por lo que se deduce que solo los bienes que se encuentran fuera del comercio o cuyo disfrute sea imposible por consumirse su substancia no pueden ser objeto de los contratos de arrendamiento.

Dentro de las cosas que pueden ser objeto del contrato de arrendamiento tienen suma importancia los inmuebles que pueden ser urbanos o rústicos designadas con el nombre de Bail a ferme a diferencia de los otros que se les conoce como Bail a loyer.

Habiendo definido el contrato de arrendamiento y habiendo determinado las cosas que pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, tratare de determinar el otro elementos del contrato de arrendamiento, es decir el consentimiento. Solo se puede hablar de consentimiento como elemento de formación del contrato de arrendamiento, cuando éste recae sobre la naturaleza del contrato y sobre las cosa objeto del mismo,

⁴ Ibidem. p. 161.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

sobre el precio de arriendo que en la mayoría de los casos se determinaba en el mismo contrato y sobre la duración de vigencia del mismo.

El precio en el arrendamiento debe ser determinado al momento de celebrar el contrato o por lo menos determinable con posterioridad por los contratantes, en cuanto a la duración del contrato no existe disposición que determine el tiempo máximo de duración del contrato, sin embargo el artículo 1708, establecía que el arrendamiento de las cosas en un contrato por el cual una de las partes se obliga a dejar gozar a la otra una cosa durante cierto tiempo mas nunca precisa el término máximo o mínimo de duración de dicho contrato, mas sin embargo se deduce que el contrato de arrendamiento no puede ser de duración indefinida y mucho menos estar ligado perpetuamente. "La regla que se ha seguida en esta materia en el derecho Francés, la encontramos en una ley de los primeros años de la revolución y en un decreto de 1790 en que prohíbe los arrendamientos perpetuos, que desde los principios de la Edad Media y hasta antes de la Revolución tuvieron gran importancia y se celebraban con mucha frecuencia no solamente en Francia, sino en toda Europa, disposición legal que asigna a los contratos de arrendamiento un límite extremo de duración de noventa años y de tres generaciones para arrendamientos vitalicios."

En cuanto a la forma del contrato, siendo de naturaleza consensual, no era necesario que presentará un documento escrito, simplemente el hecho de que constara por escrito servía como base de prueba, el artículo 1714 establece que el contrato en comento puede celebrarse por escrito o verbalmente.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Cabe hacer notar que en el derecho francés se da el nombre de arrendamiento verbal a que se celebra por tiempo indefinido y arrendamiento por escrito al que se da por tiempo definido o determinado. Esta terminología es un tanto singular en virtud a que el hecho de que u. contrato sea verbal o escrito no determina que el mismo en su duración sea por tiempo fijo o indeterminado, simplemente se debe a que el ejemplar del contrato dado por escrito se fije el tiempo que debe durar el mismo.

A continuación me permito mencionar las principales obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR .- La principal obligación del arrendador consiste en dejar al arrendatario el disfrute pacífico de la cosa arrendada durante todo el tiempo que dure el mismo, según lo dispone el artículo 1719, del Código Civil, las demás obligaciones se derivan de la obligación antes descrita y son las siguientes:

- a) Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.
- b) Conservar la cosa en el estado de servicio para el objeto a que fue destinada en el momento de celebrar el contrato.
- c) Efectuar toda clase de reparaciones necesarias a la misma con excepción de las reparaciones que corresponden al arrendatario, durante el tiempo de vigencia del arrendamiento.
- d) Entregar la cosa en buen estado.
- e) Responder de los vicios y defectos de la cosa dada en arrendamiento y que impidan el uso adecuado.

* AGUILAR CARBAJAL, Ricardo. Contratos Civiles. 3ª edición, Edit. Porrúa, México, 1997. p. 321.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- f) Garantizar al arrendatario de las perturbaciones legales provenientes de un tercero.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.- Las principales obligaciones del arrendatario en el derecho Francés son:

- a) "Pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos
b) Usar la cosa de acuerdo con el destino convenido y en forma de no deteriorarla
c) Devolver la cosa una vez vencido el plazo convenido en el contrato"¹⁰

De las obligaciones antes descritas, unas se determinan por la propia ley y otras se deducen del contrato mismo.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento en el derecho francés termina por haberse vencido el plazo del propio arrendamiento, es decir que el contrato vence por el solo transcurso del tiempo a que fue convenido sin necesidad de desahucio según lo previene el artículo 1737.

Por otro lado, el contrato verbal o de plazo indeterminado termina a voluntad de las partes, previo aviso que se de con anticipación, según el uso de la localidad rentada y no pudiéndose entablar el desahucio sin haber llenado este requisito.

¹⁰ PLANIGL, Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil Francés. 14ª edición, Edit. Cajica, Trad. de Manuel M. Cajica, Puebla, México, 1982, p. 416.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Otra de las causas que le ponen fin al contrato de arrendamiento es por la pérdida de la cosa objeto del contrato, pues imposible sería que el arrendador procure el goce de una cosa temporalmente, igual que el arrendatario sería imposible que gozara de la cosa y pague un precio por su disfrute si ha perecido la cosa objeto del contrato, y tan es así que el artículo 1720 determina que efectivamente efectuándose las anteriores circunstancias de plano procederá la terminación del contrato de arrendamiento.

Por último, el contrato de arrendamiento termina por rescisión del mismo, pues siendo el contrato de carácter sinalagmático, opera la rescisión cuando alguna de las partes no cumple con los compromisos pactados en el mismo, artículo 1741.

1.3.- Derecho Mexicano Códigos Civiles de 1870 y 1884

El Código Civil de 1870, nuestro primer Código, se apartaba un poco de la tradición Romana y Francesa, en lo referente al contrato de arrendamiento, es así que en el artículo 3,068 dice: se llama arrendamiento al contrato por el cual una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante el precio de un pago cierto, se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que al que a recibe.

De acuerdo con la anterior definición, solo puede haber arrendamiento de cosas corporales o incorporeales es decir cosas o derechos, apartándose de la tradición Romana que tenía el contrato un objeto mas amplio, comprendido no sólo el arrendamiento de cosas sino también el de servicios y el de obra.

TEXIS CON
FALLA DE ORIGEN

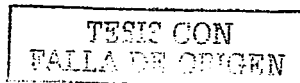
Otra variación, consiste en que el Código de 1870, habla de que el precio debe ser en una suma de dinero o en cualquier otra cosa con tal de que fuera cierta y determinada, el maestro Mateos Alarcón nos dice lo siguiente: *"al establecer esta regla el Código se separa también de los principios fundamentales y tradicionales del derecho romano, según los cuales el precio del arrendamiento podía consistir en una cantidad cierta y determinada de dinero y s en su lugar se daba alguna otra cosa el contrato degeneraba en un contrato inominado"*¹¹

A diferencia de lo antes descrito, en el Código de 1870 habla de que el precio debe ser no sólo en suma de dinero, sino en cualquier otra cosa equivalente con tal de que fuera cierta y determinada.

En general, respecto a la capacidad para celebrar el contrato todos lo podían celebrar, y n sólo eso sino el que no fuera dueño de la cosa podía celebrar el contrato, siempre y cuando tuviere las facultades necesaria para hacerlo, ya fuera por autorización del dueño o porque la misma ley lo autorizara. De lo anterior se desprende que la capacidad era la regla, exceptuándose aquellos casos que la misma ley marcaba y que se refieren a determinadas personas en circunstancias especiales, por otro lado, la forma que debía de revestir el contrato la establecía el artículo 3079, que consistía en que el contrato de arrendamiento debía de realizarse forzosamente por escrito cuando la renta pasará de \$ 300,000 pesos anuales.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.- De acuerdo con el artículo 3082 el arrendador esta obligado:

¹¹ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, Op. Cit. p. 275.



- a) A entregar a el arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y a falta de éste para el uso que por su naturaleza cosa estuviere destinada
- b) A conservar la cosa haciendo las reparaciones necesarias
- c) A no estorbar el uso de la cosa arrendada excepto en caso de reparaciones urgentes e indispensables.
- d) Garantizar el uso pacifico y continuo de la cosa materia del contrato, durante el tiempo que dure el mismo.
- e) A responder de los perjuicios sufridos por el arrendatario como consecuencia de los vicios ocultos o defectos existentes con anterioridad a la celebración del contrato.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.- Según el artículo 3092, son obligaciones del arrendatario:

- a) Pagar la renta en los términos y forma convenidos
- b) Responder de los perjuicios sufridos por la cosa rentada causados por su negligencia, o por culpa de sus familiares o criados.
- c) No cambiar el uso de la cosa rentada según el destino que se le haya dado en el contrato sin el consentimiento del dueño.

Además de las anteriores obligaciones, el arrendatario era responsable en caso de incendio de la cosa arrendada a no ser que este, proviniera de caso fortuito o de fuerza mayor o vicios de construcción o que se hubiere comunicado de una casa vecina a pesar

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

de tenerse la vigilancia y cuidado que se exige para tal efecto, según establecen los artículos 3107 y 3108. En caso de que fueran varios los arrendatarios todos eran responsables mancomunadamente a no ser que se probare que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien tal caso tendría que responder por los daños ocasionados, artículo 3109.

De acuerdo con lo establecido por los artículos 3113 y 3114 el arrendatario estaba obligado a comunicar al dueño toda usurpación o novedad dañosa que otro hubiere hecho al inmueble arrendado, tenía obligación también de poner en conocimiento del dueño la necesidad de llevar a cabo reparaciones, en caso contrario, era responsable de los daños causados al propietario del inmueble.

TERMINACIÓN DE CONTRATO.

El artículo 3134, determina cuales son las causas de terminación de contrato de arrendamiento:

- a) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa fue rentada

Si el arrendamiento era de plazo fijo concluía el día prefijado sin necesidad de desahucio y si no se señaló y era indefinido el contrato debería durar tres años a cuyo vencimiento terminaría sin necesidad de previo desahucio siendo obligatorios estos tres años solamente para el arrendador artículos 3168 y 3169

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- b) Por convenio expreso
- c) Por nulidad
- d) Por rescisión

La rescisión del contrato operaba por las siguientes causas; por falta del pago de la renta en los términos convenidos o en los términos prevenidos por la ley , por cambio de uso realizado por el arrendatario si no se encontraba facultado para tal efecto, por cesión o subarrendar total o parcialmente el bien objeto del arrendamiento, sin autorización

La rescisión traía como consecuencia el pago de las rentas hasta la nueva firma del contrato de arrendamiento y en su caso, el pago de los daños y perjuicios, el arrendatario a su vez podía perder la rescisión del contrato por las siguientes causas:

- a) "Por no entregar el dueño la cosa rentada en el tiempo convenido, o tan pronto fuere requerido cuando no se fijó fecha para la entrega.
- b) Cuando el arrendador no hiciera las reparaciones necesarias a la cosa materia del contrato para que prestara la utilidad a que fue destinada.
- c) Por la pérdida total o parcial de la cosa o el uso como consecuencia de las reparaciones de las reparaciones hechas y con duración de dos meses.
- d) Por la privación del uso, imputable directamente al arrendador.
- e) Por oposición por parte del arrendador a que subarriende el arrendatario sin motivo."¹²

¹² ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil Contratos. 27ª edición. Edit. Porrúa, México, 2001. p. 279.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La rescisión operaba también, por destrucción de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor así como por expropiación por causa de utilidad pública

CÓDIGO CIVIL DE 1884

Poco hay que decir de este código con relación al contrato de arrendamiento, por haber pasado el articulado casi íntegro del Código de 1870.

Una de las modificaciones que se notan en este nuevo Código consistía en que en Código de 1870 establecía que el contrato debía ser por escrito cuando la renta pasara de 300 pesos anuales y en el Código de 1884 establecía la misma formalidad que debía cumplirse cuando el contrato de cien pesos anuales, artículo 2947.

Respecto a la terminación del contrato encontramos otra modificación en el Código de 84 al establecer que los contratos de predios rústicos o urbanos celebrados por tiempo indefinido concluían a voluntad de las partes previa notificación judicial hecha a la otra parte con dos meses de anticipación tratándose de predios rústicos.

A diferencia del Código de 1870 que establecía en el artículo 3168 que, cuando el contrato de arrendamiento no se había celebrado por tiempo determinado, debería de durar tres años a cuyo vencimiento terminaría sin necesidad de previo desahucio, añadiendo que los tres años eran obligatorios únicamente para el arrendador.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

No existiendo otras modificaciones que las anteriores que el Código de 1884, introdujo respecto al Código de 70 en lo referente al contrato de arrendamiento, estudiaremos el contrato de arrendamiento en el Código Civil vigente y la solidaridad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LA SOLIDARIDAD

Como podemos observar, el arrendamiento ha sido uno de los contratos más antiguos que se han reglamentado en diversas disposiciones legislativas.

Ahora bien, en el momento de exponer la parte substancial en relación al contrato de referencia, como lo es su definición, su clasificación y sus características.

"Considero necesario el conocimiento previo del significado etimológico del término arrendamiento, así tenemos que proviene primero, de arpor ad acción y latín Redoare, que significa volver de RE, que significa segunda vez: daré tema consecutivo de dare, dar. Catalán arrendar, francés-Arrendatar-Renta."¹³

El contrato, es el género y el convenio la especie, así tenemos que el contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

El artículo 2398 del Código Civil, nos dice: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obliga recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ése uso o goce un precio cierto."

Existen diversos elementos que señala ésta definición, los cuales serán estudiados más adelante. En la definición ya mencionada se puede interpretar la palabra uso o goce,

¹³ DE SCHEGARAY, Eduardo. *Diccionario Etimológico de la Lengua Española*. T. I. 20ª edición, Edit. Lymusa, México, 2000, p. 475.

como sinónimo, pero hay algunos tratadistas que diferencian estas dos palabras, la primera como el uso o destino del bien y la segunda como el derecho de disfrutar el bien. Así lo define Leopoldo Aguilar y Carbajal, citando que "Doctrinalmente sea definido el contrato de arrendamiento como aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario el uso o goce de una cosa, en forma temporal, o solo el uso, mediante el pago de una renta, que el precio y que debe ser cierto."¹⁴

Ahora bien, estoy de acuerdo con los tratadistas al señalar que en el objeto materia del contrato, se puede convenir un uso determinado, como en éste caso, el bien se destina para casa habitación en el presente estudio. El que goce será entonces el derecho de disfrutar el bien.

"Rafael de Pina, dice que el contrato de arrendamiento es: Aquél en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto."¹⁵

"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." Nos señala así el maestro Rafael Rojina Villegas.¹⁶

Ramón Sánchez Medal, define el contrato de arrendamiento en los términos siguientes: "Es el contrato por el cual el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto."¹⁷

¹⁴ AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Op. Cit. p. 151.

¹⁵ DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. 7ª edición, Edit. Porrúa, México, 1999. p. 98.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En las definiciones anteriores, se establece reciprocidad de concesiones que existen entre las partes, además de señalarnos la denominación de arrendador y arrendatario.

Así concluyo que el contrato de arrendamiento es aquél mediante el cual se determinan la voluntad del arrendador y arrendatario, en dar el uso y goce respectivamente.

A efecto de tener una mejor comprensión sobre el tema en comento será oportuno precisar lo siguiente:

2.1.- Clasificación del contrato de arrendamiento inmobiliario

Citando al tratadista Miguel Ángel Zamora y Valencia nos dice que "Los contratos pueden ser clasificados desde muy diversos puntos de vista según el aspecto que trate de resaltarse, una clasificación que puede ser necesario o útil conforme a un determinado ordenamiento en un país. Así, la clasificación que hacen los autores desde el punto de vista de su causa, distinguiendo aquellos que tienen la causa en sí mismos, de los que pueden ser separados de ella, para los franceses pueden ser útil o necesario, pero para los mexicanos no lo sería."¹⁸

¹⁶ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. p. 376.

¹⁷ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. p. 230.

¹⁸ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 10ª edición, Edit. Porrúa, México, 2000. p. 319.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Tomando en consideración la definición y reglamentación que nos proporciona el Código Civil del Distrito Federal, encontramos la siguiente clasificación del contrato de arrendamiento de acuerdo con sus principales características de éste.

- a) Se trata de un contrato traslativo de uso, porque uno de sus objetivos principales es el transferir el uso y goce de un bien, siendo que esa concesión sea en forma temporal.
- b) Es principal, ya que vale por sí mismo, tiene una existencia independiente que no necesita de otro ni de la existencia de otro anterior, es decir, tiene vida jurídica propia.
- c) Es bilateral, porque al celebrarse un contrato de arrendamiento, las partes que intervienen en él, engendran derechos y obligaciones recíprocas. El artículo 1836 del Código Civil del Distrito Federal, establece: "El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente."
- d) El artículo 1839 dice: "Es un contrato Oneroso aquél en que se estipulan provechosos y gravámenes recíprocos y gratuito aquél en que el provecho es solamente de una de las partes."

Por lo tanto el contrato objeto del presente estudio, es de carácter oneroso, porque se establecen provechosos y gravámenes recíprocos.

- e) Es un contrato Consensual, ya que basta el sólo consentimiento de las partes para que surta sus efectos.
- f) El contrato de arrendamiento es un contrato formal, porque para su perfección es necesario cumplir con la forma especial, que establece la ley, por lo tanto tenemos que el artículo 1833 del Código Civil del Distrito Federal, nos indica: "Cuando la ley

TRATADO CON
FALLA DE ORIGEN

exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revisa esa forma no será válida, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se le de al contrato la forma legal."

En consecuencia tenemos que, el contrato multicitado debe otorgarse por escrito, en el caso de bienes inmuebles destinados para casa-habitación, la falta de ésta formalidad será imputable al arrendador (artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal).

- g) De tracto Sucesivo, ya que de acuerdo a su naturaleza hace que sus derechos y obligaciones no se agoten y por lo mismo, se deberá de cumplir con tales, hasta que dure el contrato.
- h) Se trata de un Contrato Conmutativo; porque las partes que intervienen en éste, conocen sus derechos, obligaciones, provechos y gravámenes, mismo que contraen al celebrar dicho contrato.

2.2.- Especies del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario

Otra clasificación que encontramos en relación a éste contrato es de acuerdo a la materia, como lo es:

- a) El Contrato de Arrendamiento Mercantil.- Nos dice Aguilar Carbajal, que el "Arrendamiento será mercantil, según el Artículo 75, Fracción I, del Código de Comercio, cuando se celebre con propósito de especulación comercial, de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

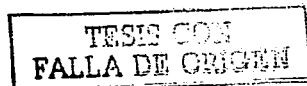
mantenimiento, artículos, muebles o mercaderías, sean en estado natural o después de trabajos elaborados. Consiguientemente en nuestra legislación, todo arrendamiento de bienes inmuebles será de naturaleza civil, ya que se celebra entre comerciantes o por necesidad del comercio."¹⁹

El comentario que podemos realizar al respecto, es en relación a que en éstos contratos se toma en cuenta el ánimo de lucro de las partes contratantes, procuran un provecho o ganancia por cualquier medio, con las limitaciones que señale la ley respectiva. Se caracteriza por ser un contrato que recae sobre bienes muebles, así que podemos decir que no puede haber arrendamiento mercantil para el uso de casa-habitación, ya que éste es exclusivamente civil.

b) Contrato de Arrendamiento Administrativo.- Este tipo de contrato e perfecciona cuando arrendador y arrendatario convienen en las condiciones a que se sujetará el contrato y los bienes objeto de la relación jurídica contractual, y en éste caso incluimos aquellos bienes que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios y estarán regulados por el derecho administrativo y sólo en forma supletoria por el Código Civil del Distrito Federal, así lo establece el Artículo 2411, que a la letra dice: "Los arrendatarios de bienes Nacionales, Municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de éste artículo."

c) Contratos de Arrendamiento Civil.- Este contrato está regulado por el libro IV de las obligaciones, Primera Parte, Título VI, dónde nos habla del arrendamiento, de

¹⁹ AGUILAR CARBAJAL, Ricardo. Op. Cit. p. 259.



los artículos 2398, al artículo 2496 del Código Civil vigente para el Distrito Federal. Estas disposiciones son aplicables en el arrendamiento de bienes muebles; sobre fincas rústicas, sobre fincas urbanas y fincas urbanas destinadas para casa-habitación.

Para el objeto de estudio en el presente trabajo, tomaremos como ejemplo de arrendamiento civil, el destinado para casa habitación, celebrado entre arrendador y arrendatario, el primero, para dar uso un inmueble, por el pago de un alquiler, y el segundo de los nombrados, a pagar la renta con el ánimo de usar e Inmueble para casa-habitación.

2.3.- Elementos del Contrato de arrendamiento inmobiliario

El Código Civil en 1928 contiene, en lo que concierne a la materia que estudiamos, importantes reformas respecto de nuestros anteriores ordenamientos legales. Se advierte en la redacción del nuevo Código, la intervención del legislador de dar una protección más decidida y eficaz al arrendamiento en sus relaciones con el arrendador. Así, desde la exposición de motivos de este nuevo cuerpo de leyes, nos hace saber que el contrato de arrendamiento se modificó profundamente haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos a favor del propietarios que tan dura hace la situación del arrendatario.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El concepto que nos da el Licenciado Antonio de J. Lozano, "habla de que el arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar a otra para cierto tiempo y por cierto precio el uso o disfrute de una cosa o de su trabajo.

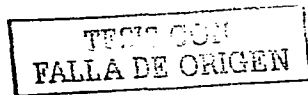
Este contrato es tan necesario y universal como el contrato de compraventa y pertenece esencialmente como el contrato al derecho de gentes, porque en todos los lugares el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado a preocuparse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas."²⁰

El Código Civil para el Distrito Federal en el título sexto en su capítulo primero trata de una mera extensa, y podríamos decir que casi completa la materia de arrendamiento modificando de una manera notable las antiguas doctrinas y preceptos legales.

Para finalizar el comentario y análisis del artículo en cuestión, haremos unas consideraciones de orden público, ya que son éstas irrenunciables, entre las que se encuentran:

1. Que los contratos para casa habitación deben celebrarse por escrito.
2. El término mínimo de su celebración no sea menor al de un año.
3. Que el aumento solo represente anualmente la renta el 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

²⁰ LOZANO, Antonio. Generalidades de los contratos. 9ª edición, Edit. Sista, México, 2001. p. 289.



Como nos damos cuenta, este precepto nos marca que solamente si el contrato se renueva o se prorroga sufrirá el incremento que éste marca por lo tanto si se encuentra ya rescindido, el arrendatario ocupa la localidad sin derecho alguno.

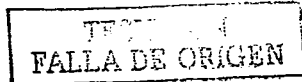
4. Que la prórroga no sea menor de dos años siempre y cuando sea voluntad del arrendatario, quién solo debe probar estar al corriente en el pago de las rentas.
5. Que la renta empiece a cobrarse a partir de que el arrendatario tome posesión del inmueble.
6. Que el departamento o casa dado en arrendamiento, se entregue en condiciones indispensables para el uso destinado.
7. Que el arrendador garantice el cumplimiento de las obligaciones al arrendatario, a través de un fiador con solvencia económica a satisfacción del primero.

Elementos de existencia

Los elementos de existencia del arrendamiento, como de la mayoría de los contratos, son lo dispuesto por el Artículo 1794 de nuestro Código sustantivo que son: El consentimiento por un lado y por el otro el objeto que puede ser materia del contrato.

Ahora bien, el Consentimiento "como nos dice el maestro Rojina Villegas, es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones."²¹

²¹ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. p. 179.



En todo contrato es necesario el concurso de voluntades, esto es la proposición u oferta de una parte y la aceptación de la otra. El consentimiento para ser válido debe ser libre y voluntario; esto se presume mientras no se pruebe haber sido dado por error o arrancado con violencia o sacado por dolo o engaño.

Aplicando esta definición del consentimiento al caso particular del contrato de arrendamiento, podemos definirlo como el acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario, para que el primero conceda el uso o goce temporal de un bien al segundo y éste a su vez pague a aquél un precio cierto como remuneración.

Para que el arrendamiento pueda existir, el acuerdo de voluntades o consentimiento, debe recaer sobre la naturaleza del contrato, asimismo sobre la identidad de la cosa arrendada y sobre el monto del precio fijado; en consecuencia tenemos que si las partes sufren error sobre la naturaleza del contrato, propiamente no hay consentimiento, porque si una de ellas cree, por ejemplo dar en arrendamiento una cosa y la otra cree recibirla en comodato, no existe consentimiento para uno ni para otro en los contratos. Asimismo que el acuerdo de voluntades debe recaer sobre la identidad del objeto arrendado, ya que si no fuera así, existirían objetos diferentes, igualmente si una de las partes consistió en un precio determinado y la otra en un precio distinto no existe de ninguna forma un contrato, por el simple hecho de que no existe un acuerdo de voluntades.

El objeto.- Hemos afirmado que el objeto es el segundo de los elementos esenciales de todo contrato. En el arrendamiento, por razón de ser un contrato bilateral, el objeto es

TIENE CON
FALLA DE ORIGEN

doble, ya que el artículo 1824 del Código Civil vigente, establece que son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar; y como cosa que el arrendador debe dar, lo es el bien arrendado y lo que el arrendatario está obligado a su vez a dar, es el precio, tenemos que en el contrato que comentamos el objeto es, por lo que toca a la obligación del arrendador la cosa arrendada; y por lo que respecta a la obligación del arrendatario, es el precio estipulado.

Cosa.- En cuanto a las cosas que pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, nos dice el artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal: Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. De acuerdo con el precepto enunciado y teniendo en cuenta las excepciones que en el mismo se establecen, todos los bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporeales o derechos pueden ser objeto de éste contrato, siempre y cuando éstos estén comprendidos entre los que anuncia el Artículo 1825 de nuestro Código Sustantivo que a la letra dice: Primero que existan en la naturaleza; Segundo ser determinada o determinable en cuanto a su especie; y Tercero, que estén en el comercio.

Precio.- Constituye, junto con la cosa arrendada, el otro objeto del contrato de arrendamiento.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El precio, de acuerdo con lo establecido por el Artículo 2399 del multicitado Código, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada.

El precio del arrendamiento debe ser cierto en cuanto a que los contratantes deben fijarlo con la intervención de que éste sea el verdadero.

Por precio cierto se entiende también que sea determinado, es decir, aquel que es conocido y precisado desde el momento de celebrarse el contrato. En nuestro derecho no se permite, que se precise después de haberse celebrado el contrato. Así pues el precio del arrendamiento debe determinarse desde el momento en que se celebre el contrato.

Requisitos de Validez

Los elementos que trataremos en este inciso son aquellos cuya total concurrencia confiere al contrato plena validez jurídica, cuando faltare alguno de éstos elementos la existencia del acto es imperfecta y el mismo está revestido de nulidad y por lo tanto puede ser invalidado lo que puede incurrir cuando se presenta cualquiera de los casos siguientes:

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

TRABAJO CON
FALLA DE ORIGEN

A continuación examinaremos cada uno de los elementos de validez del contrato de arrendamiento, que a su vez lo son de todos los contratos.

"Capacidad.- Entendemos que por capacidad de aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y en su caso, para ejercitarlos."²²

Este concepto que nos da el maestro Rojina Villegas, comprende las dos especies o grados de capacidad que conocemos; la de goce y la de ejercicio. La de goce consiste como ya lo dijimos antes en ser titular de derecho y obligaciones. Y la de ejercicio que presupone la de goce implica con el sujeto titular de derechos y obligaciones pueda hacerlos valer, o en otras palabras que los pueda ejercitar.

Y respecto a la capacidad por lo que toca directamente al contrato de arrendamiento, la ley solo exige a los arrendadores la capacidad general para contratar, ya que se considera el contrato que estudiamos, como el típico de los actos de administración.

Forma.- La formalidad consiste en recurrir a un medio único, determinado por el derecho, para expresar la voluntad, bien sea por la palabra o por la escritura y atendiendo a ella, los contratos se dividen en formales consensuales.

Son contratos formales aquellos en los que para ser válidos, se requiere que el consentimiento se manifieste por escrito, de tal manera que de no manifestarle en ésta forma, ya sea por escrito público o privado según el caso, el contrato estará afectado de nulidad.

TRIS CON
FALLA DE ORIGEN

Las consensuales, en oposición a los formales, son aquellos que para su validez no requieren formalidad alguna y en consecuencia, el consentimiento puede manifestarse en forma expresa y tácita.

Licitud en el Objeto, Motivo o fin del contrato.- Es este, otro de los requisitos que hemos mencionado como necesario para la plena validez del contrato de arrendamiento. En efecto, la fracción tercera del Artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal como ya lo señalamos; nos dice que una de las causas por las cuales puede ser invalidado un contrato, es porque su objeto, motivo o fin sea ilícito, por el hecho de que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

¿Pero, qué debemos entender por leyes de orden público y que por buenas costumbres.? Así tenemos que las leyes de orden público son las que se establecen en un interés general, por contener preceptos necesarios para la protección de la integridad y del bien sociales.

En cuanto a las buenas costumbres, este concepto equivale al de la moralidad pública, a la conciencia moral, social, de determinado pueblo y en un cierto tiempo.

De manera genérica podemos decir como lo anotamos anteriormente, el concepto de moralidad pública, equivale a lo referente a las buenas costumbres aunque aquel concepto es muy sui generis y un tanto subjetivo, porque depende del sentido intrínseco que cada persona le dé porque para lo que unos, es inmoral para otros puede ser normal es por ello, que ni la misma ley define el concepto de moralidad pública ni de buenas

²² ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit. p. 179.

costumbres, por ejemplo en algunos lugares de la República es normal que las señoritas jóvenes y demás habitantes de ese lugar anden en short, tangas o minifaldas, porque tales prendas son propias de esos lugares, generalmente donde hay playa pero, si tales vestimentas se dan en una ciudad o en un pueblo conservador la gente del lugar ve tales atuendos como inmorales de ahí que el concepto de moral pública y buenas costumbres sean propias de determinado pueblo, lugar y tiempo.

Así pues, para determinar la licitud o ilicitud en el objeto de un contrato de arrendamiento, debemos atender al goce a que se destinará el bien arrendado. En cuanto al motivo o fin de éste mismo contrato, debemos entender como el móvil o finalidad que determinan a las partes contratantes a celebrar el arrendamiento; y si éstos son contrarios a las leyes de orden público o a las buenas costumbres, dicho contrato será igualmente nulo por ser ilícito, tanto el fin como el motivo que determinaron su celebración.

Ausencia de vicios del consentimiento

La simple expresión del consentimiento, no es suficiente para la plena validez del contrato de arrendamiento, sino que es necesario que ese consentimiento esté exento de vicios que lo invalidan; y éstos vicios son el error, la violencia y el dolo o mala fe.

El Error.- Es falso concepto de la realidad, pero, no todo error constituye un vicio bastante para invalidar un contrato, ya que puede tratarse de un error de escasa importancia. Para que el error pueda producir la invalidez de un contrato, debe tratarse

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

de un error que recaiga sobre motivo determinante de la voluntad de cualesquiera de las partes contratantes.

En cuanto a la violencia de acuerdo con el concepto contenido en el Artículo 1819 de nuestro multicitado ordenamiento legal, nos dice que no es otra cosa que el empleo de la fuerza física o amenazas, que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes con contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales, para inducirlo a presta su consentimiento.

En relación al Dolo o Mala Fe.- Se entiende dentro de los contratos como cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él alguno de los contratantes; y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

En consecuencia, se advierte que el contrato de arrendamiento, en relación con los vicios antes señalados, no presenta ninguna particularidad respecto a cualquier otro contrato, quedando así sujeto a las reglas generales aplicables.

2.4.- Características Generales de la Solidaridad Pasiva

De manera genérica, podemos decir que la obligación mancomunada es la que tiene pluralidad de sujetos, activos o pasivos. Para el Código Civil para el Distrito y Territorios

TIENE CON
FALLA DE ORIGEN

Federales existe la mancomunidad cuando hay pluralidad de deudores o de acreedores, tratándose de una misma obligación.

La mancomunidad surte diferentes efectos, según se trate de la llamada simple o a prorrata, o de la mancomunidad solidaria. Sin perjuicio de que una y otra entren en el concepto de mancomunidad.

La mancomunidad, por lo tanto, reviste dos formas: a) la de mancomunidad simple (divisa) y b) la de mancomunidad solidaria (indivisa). La solidaridad es, consiguientemente, una especie de mancomunidad.

"La solidaridad activa se interpreta por la doctrina como una facilidad para el cobro del crédito solidario; la solidaridad pasiva constituye un reforzamiento de la garantía de la obligación, desempeñando, en realidad, en este sentido, como se ha dicho, la misma función que los restantes medios de protección hipoteca, prenda, cláusula penal, etc."²³

La simple mancomunidad de deudores o de acreedores no hace que cada uno de los primeros deba cumplir íntegramente la obligación, ni da derecho a cada uno de los segundos para exigir el total cumplimiento de la misma. En este caso el crédito o la deuda se considerarán divididos en tantas partes como deudores o acreedores haya y cada parte constituye una deuda o un crédito distintos unos de otros.

Estas partes se presumen iguales, a no ser que se pacte otra cosa o que la ley disponga lo contrario.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"La que el Código Civil denomina simple mancomunidad, hay que distinguirla de la solidaridad o mancomunidad solidaria que supone también pluralidad de deudores o de acreedores que puede ser activa o pasiva. Hay solidaridad activa cuando dos o más acreedores tienen derecho para exigir, cada uno de por sí, el cumplimiento total de la obligación, y solidaridad pasiva cuando dos o más deudores reporten la obligación de prestar cada uno de por sí, en su totalidad, la prestación debida."²⁴

La solidaridad no se presume; resalta de la ley o de la voluntad de las partes. El Código Civil regula ampliamente los efectos de la solidaridad de las obligaciones es decir, en la mancomunidad solidaria.

Así dispone que cada uno de los acreedores o todos juntos pueden exigir de todos los deudores solidarios, o de cualquiera de ellos, el pago total o parcial de la deuda. En el caso de que reclamen todo de uno de los deudores que resulte insolvente, pueden reclamarlo de los demás o de cualquiera de ellos. Cuando hubieren reclamado sólo parte, o de otro modo hubiesen consentido en la división de la deuda respecto de alguno o de algunos de los deudores, podrán reclamar el todo de los demás obligados, con deducción de la parte del deudor o deudores liberados de la solidaridad.

Como consecuencia, el pago hecho a uno de los acreedores solidarios extingue totalmente la deuda.

²⁴ PENICHE LÓPEZ, Edgardo. Instituciones de Derecho Civil. 4ª edición, Edit. Porrúa, México, 2000, p. 321.

La novación, compensación, confusión o remisión hecha por cualquiera de los acreedores solidarios, con cualquiera de los deudores de la misma clase, extingue la obligación.

Ahora bien, el acreedor que hubiere recibido todo o parte de la deuda, o que hubiese hecho quita o remisión de ella, queda responsable a los otros acreedores de la parte que a éstos corresponda, dividido el crédito entre ellos.

Si falleciere alguno de los acreedores solidarios dejando más de un heredero, cada uno de los coherederos sólo tendrá el derecho de exigir o recibir la parte del crédito que le corresponda en proporción a su haber hereditario, salvo que la obligación sea indivisible.

El deudor de varios acreedores solidarios se libra pagando a cualquiera de éstos, a no ser que haya sido requerido judicialmente por algunos de ellos, en cuyo caso debería hacer el pago demandante.

El deudor solidario sólo podrá utilizar contra las reclamaciones del acreedor las excepciones que se deriven de la naturaleza de la obligación y las que le sean personales, siendo responsable para sus coobligados si no hace valer las que son comunes a todos.

Si la cosa hubiere perecido, o la prestación se hubiere hecho imposible sin culpa de los deudores solidarios, la obligación quedará extinguida. En el caso de que haya mediado culpa de parte de cualquiera de ellos, todos responderán del precio y de la indemnización

²⁴ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. T. II. 4ª edición, Edit. Porrúa, México, 2001. p. 626.

ESTE CON
FALLA DE ORIGEN

de daños y perjuicios, teniendo derecho los no culpables de dirigir su acción contra el culpable o negligente.

Si muere uno de los deudores solidarios dejando varios herederos, cada uno de éstos está obligado a pagar la cuota que le corresponda en proporción a su haber hereditario, salvo que la obligación sea indivisible, pero todos los coherederos serán considerados como un solo deudor solidario con relación a los otros deudores.

En general puede decirse que la delación hereditaria puede tener tres fuentes para determinar a los sucesores del de cujus: El testamento, que es la manifestación unilateral de voluntad del testador, la Ley que es la voluntad presunta del autor de la herencia y el pacto sucesorio que es el contrato del autor de la herencia con uno o varios herederos.

El pacto sucesorio es el convenio mediante el cual una persona confiere a otra un derecho hereditario a título universal o particular sobre sus bienes; o aquel convenio por el que un heredero presunto abdica de sus derechos hereditarios en la sesión de otra parte. No se consideran como pacto sucesorio los convenios que puedan celebrar dos personas para disponer de la herencia futura. Este pacto está regulado por la materia de las obligaciones.

El deudor solidario que paga por entero la deuda, tiene derecho de exigir de los otros codeudores la parte que en ella les corresponda.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Salvo convenio en contrario, los deudores solidarios están obligados entre sí por partes iguales.

Si la parte que incumbe a un deudor solidario no puede obtenerse de él, el déficit debe ser repartido entre los demás deudores solidarios, aun entre aquellos a quienes el acreedor hubiese libertado de la solidaridad.

En la medida en que un deudor solidario satisface la deuda, se subroga en los derechos del acreedor.

Si el negocio por el cual la deuda se contrajo solidariamente no interesa más que a uno de los deudores solidarios, éste será responsable de toda ella a los otros codeudores.

Cualquier acto que interrumpa la prescripción a favor de uno de los acreedores o en contra de uno de los deudores, aprovecha o perjudica a los demás.

Finalmente, cuando por el no cumplimiento de la obligación se demanden daños y perjuicios, cada uno de los deudores solidarios responderá íntegramente de ellos.

2.5.- Responsabilidades solidarias dentro del contrato de arrendamiento inmobiliario

Las responsabilidades solidarias, se dan tanto para el arrendador como para el arrendatario en primer lugar señalaremos las del arrendador.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Transmitir el uso o goce temporal de una cosa objeto del contrato, obligación que se encuentra establecida en la definición que da el artículo 2398.

La Transmisión es temporal, en virtud de que el mencionado artículo expresamente lo ordena, pues en su segunda parte dice: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria. El artículo no fija ningún plazo para la finca rústica, pero se sobreentiende que también debe ser temporal.

La razón de la temporalidad del contrato de arrendamiento se justifica, debido a que si fuera perpetuo, prácticamente dejaría de ser translativo de uso, ante la imposibilidad del propietario para poder disponer de sus cosas.

Entregar la cosa arrendada

Esta obligación se encuentra prevista en la fracción I del artículo 2412 del Código Civil, que dice: "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; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble. En cuanto a esta obligación son importante las siguientes cuestiones: tiempo, lugar y gastos de entrega.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Tiempo de entrega

En primer lugar, el arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido, y si no se fija plazo, luego que sea requerido por el arrendatario (Artículo 2413 del Código Civil para el Distrito Federal).

Lugar de entrega

La cosa arrendada, si es un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que las partes convinieren en otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, según el artículo 2082 del Código Civil; pero si el objeto del contrato es un inmueble, es lógico que deba entregarse en el lugar de su ubicación, tal y como lo dispone el artículo 2083 del mismo ordenamiento.

Gastos de entrega

En cuanto a los gastos de entrega de la cosa arrendada, corren por cuenta del arrendador, si no se ha convenido otra cosa, de conformidad con el artículo 2086 del Código Civil.

Conservar la cosa arrendada

Otra obligación que se le impone al arrendador es la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado (servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel que por su misma naturaleza estuviese destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble) durante todo el tiempo que

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

dure el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones que sean necesarias (Fracción II del Artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo 2416 establece las consecuencias que se producen cuando el arrendador no cumple con la obligación anterior, dichas consecuencias son: a elección del arrendatario, pedir la rescisión del contrato, u ocurrir al juez para que estreche al arrendador el cumplimiento de la obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles. Por otra parte, el artículo 2417 establece: "El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones."

No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma de la cosa arrendada

El arrendador también está obligado a no estorbar ni embarazar el uso ni tampoco alterar la forma, o intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables (Fracción III del Artículo 2412 y Artículo 2414 del Código Civil para el Distrito Federal.

Garantizar un uso o goce pacífico

La fracción IV del artículo 2412 Código Civil impone al arrendador la obligación de garantizar contra actos jurídicos de tercero, el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que implica que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

anterioridad. Ejemplo: un usufructo, una servidumbre, un embargo. Por tal motivo, el artículo 2418 declara que lo dispuesto en dicha fracción IV no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, pero que sí impidan su uso o goce. En estos casos, el arrendatario sólo tiene acción contra los autores de los hechos y, aunque fueren insolventes, no podrá enderezar su acción contra el arrendador.

Tampoco comprende los abusos de fuerza.

Se considera que si son perturbaciones de hecho, el arrendatario, como poseedor, puede defender su posesión por medio de interdictos. Asimismo, el Código Civil le impone una obligación al arrendatario para que, a la brevedad posible, ponga en conocimiento del propietario toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. Claro está que eso no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa objeto del contrato (Artículo 2419 del Código Civil para el Distrito Federal).

Garantizar una posesión útil

Esta posible obligación significa que el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se le destinó, o que disminuyan de tal modo ese uso que, de haberlas conocido el arrendatario, no hubiere celebrado el contrato o hubiere pagado menos renta.

La fracción V del artículo 2412 del Código Civil dice: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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

En todo contrato conmutativo el enajenante es responsable de los vicios o defectos ocultos, según lo indica el artículo 2142 del Código Civil. Puesto que el arrendamiento es un contrato conmutativo, según establecen las características del mismo, no era necesario que expresamente se volviera a señalar en el articulado que regula dicho contrato; por lo que resulta una redundancia lo dispuesto en la fracción V del artículo 2412.

Los requisitos para que se manifiesten los vicios o defectos ocultos ya fueron señalados en el contrato de compraventa, por lo que remitimos al lector a lo dicho en ese contrato.

Las consecuencias en el caso de que se presenten los vicios o defectos ocultos en la cosa objeto del contrato son, a elección del arrendatario: pedir la rescisión, o bien la reducción de la renta (acción rescisoria o redhibitoria, y acción estimatoria quanti minoris o compensatoria) (Artículo 2421 del Código Civil del Distrito Federal).

Cuando el arrendador conocía los vicios o defectos y no se los manifestó al arrendatario, si éste pide la rescisión podrá pedir una indemnización por los daños y perjuicios. Si los vicios son posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento y son graves (reparaciones urgentes e indispensables) se impone al arrendador la obligación de hacer dichas reparaciones.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El artículo que se refiere a los vicios o defectos ocultos, además del 2412 fracción V, es el 2421 del Código Civil, que dice: "El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impiden el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario. Éste puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada."

Es lógico pensar que si el arrendatario conocía de los vicios o defectos, prácticamente ya no se cumple uno de los requisitos: el de que sean ocultos, es decir, que no se conozcan (Artículo 2412 Frac. V, y el 2421, en relación con los Artículos 2142 a 2161 del Código Civil para el Distrito Federal.)

Responder de la evicción

La evicción se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición. La evicción, cuyas consecuencias fueron expuestas en forma exhaustiva al estudiar el contrato de compraventa, se presenta en las obligaciones de dar las translativas de dominio por lo que se supone que no se podrá presentar en el contrato de arrendamiento ya que éste es translativo de uso, pues sería ilógico aplicar al arrendamiento las consecuencias de un contrato de compraventa. Sin embargo, en el contrato de arrendamiento se puede privar al arrendatario de la cosa, objeto del contrato, cuando se reconozca un derecho de tercero anterior al mismo contrato de arrendamiento.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Para este caso el legislador ha establecido determinadas consecuencias, ya que al presentarse la evicción, anticipadamente se daría por terminado el contrato de arrendamiento, privándose al arrendatario del uso o goce a que tiene derecho.

El artículo 2483 en su fracción VIII establece que el contrato de arrendamiento puede terminar para la evicción de la cosa dada en arrendamiento, y los artículos 2420 y 2434, en relación con el 2431 del Código Civil, establecen las consecuencias. Debido a la claridad de dichos artículos se transcriben inextenso:

"Artículo 2420: Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta, o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra."

"Artículo 2434: Si la privación de l uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procede de mala fe, responderá también en los daños y perjuicios."

"Artículo 2431: 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 rescisión del contrato."

Pagar las mejoras hechas por el arrendatario

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Esta obligación se encuentra consignada en los artículos 2423 y 2424 del Código Civil. El primero de los artículos mencionados dice: "Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

- I. "Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.
- II. "Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato.
- III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento."

Y el segundo de los artículos mencionados expresa: "Las mejoras a que se refieren las fracciones I y III del artículo anterior (2423), deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiesen estipulado que las mejoras quedasen en beneficio de la cosa arrendada."

Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendatario al terminar el arrendamiento.

En el artículo 2422 del Código Civil se establece esta obligación para el arrendador. Dicho artículo preceptúa: "Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún

TEJIE CON
FALLA DE ORIGEN

derecho de ejercitar contra aquél, en este caso depositará judicialmente el saldo referido. "Como se puede observar, el artículo establece una obligación para el arrendador, pero también otorga un derecho, el de retención en el caso de que el arrendador tenga algo que exigirle al arrendatario, derecho que se justifica sobradamente.

Preferir al arrendatario, en igualdad de condiciones, en caso de venta de la cosa arrendada.

El arrendatario cuyo contrato ha durado más de cinco años, y que ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J del Código Civil.

El artículo citado, literalmente expresa:

"En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatario tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

- I. "En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;
- II. "El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

- III. "En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendatario sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;
- IV. "Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia y
- V. "La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos dos meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

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

Obligaciones fiscales del arrendador

Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles los siguientes:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1. "Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles, en cualquier otra forma. Considerése, en este último caso, un usufructo oneroso, el cual tiene el mismo tratamiento fiscal que el arrendamiento.
2. Cuando el arrendador es una sociedad mercantil y tiene ingresos por conceptos de arrendamientos, ya sea sólo éstos o agregados a ingresos por actividades empresariales, debe acumularlos a los demás ingresos para que formen una base única, después de hacer las deducciones autorizadas. La sociedad debe dar recibo por la renta que reciba, en el que aparezca la clave del Registro Federal de Contribuyentes. Cuando el arrendador es persona física debe acumular las rentas percibidas a sus demás ingresos, por concepto de productos de trabajo, de capital o de actividades empresariales. Sobre el total acumulado aplica la tarifa del artículo 141 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, previas las deducciones autorizadas."²⁵

Las personas que tengan ingresos por este concepto, podrán efectuar las siguientes deducciones:

- I. "El impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como las contribuciones locales de planificación o de cooperación para obras públicas que afectan a los mismos.

²⁵ TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. 8ª edición. Edit. Mc. Graw-Hill, México, 2001. p. 326.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.
- III. Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.
- IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios.
- V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.
- VI. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.
- VII. Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de inmueble para casa-habitación podrán optar por deducir el 50% de los ingresos a que se refiere este capítulo, en sustitución de las deducciones a que este artículo se refiere. En los demás casos, se podrá optar por deducir el 35%, en sustitución de las deducciones a que este artículo se refiere.²⁶

Tratándose de subarrendamiento sólo se reducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador.

Cuando el contribuyente ocupe como casa-habitación parte del inmueble del cual derive su ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo, no podrá deducir la parte

²⁶ AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil, 11ª edición, Edit. Porrúa, México, 2001, p. 353.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

de los gastos, así como tampoco el impuesto predial y los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente a la unidad ocupada. En los casos de subarrendamiento, el subarrendador no podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe como casa-habitación.

La parte proporcional a que se refiere el párrafo que antecede, se calculará considerando el número de metros cuadrados de construcción del inmueble.

Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este capítulo, efectuarán pagos provisionales trimestrales a cuenta del impuesto anual, a más tardar el día 17 de los meses de abril, julio, octubre y enero del siguiente año, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas. El pago provisional que determinará aplicando la tarifa que corresponda, conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 86, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del trimestre por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 90, correspondientes al mismo periodo.

Contra el impuesto que resulte su cargo podrán acreditar una cantidad equivalente al 10% del salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al trimestre.

Tratándose de subarrendamiento, sólo se considerará la deducción por el importe de las rentas del trimestre que pague el subarrendador al arrendador.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En los casos en que el impuesto a cargo del contribuyente, determinado en los términos de este artículo, sea menor que la cantidad acreditable conforme al primer párrafo de este artículo, la diferencia no podrá acreditarse contra el impuesto que resulte a su cargo posteriormente.

Cuando los ingresos a que se refiere este capítulo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como pago provisional el 10% sobre el monto de los mismos, sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes la constancia de la retención, dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, junto a las señaladas en el artículo 80 de esta Ley. El impuesto retenido en los términos de este párrafo podrá acreditarse contra el que resulte de conformidad con el primer párrafo de este artículo.

Obligaciones del arrendatario

Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos

La principal obligación que tiene el arrendatario es la de pagar la renta, razón por la cual el artículo 2425, en su fracción I, consigna dicha obligación:

"El arrendatario está obligado: I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos. Además, el artículo 2398, que define el contrato de arrendamiento, dice expresamente que el arrendatario se obliga a pagar por el uso o goce un precio cierto.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En qué puede consistir la renta y requisitos que debe llenar

La renta, en el arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa, con la condición de que sea cierta y determinada, según lo indica el artículo 2399 del Código Civil.

Por cierta se debe entender que sea real, es decir, que no sea simulada, y por determinada que sea precisa, exacta.

Otro requisito es el que el precio o renta sea justo, o de lo contrario se presenta la lesión (Artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal).

Desde cuándo debe pagarse

El arrendatario no está obligado a pagar el precio o renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo estipulación en contrario, tal y como lo indica el artículo 2426 del Código Civil.

Lugar de pago

La renta deberá pagarse en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa-habitación o despacho del arrendatario (Artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Época de pago

La renta o precio deberá pagarse en el tiempo convenido. También encontramos regulada esta disposición en los artículos 2,2454 y 2462 del Código Civil, relativos a arrendamientos de fincas urbanas, fincas rústicas y bienes muebles, respectivamente. En los arrendamientos de fincas urbanas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta de sesenta a cien pesos y, por semanas también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

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

Por último, en los arrendamientos de bienes muebles, si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario.

Renta que debe pagarse en frutos

La renta no necesariamente tiene que estar constituida por una cantidad de dinero, sino que también puede consistir en otras cosas, con tal de que sean ciertas. En el caso en que la renta se tenga que pagar en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, el legislador le impone la obligación de pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del plazo convenido. (Artículo 2430 del Código Civil para el Distrito Federal).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Forma de pago y exactitud en cuanto a la sustancia

Respecto a la exactitud, en cuanto a la forma o modo, el arrendatario está obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales; y en cuanto a la sustancia, deberá pagar la renta tal y como se hubiera convenido, sea en dinero o en cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (Artículos 2078, 2012 y 2399 del Código Civil para el Distrito Federal.)

Conservar la cosa en el estado en que la reciba

Esta obligación del arrendatario engloba las siguientes:

- a) Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.
- b) Poner en conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.
- c) Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que generalmente son causados por las personas que habitan el edificio, así como hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento.
- d) No variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que tenga el consentimiento expreso del arrendador; si el arrendatario varía la forma de la cosa objeto del contrato sin el consentimiento del arrendador, está obligado, cuando devuelva la cosa arrendada, a restablecerla en el estado en que la recibió, siendo, además, responsable del pago de los daños y perjuicios.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- e) Poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o que, abiertamente, prepare sobre la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.

Lo anterior no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa objeto del contrato.

Servirse de la cosa sólo para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino

El arrendatario sólo puede servirse de la cosa para el uso que se hubiere convenido o para aquel que sea conforme a la naturaleza y destino de ella.

Responder del incendio de la cosa arrendada

El arrendatario, de conformidad con el artículo 2435 del Código Civil, es responsable del incendio de la cosa arrendada, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

El arrendatario tampoco es responsable cuando el incendio se haya comunicado de otra parte, si tomó todas las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara, o si demuestra que no pudo comenzar en la localidad arrendada.

Cuando existen varios arrendatarios si no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables, proporcionalmente a la renta que paguen. Si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá parcialmente, según la renta que, a su parte, fijen peritos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Cuando se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable, lo anterior, según se desprende de lo preceptuado en el artículo 2437 del Código Civil. Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la localidad que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

El arrendatario no sólo es responsable del incendio de la cosa arrendada, sino también de los daños que se haya causado a otras personas, siempre y cuando provengan directamente el incendio.

Por otra parte, el Código Civil le impone al arrendatario que va a establecer una industria peligrosa la obligación de asegurar la finca arrendada contra el riesgo que entraña. Es lo que se conoce con el nombre de seguro de locatario.

Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendador al terminar el arrendamiento

El arrendatario debe restituir el saldo que haya a favor del arrendador al terminar el contrato de arrendamiento, a no ser que tenga algo que exigirle, pues en este caso depositará judicialmente el saldo (Artículo 2422 al que remite el Artículo 2428 del Código Civil para el Distrito Federal). Dada la claridad de esta obligación, no se requiere ningún comentario especial.

Restituir la cosa arrendada al terminar el arrendamiento

TRCIS CON
FALLA DE ORIGEN

En el contrato de arrendamiento sólo se transfiere el uso o goce de la cosa, razón por la cual, cuando éste termina, el arrendatario debe restituir la cosa objeto del contrato, dicha obligación es de dar.

En primer lugar, debemos estudiar qué es lo que se debe restituir.

El arrendatario deberá restituir la misma cosa arrendada y, si recibió la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla tal y como la recibió, con excepción de lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable; pero, si el arrendatario admitió la cosa sin la descripción expresada, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Se trata de una presunción juris tantum, que admite pruebas en contrario.

TRUJE CON
FALLA DE ORIGEN

CAPITULO III

LA FIGURA DEL FIADOR DENTRO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

De manera genérica podemos decir, que "Fiador" es pagador, coloquialmente así se entiende, pero, jurídicamente hablando el fiador, es la persona que otorga la fianza y asume la responsabilidad del pago en el caso de incumplimiento por parte del deudor.

Ahora bien con lo que al arrendamiento se refiere, la figura jurídica del fiador se ha venido acrecentando en razón de que la ley inquilinaria es proteccionista del arrendatario y, lo sigue protegiendo al vislumbrar la posibilidad de que exista un fiador que pueda responder por el arrendatario, cuando éste no quiera o no pueda pagar; lo más práctico sería que a una persona insolvente, no se le rentara, dándole seguridad al arrendador de no hacerlo y en caso contrario la seguridad de su pago y desocupación de su bien inmueble al instante. A efecto de tener una mejor comprensión al respecto es oportuno señalar lo siguiente.

3.1.- Fianza Civil, (Definición)

De manera genérica podemos decir que la fianza "es la garantía personal prestada para el cumplimiento de una obligación.

Contrato por el cual un tercero, en relación con una determinada obligación, se obliga a su cumplimiento para el caso de que el deudor o fiador anterior no la cumplan."²⁷

²⁷ GONZÁLEZ, Juan. Elementos de Derecho Civil. 10ª edición, Edit. Porrúa, México, 2000, p. 327.

TRIPLE CON
FALLA DE ORIGEN

La fianza puede ser civil o mercantil. Según la ley Federal de Instituciones de Fianzas, éstas (y los contratos que en relación con ellas otorguen o celebren dichas instituciones) serán mercantiles para todas las partes que Intervengan, excepción hecha de la garantía hipotecaria.

Son aplicables a la fianza mercantil, en todo lo no expresamente establecido en la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal.

De acuerdo con el Código Civil para el Distrito Federal, la fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace la fianza puede ser legal, judicial, convencional, gratuita o a título oneroso. La fianza puede constituirse no sólo a favor del deudor principal, sino en el del fiador, ya sea que uno u otro, en su respectivo caso, consienta en la garantía, ya sea que la ignore, ya sea que la contradiga.

La fianza no puede existir sin una obligación válida.

Puede, no obstante, recaer sobre una obligación cuya nulidad pueda ser reclamada a virtud de una excepción puramente personal del obligado. Puede también prestarse fianza en garantía de deudas futuras, cuyo importe no sea aún conocido, pero no se podrá reclamar contra el fiador hasta que la deuda sea líquida.

TRABAJO CON
FALLA DE ORIGEN

El fiador puede obligarse a menos y no a más que el deudor principal. Si se hubiere obligado a más, se reducirá su obligación a los límites de la del deudor. En caso de duda sobre si se obligó por menos o por otro tanto de la obligación principal, se presume que se obligó por otro tanto. Puede también obligarse el fiador a pagar una cantidad en dinero si el deudor principal no presta una cosa o un hecho determinado. La responsabilidad de los herederos del fiador se rige por lo dispuesto en el artículo 1998.

El obligado a dar fiador debe presentar persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza. El fiador se entenderá sometido a la jurisdicción del juez del lugar donde esta obligación deba cumplirse. En las obligaciones a plazo o de prestación periódica, el acreedor podrá exigir fianza, aun cuando en el contrato no se haya constituido, si después de celebrado el deudor sufre menoscabo en sus bienes o pretende ausentarse del lugar en que debe hacerse el pago. Si el fiador viniere a estado de insolvencia, puede el acreedor pedir otro que reúna las cualidades exigidas por el artículo 2802.

El que debiendo dar, o reemplazar al fiador, no lo presenta dentro del término que el juez le señale, a petición de parte legítima, queda obligado al pago inmediato de la deuda, aunque no se haya vencido el plazo de ésta. Si la fianza fuere para garantizar la administración de bienes, cesará ésta si aquélla no se da en el término convenido o señalado por la ley o por el juez, salvo los casos en que la ley disponga otra cosa. Si la fianza importa garantía de cantidad que el deudor debe recibir, la suma se depositará mientras se dé la fianza. Las cartas de recomendación en que se asegure la probidad y solvencia de alguien, no constituyen fianza.

TRASC CON
FALLA DE ORIGEN

Si las cartas de recomendación fuesen dadas de mala fe, afirmando falsamente la solvencia del recomendado, el que las suscriba será responsable del daño que sobreviniese a las personas a quienes se dirigen por la insolvencia del recomendado. No tendrá lugar la responsabilidad del artículo anterior, si el que dio la carta probase que no fue su recomendación la que condujo a tratar con su recomendado. Quedan sujetas a las disposiciones de este título las fianzas otorgadas por individuos o compañías accidentalmente a favor de determinadas personas, siempre que no las extiendan en forma de póliza, que no las anuncien públicamente por la prensa o por cualquier otro medio y que no empleen agentes que las ofrezcan.

3.2.- Requisitos para ser fiador dentro del contrato de arrendamiento

Los requisitos básicos para ser fiador en el contrato de arrendamiento, son:

- ❖ Que se tenga un domicilio comprobado
- ❖ Un trabajo seguro
- ❖ Que sea solvente
- ❖ Que se investigue su crédito
- ❖ Que efectivamente conozca al arrendatario.

La obligación del arrendatario, básicamente será la de pagar la renta, en la forma y términos convenidos, así lo establece la fracción I, del artículo 2425 del Código civil. Se

TENE CON
FALLA DE ORIGEN

dice que esta obligación es la principal porque constituye la contraprestación fundamental por el uso de la cosa, de manera que cuando se priva de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta.

"El precio de la renta puede consistir en numerario o en especie, siempre y cuando sea cierto y determinado. Que el precio sea cierto quiere decir que debe ser verdadero y preciso. En el arrendamiento, el precio cierto significa determinación desde que se celebra el contrato, aunque la ley permite que la renta se pague en dinero o en otra cosa equivalente; cuando no se determina en dinero, las cosas equivalentes que constituyan la renta deben ser previamente determinadas. Lo anterior se desprende del artículo 2399 del Código Civil."²⁸

El precio es un elemento esencial del contrato de arrendamiento; constituye el objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto indirecto del contrato, de tal manera que si en un arrendamiento no se determina el precio, el contrato es inexistente como arrendamiento. Lo cual significa que el uso o goce que se concede en este contrato, no se transfiere gratuitamente, sino que es necesario que exista una contraprestación consistente en pagar un precio cierto.

El precio debe guardar, además de la relación de proporcionalidad con el uso o goce, una relación de interdependencia con los mismos, es decir, no se causa el precio, y por tanto, el arrendatario no está obligado a pagar la renta, si no se concede día a día, momento a momento, el uso o goce de la cosa. La interdependencia entre el uso y la

²⁸ GALINDO GARFIAS, Ignacio. Teoría General de los Contratos. 7ª edición, Edit. Porrúa, México, 1998, p. 326.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

renta está reglamentada debidamente en los artículos 2426, 2429, 2448-E, 2432 y 2445 del Código Civil, que en síntesis establecen que el arrendatario está obligado a pagar la renta, libera al arrendatario del pago de la renta correspondiente por el tiempo que dure la perturbación en el uso o goce de la cosa, libera al arrendatario del pago de la renta correspondiente por el tiempo que dure la perturbación; si ésta es parcial, la renta debe reducirse proporcionalmente al uso concedido; si es total, el arrendatario no está obligado a pagar la renta y si se impide el uso de la cosa al arrendatario por más de dos meses, habrá una causa para pedir la rescisión del contrato, aunque el impedimento provenga de caso fortuito, fuerza mayor o incluso, cuando el arrendador impida el uso para efectuar reparaciones en la cosa.

De esta obligación se desprende que el pago debe hacerse en una época y en un lugar determinado.

- a) "Época del pago. La renta debe pagarse en el tiempo convenido, si no hay convenio existen diversas disposiciones, según se trate de bienes inmuebles o de bienes muebles.
- b) Bienes inmuebles. Como es sabido, los bienes inmuebles se dividen en urbanos y rústicos. Para el caso de bienes urbanos si no existe convenio deberá hacerse el pago por meses vencidos, así lo establece el artículo 2448-E del Código Civil vigente. Para el caso de bienes rústicos, la renta se pagará por semestres vencidos, si no hubo convenio expreso del tiempo en que deberá hacerse el pago, así lo indica el artículo 2454 del Código Civil.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- c) Bienes muebles. Para el caso en que no exista convenio en los arrendamientos de muebles, si se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se paga al vencimiento de cada uno de estos plazos, así lo establece el artículo 2461 del Código Civil para el Distrito Federal.
- d) Lugar en que debe hacerse el pago. En lo que se refiere al lugar en que ha de pagarse la renta, debe estarse también a lo convenido, pero si no hubo pacto expreso, la renta debe pagarse en el domicilio del arrendatario, siguiéndose la regla general de que, salvo convenio en contrario, la obligación debe pagarse en el domicilio del deudor, así se desprende del artículo 2427 del Código Civil, el cual a la letra dice: La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.²⁹

De acuerdo con el artículo 2082 del Código Civil, si se han designado varios lugares para hacer el pago, el arrendador puede elegir cualquiera de ellos.

Finalmente, en cuanto a la exactitud en el modo, el arrendatario no puede hacer pagos parciales y respecto a la sustancia, el arrendatario debe entregar exactamente el precio convenido, sea en dinero o en la cosa equivalente determinada. El artículo 2430 del Código Civil dispone: "Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido."

B) Conservar la cosa objeto del contrato en el estado que la reciba.

TRAM CON
FALLA DE ORIGEN

El arrendatario está obligado a conservar y cuidar de la cosa arrendada. Esta obligación está vinculada con la de restituir la cosa en el estado en que la recibió, al término del contrato. Cabe añadir que en el Código Civil encontramos diversas disposiciones que aparentemente regulan obligaciones diferentes para el arrendatario, pero que, en realidad, se unifican todas bajo el criterio de conservar y custodiar la cosa. Podemos decir que las subsecuentes obligaciones del arrendatario a que haremos referencia en los demás incisos, derivan de ésta, por lo que no debe caer de raro que podamos hacer el estudio de dos obligaciones en un solo inciso.

3.3.- Extensión de la responsabilidad del fiador

El fiador tiene derecho de oponer todas las excepciones que sean inherentes a la obligación principal, mas no las que sean personales del deudor.

La renuncia voluntaria que hiciere el deudor de la prescripción de la deuda, o de toda otra causa de liberación, o de la nulidad o rescisión de la obligación; no implde que el fiador haga valer esas excepciones.

El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de sus bienes.

Respecto de lo anterior, podemos decir que la legislación inquilinaria en los países de signo democrático, o por lo menos en los países no comunistas, ha tenido tres notas bien

²⁹ Ibidem. p. 327.

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

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

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

Provisional, por cuanto que mediante ella se trataba de hacer frente a situaciones temporales de carácter grave y transitorio, como una guerra, una crisis económica, un terremoto, etc."³⁰

Esta legislación inquilinaria ofrece dos peligros que hay que evitar para que a la postre no degeneren en una legislación antinquilnaria o adversa a los mismos inquilinos, a quienes se pretendió beneficiar y favorecer con sus disposiciones.

Ante todo, existe el riesgo de que se utilice la legislación inquilinaria como una simple bandera de lucha electoral para ganar sufragios de una mayoría de población económicamente marginada, y que, además, se la convierta en un eficaz instrumento populista que solo en apariencia beneficie a los inquilinos, pero que en el fondo sea nociva para ellos, engañándolos de momento al hacerles creer que han logrado falsas conquistas.

³⁰ BAILÓN VALDOVINOS, Rosalío. El Derecho Civil Mexicano. Contratos a través de preguntas y respuestas. 3ª edición, Edit. Pac. México, 2000, p. 389.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Confirma esta primera observación la aparición previa a las elecciones de 1985 del paquete de reformas de ese año al Código Civil del Distrito Federal y a otras leyes para reglamentar el arrendamiento de inmuebles para habitación, de cuyas principales disposiciones la mayoría destinadas se han hecho anteriormente los comentarios y las críticas correspondientes.

En segundo término, tiene la legislación inquilinario el peligro de que se la tome como un ordenamiento permanente e intocable que ante los ataques y las amenazas de grupos extremistas, provoque en las autoridades el temor de aparecer como defensoras de minorías privilegiadas económicamente y debido a ello las induzca a no modificar ni a derogar sus disposiciones. Este miedo de las autoridades engendra a su vez retracción de inversiones en la construcción y conservación de las viviendas con la consiguiente agudización de la escasez de alojamientos para las clases más necesitadas de la población. Para corroborar esta segunda observación está la ya estudiada y obsoleta Ley de Congelación de Rentas de 24 de diciembre de 1948.

"La aureola de demagogia que rodea a la legislación inquilinaria ha sido propiciada por el hecho de tratar de desarticular sin razón alguna del Código Civil las disposiciones relativas a arrendamientos de casas habitación, para hacer de ellas una especial ley inquilinaria aparte, bajo el pretexto de que se trata de normas imperativas de orden público, pretexto que no resiste una crítica seria, dado que en el articulado del Código Civil se encuentran también otras normas imperativas de orden público, tales como las referentes al estado civil, a la capacidad de las personas, al matrimonio, a los alimentos,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

etc. A esta tendencia separatista obedecen la "Ley de Inquilinato" de 1923 del Estado de Veracruz y la "Ley Inquilinaria" de 1984 del Estado de Michoacán.³¹

Una adecuada y razonable protección al inquilino, como parte débil en el contrato de arrendamiento para casas habitación, debería procurar que no constituyera una carga tan excesiva a los propietarios de bienes inmuebles que orillara a éstos a abstenerse de invertir en la construcción de fincas para habitación o inclusive les indujera a abstenerse de dar éstas en arrendamiento por el temor a las sanciones y a los gravámenes que les impone una nueva legislación.

El fondo del problema inquilinario de hoy día consiste en una gran escasez de viviendas y en los altos precios de los alquileres de ellas, por lo que la única forma lógica de resolverlo no es otra sino promover la abundancia de viviendas y hacer que esa misma abundancia de vivienda provoque la baja de los precios de los arrendamientos de ellas.

Ahora bien, para llevar a cabo la multiplicación de la construcción de las viviendas indispensables no puede el Estado lograrlo directamente a base de decretos o de leyes, en que se hostigue a los propietarios y a los inversionistas, ni menos en que se impongan gravámenes y exageradas limitaciones a los arrendadores, como se hizo con el mencionado paquete de reformas legales de 1985, ya que los efectos de esta clase de medidas coercitivas producirán un efecto contraproducente por completo, en virtud de que no harán otra cosa que promover una retracción de los inversionistas para construir viviendas y de los propietarios de ellas para darlas en arrendamiento. Otra alternativa que tiene el Estado es emitir más billetes y aumentar la inflación para mediante ello costear la

³¹ Ibidem. p. 391.

TRUEN CON
FALLA DE ORIGEN

construcción de viviendas populares, con lo cual tampoco se conseguiría nada efectivo, porque resulta incapaz el Estado para construir la gran cantidad de viviendas que se requieren para dar alojamiento a toda la población que de ellas necesita, y las escasas viviendas que llegue él a construir, al no poderse asignar a todos los interesados, provocarán resentimientos e inconformidades en la mayoría de ellos que no las obtengan, y aún la reducida minoría que las reciba no las cuidarán y conservarán como propias, y ello hará que pronto se destruyan o se abandonen por falta de reparaciones y mejoras. Tan desaconsejable camino fue, por desgracia, el que adoptara recientemente el Presidente de la República con un intempestivo decreto de expropiación masiva de millares de predios a raíz del terremoto del 19 de septiembre de 1985, bajo la promesa de que el Estado construirá en ellos nuevas viviendas que venderá después con preferencia a los inquilinos que anteriormente ocupaban tales predios.

La única solución viable y efectiva que se tiene es estimular y alentar a los propietarios e inversionistas para que construyan viviendas y para tal fin sólo a base de alicientes fiscales pueden lograrse resultados satisfactorios, alicientes que podrían consistir o en exenciones del impuesto sobre la renta a los ingresos por rentas de locales para habitación con rentas de bajo monto y exenciones del respectivo impuesto predial para las nuevas viviendas que se construyan y se den en arrendamiento, siempre que tengan rentas hasta determinado precio y un determinado plazo de duración, y para las construcciones ya existentes y que se destinen al arrendamiento para habitación, también con rentas hasta determinado monto y con un cierto plazo de duración, en la inteligencia de que al reducir el Estado su recaudación por este concepto, solo en apariencia resentirá perjuicios el Fisco, toda vez que a la postre se verá beneficiado, en virtud de que ya no

RECIBO CON
FALLA DE ORIGEN

tendrá que hacer las altas erogaciones para la construcción de las mencionadas viviendas populares y, además, al reducir el impuesto predial, fomentaría en los inversionistas la construcción y el arrendamiento de localidades para habitación, las que por razón de su número cada vez mayor incrementarían a la larga la recaudación fiscal y compensarían la momentánea y aparente merma de la misma.

En suma, si el Estado quiere en verdad resolver el problema inquilinario que cada día reviste mayor gravedad tiene que despolitizarlo y darle adecuadas soluciones jurídicas y económicas en vez de hacer de él un encubierto señuelo electoral.

3.4.- Beneficios de orden y excusión

De acuerdo con los artículos 2815 al 2827 del Código Civil para el Distrito Federal respecto a los beneficios de orden y de excusión se establece en ellos lo siguiente.

La excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación, que quedará extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto. El artículo 2816 establece que la excusión no tendrá lugar:

- I. Cuando el fiador renunció expresamente a ella;
- II. En los casos de concurso o de insolvencia probada del deudor;
- III. Cuando el deudor no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República;
- IV. Cuando el negocio para que se prestó la fianza sea propio del fiador;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- V. Cuando se ignore el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos, no comparezca, ni tenga bienes embargables en el lugar donde deba cumplirse la obligación. Asimismo para que el beneficio de excusión aproveche al fiador, son indispensables los requisitos siguientes:
- I. Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago;
 - II. Que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito y que se hallen dentro del distrito judicial en que deba hacerse el pago;
 - III. Que anticipe o asegure competentemente los gastos de excusión.

Si el deudor adquiere bienes después del requerimiento, o si se descubren los que hubiese ocultado, el fiador puede pedir la excusión, aunque antes no la haya pedido. De igual forma el acreedor puede obligar al fiador a que haga la excusión en los bienes del deudor. Si el fiador, voluntariamente u obligado por el acreedor, hace por sí mismo la excusión y pide plazo, el juez puede concederle el que crea conveniente, atendidas las circunstancias de las personas y las calidades de la obligación.

El acreedor que, cumplidos los requisitos del artículo 2817, hubiere sido negligente en promover la excusión, queda responsable de los perjuicios, que pueda causar al fiador, y esté libre de la obligación hasta la cantidad a que alcancen los bienes que hubiere designado para la excusión. Cuando el fiador haya renunciado el beneficio de orden, pero no el de excusión, el acreedor puede perseguir en un mismo juicio al deudor principal y al fiador; más éste conservará el beneficio de excusión, aun cuando se dé sentencia contra los dos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Si hubiere renunciado a los beneficios de orden y excusión el fiador, al ser demandado por el acreedor, puede denunciar el pleito al deudor principal, para que éste rinda las pruebas que crea conveniente; y en caso de que no salga al juicio para el indicado objeto, le perjudicará la sentencia que se pronuncie contra el fiador.

El que fia al fiador goza del beneficio de excusión, tanto contra el fiador como contra el deudor principal.

No fian a un fiador los testigos que declaren de ciencia cierta a favor de su idoneidad, pero por analogía se les aplicará lo dispuesto en el artículo 2809.

La transacción entre el acreedor y el deudor principal aprovecha al fiador, pero no le perjudica. La celebrada entre el fiador y el acreedor aprovecha, pero no perjudica, al deudor principal.

Si son varios los fiadores de un deudor por una sola deuda, responderá cada uno de ellos por la totalidad de aquélla, no habiendo convenio en contrario; pero si sólo uno de los fiadores es demandado, podrá hacer citar a los demás para que se defiendan juntamente y en la proporción debida estén a las resultas del juicio.

3.5.- Renuncia de beneficios

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Como lo señalamos en su momento cuando se renuncia a los beneficio de orden y excusión por parte del fiador cuando éste es demandado por el acreedor puede también denunciar el pleito al deudor principal para que éste en su momento rinda las pruebas que crea conveniente; para que, en caso de que no salga al juicio para el indicado objeto, le perjudicará la sentencia que se pronuncie contra el fiador.

A manera de resumen, podemos decir que el beneficio de excusión es aquel que se otorga al fiador en virtud del cual no puede ser compelido al pago de la obligación por él afianzada, sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de sus bienes, consistiendo ésta en aplicar todo el valor libre de ellos al pago de la deuda, que quedará extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto (artículos 2814 a 2827 del Código Civil para el Distrito Federal).

"La excusión no tendrá lugar: a) Cuando el fiador renunció expresamente a ella; b) En los casos de concurso o de insolvencia probada del deudor; c) Cuando el deudor no pueda ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República; d) Cuando el negocio para que se prestó la fianza sea propio del fiador; e) Cuando se ignore el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos, no comparezca, ni tenga bienes embargables en el lugar donde deba cumplirse la obligación."³²

Para que el beneficio de excusión aproveche al fiador, son indispensables los requisitos siguientes: a) Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago; b) Que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito y que se basten para cubrir el

³² RUIZ CHÁVEZ Y SALAZAR, Salvador. *Importancia Jurídica y práctica de la Clasificación de los Contratos Civiles*. 6ª edición, Edit. Porrúa, México, 2000, p. 278.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

crédito y que se hallen dentro del distrito judicial en que deba hacerse el pago; c) Que anticipe o asegure competentemente los gastos de excusión.

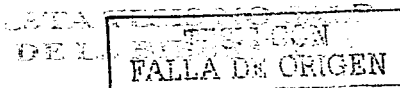
3.6.- Extinción de la fianza

De acuerdo a los artículos 2842 al 2849 del Código Civil para el Distrito Federal la obligación del fiador siempre se extingue al mismo tiempo que la del deudor principal y por las mismas causas que las demás obligaciones; cuando la obligación del deudor y la del fiador se confunden, porque uno herede al otro, no se extingue obligación del que fió al fiador.

La liberación hecha por el acreedor a uno de los fiadores, sin el consentimiento de los otros, aprovecha a todos hasta donde alcance la parte del fiador a quien ha otorgado.

Los fiadores aun cuando sean solidarios, quedan libres de su obligación, si por culpa o negligencia del acreedor no pueden subrogarse en los derechos, privilegios o hipotecas del mismo acreedor. La prórroga o espera concedida al deudor por el acreedor, sin consentimiento del fiador, extingue la fianza.

La quinta reduce la fianza en la misma porción que la deuda principal, y la extingue en el caso de que, en virtud de ella, quede sujeta la obligación principal a nuevos gravámenes o condiciones. El fiador que se ha obligado por tiempo determinado, queda libre de su obligación, si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo.



También quedará libre de su obligación el fiador, cuando el acreedor, sin causa justificada, deje de promover por más de tres meses, en el juicio entablado contra el deudor.

Si la fianza se ha otorgado por tiempo indeterminado, tiene derecho el fiador, cuando la deuda principal se vuelva exigible, de pedir al acreedor que promueva judicialmente, dentro del plazo de un mes, el cumplimiento de la obligación. Si el acreedor no ejercita sus derechos dentro del plazo mencionado, o si en el juicio entablado deja de promover, sin causa justificada, por más de tres meses, el fiador quedará libre de su obligación.

TELEFONO CON
FALLA DE ORIGEN

CAPITULO IV
ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS 957, 962 Y 963 DEL CÓDIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN RELACIÓN CON LA
FIGURA DEL FIADOR EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

El capítulo que en este momento ocupa nuestra atención, tendrá como propósito fundamental, el desentrañar lo inoperante de las reformas a los artículos 957, 962 y 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en relación a la solidaridad pasiva en los contratos de arrendamiento; pero a efecto de tener una mejor comprensión sobre el tema, será oportuno señalar lo siguiente.

4.1.- Estudio del artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

El artículo en comento establece en la actualidad lo siguiente.

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

A las acciones que se intente contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente, igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J

TESTE CON
FALLA DE ORIGEN

del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título."

De la lectura del artículo anterior consideramos que es importante destacar que aún con todo y las reformas que se le hicieron a dicho artículo, todavía algunos jueces no admiten el embargo, o que se le embargue al fiador siendo que éste, dio su firma y consentimiento para que, en caso de que el arrendador no cumpla con lo estipulado o con lo convenido en el contrato de arrendamiento aún cuando existe renuncia de beneficios y excusión consideramos, que se deja en estado de indefensión a una de las partes, en este caso al arrendador haciendo a un lado el principio de igualdad y equidad jurídicos. Pero cuando el arrendador ocasiona daños y perjuicios al arrendatario en base a lo estipulado por los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal el arrendatario, entonces sí tendrá todo el derecho de reclamar del arrendador los daños ocasionados por tal ilícito.

Asimismo el artículo 962 ya reformado del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que: "En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o mas meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondiente o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas .

TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

Como podemos ver este artículo faculta a la parte actora a requerir el pago de las rentas atrasadas al demandado si este no le acredita con los recibos correspondientes de renta o escrito de consignación debidamente sellados que se encuentra al corriente de sus pagos. En su defecto es procedente el embargo de bienes suficientes para cubrir el pago de las rentas que se deben.

El artículo 963 ya reformado establece lo siguiente: para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento únicamente cuando se trate de inmuebles que:

- I. No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993
- II. Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prorrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

Por lo anterior consideramos que los artículos anteriores son contradictorios pero esto se deriva, de la falta de unidad, de criterios jurisprudenciales que en muchas de las veces,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

conceden el embargo de bienes al fiador y en otras con las mismas circunstancias de hecho y de derecho se niega.

Este procedimiento seguirá utilizándose hasta el 18 de octubre de 1998 ya que los artículos 957 a 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal permanecerán vigentes (con el texto anterior a la reforma publicada en el Diario oficial de la Federación de 21 de julio y de 23 de septiembre de 1993) para aplicarse en los siguientes casos:

1. "Cuando los contratos de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a habitación se hubiesen celebrado antes del 19 de octubre de 1993 y continuasen en vigor.
2. Cuando el inmueble se hubiese construido al momento de la reformas, siempre que el aviso de terminación de obra nueva hubiere sido anterior al 20 de octubre de 1993.
3. Cuando de los contratos de arrendamientos de inmuebles para habitación y de sus prórrogas se hubiesen derivado juicios y procedimientos judiciales y administrativos y éstos estuviesen tramitándose al momento de la reforma o se iniciasen antes del 19 de octubre de 1998."³³

El Decreto publicado en el Diario oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985 contiene reformas y adiciones a diez ordenamientos que se relacionan con inmuebles en arrendamiento.

TRAMITADO CON
FALLA DE ORIGEN

Sólo cabe destacar, para los efectos de este trabajo, los siguientes artículos del Decreto.

El artículo primero reforma el Capítulo Cuarto del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil y el artículo 3042 del mismo ordenamiento para quedar: Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

En el artículo segundo se adiciona el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal con el Título Décimo Cuarto Bis:

El artículo tercero reforma los artículos 2º, 6º, 5º y deroga la fracción III del artículo 8º y el artículo 36 del Título Especial de la Justicia de Paz, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

En el artículo cuarto se reforman diversas disposiciones de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

El artículo transitorio del Decreto establece que empezará a regir al día siguiente de su publicación. Además de ese transitorio general hay otros transitorios en los once artículos que comprende.

Respecto a la reforma del Código Civil del Distrito Federal cabe hacer notar lo siguiente:

³¹ BECERRA BAUTISTA, José. *El Proceso Civil en México*, 17ª edición, Edij. Porrúa, México, 2000, p. 566

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Interpretando el nuevo Título del Capítulo IV reformado sus disposiciones que no se aplican a arrendamientos de comercios, industrias, etc., que regían ese contrato en el capítulo derogado que decía: "Del arrendamiento de fincas urbanas."

Se adicionó el Código de Procedimientos Civiles con el título XIV-Bis: De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

"Hay que hacer notar, desde luego, que como ese título empieza por el artículo 957 y éste está después del capítulo Décimo Sexto del Código de Procedimientos Civiles; seguramente quiso modificarse el Código adicionando el Capítulo Décimo Sexto Bis a continuación del Décimo Sexto que se refiere a las controversias de orden familiar, que termina con el artículo 956."³⁴

El artículo 957 ordena que las controversias que versen sobre arrendamientos de fincas urbanas destinadas o la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto del Título Sexto del Código Civil relativo al arrendamiento de fincas urbanas, se regirán por las disposiciones del Título adicionado con excepción del juicio especial de desahucio al que se le seguirán aplicando las disposiciones del Capítulo Cuarto del Título Séptimo del Código Procesal Civil o sea de los artículos 489 al 499.

"El arrendamiento de inmuebles que por su cuantía quedaban bajo la jurisdicción de los Juzgados de Paz, por reforma del día 2 de octubre de 1984 o sea un día después de que entró en vigor el decreto que fija la competencia para los Juzgados de paz en el

³⁴ ARELLANO GARCÍA, Carlos. Práctica Forense Civil y Familiar. 10ª edición, Edit. Porrúa, México, 2000, p. 419.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

equivalente al importe de 182 días de salario mínimo diario en el Distrito Federal, se derogó para el efecto de que los juicios relacionados con el arrendamiento se tramitaran, en forma privativa, ante los Juzgados Civiles.¹⁵

Se tramitarán ahora ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, citados por el Decreto de 7 de febrero.

Entrando al nuevo procedimiento que se establece, se parte de la regla general de que en todo lo no previsto (en el nuevo capítulo) regirán las reglas generales del Código de procedimientos Civiles en cuanto no se oponga a las nuevas disposiciones.

4.2.- Estudio del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

El artículo antes citado, establece lo siguiente:

Artículo 962. En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demanda acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

¹⁵ GÓMEZ LARA, Cipriano. *Teoría General del Proceso*. 14ª edición, Edit. UNAM, México, 2001. p. 278.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Lo anotado en el capítulo precedente trae como antecedente que, el arrendador deberá presentar junto con su demanda el contrato de arrendamiento y sin este requisito no se dará curso a su acción (artículo 958). Presentada la demanda se correrá traslado a la parte demandada, citándola para que concurra en un término de tres días al juzgado para que tenga verificativo la audiencia respectiva emplazándola para que en 5 días siguientes a la celebración de esa audiencia, conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer su defensa en los términos del Capítulo Primero del Título Sexto del Código Procesal.

Según este precepto al correr traslado se le cita para una audiencia conciliatoria y a la vez se emplaza para que en los 5 días siguientes a la celebración de dicha audiencia conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer su defensa en los términos de las disposiciones relativas a la demanda, contestación y fijación de la cuestión del juicio ordinario.

(En los nuevos juzgados, según la reforma de la Ley Orgánica de Tribunales, habrá conciliadores que tendrán como misión estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar un avenimiento.

Si se logra la conciliación se celebrará el convenio respectivo, que será aprobado por el juez y tendrá efectos de sentencias ejecutoriada, dándose por terminado el juicio.

FECHA CON
FALLA DE ORIGEN

"Si el actor no concurre a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda. Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria o en ella no logra la avenencia de las partes se asentará esto en autos y en la misma audiencia el Juzgado citará al demandado para que en el término de 5 días conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el Capítulo Primero del Título Sexto del Código."⁶

Como se ve en el artículo 959 ya se ordena emplazar al demandado para que a los 5 días siguientes a la celebración de la audiencia conteste la demanda, oponga excepciones o haga valer defensas, redacción que se repite en el artículo 961 cuando el juez nuevamente debe citar al demandado para esos efectos.

Esto significa que el emplazamiento queda nulificado cuando el demandado no concorra a la audiencia conciliatoria o en ella no se logre avenencia de las partes.

En caso de que el demandado oponga reconvencción se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de 5 días.

Se dice en la parte final del artículo 962: En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderá en uno y otro caso negando los hechos.

Existe entonces un privilegio para el arrendatario del que no goza el arrendador, pues a éste se tendrán por admitidos los hechos que deja de contestar.

⁶ OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil, 4ª edición, Edit. Lymusa, México, 2000, p. 327.

TRABAJOS CON
FALLA DE ORIGEN

4.3.- Estudio del artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

El artículo 963 en cita, antes de las reformas establecía lo siguiente.

"Artículo 963. Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba por el término de diez días fatales para su ofrecimientos, que empezarán a contarse desde el día siguiente el de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil."

Este mismo artículo después de las reformas establece que:

"Artículo 963. Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento."

El artículo 963 establece una vez transcurridos los plazos señalados en los artículos anteriores se abrirá el juicio a pruebas, siendo de diez días fatales el período de su ofrecimiento, que empezarán a contar a partir de que surta efectos el auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción, en su caso. Como los plazos empiezan a correr y contarse a partir del día siguiente al que surta efectos la publicación en el Boletín Judicial del auto respectivo, no se están dando diez días para ofrecer pruebas, sino nueve

TESES CON
FALLA DE ORIGEN

días y medio ya que surten efecto las notificaciones a las doce horas del día siguiente de su publicación en el Boletín Judicial.

De las anomalías de los preceptos anteriores debe hacerse un comentario:

"Se cita al demandado para la audiencia conciliatoria que tiene lugar tres días después de la notificación respectiva. El demandado va a llegar a esa audiencia sin haber contestado la demanda pues esto sólo será cinco días después de la celebración de esa audiencia. En esas condiciones ni el conciliador ni el Juez tendrán elementos para conciliar a las partes porque ignoran las pretensiones del demandado y toda conciliación supone un acuerdo de voluntades por algo concreto, lo que no sucede en la audiencia ya que el demandado no ha expuesto sus puntos de vista."³⁷

Estimo que lo lógico sería que el demandado fuera emplazado para contestar la demanda y ya con este documento del demandado se citará a la audiencia de conciliación conociendo las pretensiones del actor y del demandado.

Si el actor no concurre a la junta de avenencia se le tiene por desistido. Si el demandado no concurre volverá a ser citado para que conteste la demanda.

El artículo 963, en su segundo párrafo del nuevo ordenamiento reguló: "Las partes aportarán las pruebas que hayan ofrecido y deberán presentar a sus testigos y peritos." Estimo que esta redacción es incorrecta porque no pueden presentar las partes a los

³⁷ ROCCO, Alfredo. La sentencia Civil. 7ª edición, Edit. Trillas, México, 2001. p. 278.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

testigos en el momento que ofrezcan la prueba, supuesto del primer párrafo del artículo 963.

La obligación de presentar esos testigos será cuando se celebre la audiencia a que se refiere el artículo 964.

En ese supuesto sí podrán prepararse las pruebas que fueran admitidas por el juez y que se desahogarán en la audiencia a que se refiere el artículo 964. Según la redacción del propio precepto, las pruebas se admiten hasta la audiencia en la que se desahogan sin dar plazo para la preparación de las mismas, citando a los testigos y a los peritos. Se olvida que también puede ofrecerse la prueba confesional de ambas partes y que esta prueba debe también prepararse.

El comentario que puede hacerse a estos dos preceptos 963 y 964 es que están mal ubicados y que van a ser materia de problemas en la práctica. El Código Procesal Civil contiene disposiciones que deberían respetarse en el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas que seguramente se aplicarán cuando se empiecen a tramitar los juicios derivados del arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a la habitación.

El artículo 964 establece que los incidentes no suspenderán el procedimiento y se substanciarán con un escrito de cada parte en el que debería ofrecerse pruebas, concediéndose un plazo irrevocable de cinco días para que el juez decida sobre la

TRINIDAD
FALLA DE ORIGEN

admisión de las pruebas, las que recibirá, escuche los alegatos y en la audiencia resuelva el problema incidental.

Si el demandado, al contestar la demanda, opone excepciones que de acuerdo con los términos del Código deben resolverse antes de fallar el problema principal tendrán que prorrogarse los plazos para tramitar el incidente y no podrá celebrarse la audiencia en cuanto al fondo a que se refiere el artículo 964, porque deben respetarse los plazos del 965.

4.4.- Relación de los artículos 957, 962 y 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal con la figura del fiador para los contratos de arrendamiento

La sentencia definitiva pronunciada en autos es apelable en ambos efectos y la interlocutoria, en el efecto devolutivo, tramitándose la apelación en los términos que establece el Código.

Existe un precepto: El 957, en su segundo párrafo según el cual: "El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga."

Cabe preguntar si esas facultades significan que no debe respetar los plazos establecidos para los trámites correspondientes. Si eso fuera cierto los nuevos procedimientos serían inútiles.

TERMINA CON
FALLA DE ORIGEN

Por amplias que sean las facultades del juez no puede desconocerse la necesidad que tiene todo juzgador de respetar los plazos que fija la ley para seguridad y seriedad del procedimiento.

"Con fecha 22 de febrero de 1985 se publicó en el Boletín Judicial un acuerdo del pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en virtud del cual, con fecha 26 de febrero de 1985 empezarán a funcionar quince Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario convirtiendo a quince juzgados Civiles en Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, por lo que se numerarán del 1º al 15º desapareciendo, con su numeración progresiva actual, 15 Juzgados de lo Civil, que se reducen a 28."³⁸

Es de hacer notar que el acuerdo ordena que se remitan a los nuevos juzgados los expedientes correspondientes a asuntos que versen sobre la materia de arrendamiento de inmuebles, a excepción de aquellos en los que se haya desahogado la totalidad de las pruebas admitidas, conforme a un turno que se establece y como los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario no son de nueva creación, éstos también remiten los que no se refieran a esa materia según otro turno que se establece en el acuerdo del Pleno, que aplica el texto del segundo transitorio del decreto que modifica la competencia de los Juzgados de Paz.

Además de las anomalías que se hacen resaltar, cabe agregar:

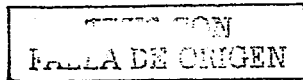
³⁸ GÓMEZ LARA, Cipriano. Derecho Procesal Civil. 12ª edición, Edit. Trillas, México, 2001. p. 371.

TRILLAS CON
FALLA DE ORIGEN

1. La sustitución del Capítulo Cuarto del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil que se intitulaba "Del arrendamiento de fincas urbanas" para convertirse en "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación", trae dos consecuencias: a) Que los derechos y obligaciones que ahora se introducen no podrán aplicarse al arrendamiento de fincas para comercios o industrias urbanas carecen de reglamentación específica.
2. Consecuencia de lo anterior es que los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario no podrán aplicar el procedimiento especial del capítulo adicionado al Código de Procedimientos Civiles sobre las controversias sobre inmuebles urbanos destinados a comercios e industrias, sino el procedimientos civil ordinario.
3. Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario tendrán que aplicar tres tipos de procedimientos: el especial de desahucio que subsiste; el especial para arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación y el procedimiento actual.

"Mediante decreto publicado en el Diario oficial de la Federación de fecha 10 de enero de 1986, se introdujo una reforma al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia de arrendamiento contenida en el artículo 271 la cual estableció de forma genérica que se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar y de forma específica que se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, del estado civil de las personas o de cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino."³⁹

³⁹ Ibidem. p. 372.



También hubo otra reforma en materia de arrendamiento por disposiciones contenidas en el decreto de fecha 14 de enero de 1987, que modificó el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal las siguientes cuestiones:

Una vez admitida la demanda, con los documentos y copias requeridas se correrá traslado de ella a la parte demandada y se emplazará para que la conteste en el término de cinco días. (artículo 959).

El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 y si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportunas. Si el demandado opone reconvencción se correrá traslado con ella al actor dándole un término de contestación de cinco días (artículo 960).

Al contestarse la demanda y en su caso la reconvencción el juez señalará fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes. Si una de las partes no concurre sin causa justificada el juez la sancionará con una multa y si dejaren de concurrir ambas el juez sancionará de igual manera y procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio. En el caso de que asistieren a la Audiencia Previa y de Conciliación las dos partes, entonces el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y se procederá a procurar la conciliación a cargo del conciliador adscrito.

ESTADO LIBRE
FALLA DE ORIGEN

El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes se celebrará el convenio respectivo, el cual en su caso será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada (artículo 961).

En caso de desacuerdo entre los litigantes se continuará con el desarrollo de la audiencia con las más amplias facultades de dirección procesal, se examinarán las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento (artículo 962).

Una vez concluida la Audiencia previa y de Conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba por el término de diez días fatales para su ofrecimiento. Para dicho ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas se estableció que se seguirían las reglas del juicio ordinario civil (artículo 963).

Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del periodo de ofrecimiento de pruebas el juez citará a las partes de la Audiencia de pruebas, Alegatos y Sentencia (artículo 964).

Y finalmente se reguló que los incidentes no suspendieran el procedimiento y que se substanciarán en los términos del artículo 88 asimismo que su resolución se pronunciase en la audiencia incidental (artículo 965).

TERMINA CON
FALLA DE ORIGEN

Consideramos que esta reforma vino a darle orden al procedimiento establecido por el decreto del siete de febrero de 1985, especialmente en lo que se refiere a los términos para contestar la demanda y en su caso la reconvencción y asimismo estableció una mejor ubicación de la Audiencia Previa y de conciliación, para que ésta se llevara a cabo una vez fijada la litis y no antes de que se conocieran exactamente los puntos controvertidos.

4.5.- Análisis de un auto admisorio de demanda de controversia de arrendamiento inmobiliario

"Por disposiciones contenidas en los Decretos que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio y 23 de septiembre de 1993 se creó una nueva vía procesal para dirimir las controversias que versen sobre arrendamiento inmobiliario, denominada "Controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario."⁴⁰

Este procedimiento se aplica a partir del día 19 de octubre de 1993, en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de inmuebles que no estuviesen arrendados al 19 de octubre de 1993.
2. Cuando se trate de inmuebles que estuviesen arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que estuviesen destinados para uso distinto al habitacional.

⁴⁰ BRISEÑO SIERRA, Humberto. El Juicio Ordinario Civil. 7ª edición, Edit. Trillas, México, 2001. p. 281.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3. Cuando se trate de inmuebles cuya construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Las características principales de este nuevo procedimiento se describen a continuación.

1. A las controversias que versen sobre el A. I. Le serán aplicables las disposiciones de este título.

El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

2. A las acciones que se intentan contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título.
3. La acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios (artículos 2447 y 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal) se sujetará lo dispuesto en este título.

Artículo 958.

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

TRIBUNAL
FALLA DE ORIGEN

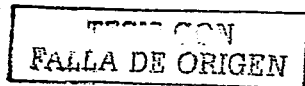
2. En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tenga en su poder o el escrito sellado conforme a los términos de los artículos 96 y 97 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Artículo 959.

1. Admitida la demanda se correrá traslado de ella a la demandada, señalando el juez, en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.
2. El demandado deberá contestar y formular, en su caso, reconvencción, dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento.
3. Si hubiera reconvencción se correrá traslado a la actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.
4. Contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

Artículo 960.

1. Desde la admisión de pruebas y hasta la celebración de la audiencia, se prepararán las pruebas.



2. La preparación quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos peritos y demás pruebas admitidas.
3. Sólo que las partes demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo, el juez, en auxilio del oferente, deberá expedir los oficios o citaciones y realizar nombramiento de peritos, poniendo a disposición de la oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.
4. Si las pruebas no se desahogan a más tardar en la audiencia, se declararán desiertas las pruebas ofrecidas y no desahogadas, por causa imputable al oferente.

Artículo 961.

1. Reglas para el desarrollo de la audiencia de ley.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.
 - Si no se logra la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas.
 - Se declararán desiertas por causa imputable al oferente las que no se encuentren preparadas: la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas.
 - Desahogadas las pruebas las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Artículo 962. Si dentro del juicio de arrendamiento inmobiliario se demanda el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la actora podrá solicitar al juez que la demanda acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación,

TRABAJO
FALLA DE ORIGEN

debidamente selladas, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán los bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Artículo 963. Siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

Artículo 964. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán conforme al artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Artículo 965. para la tramitación de apelaciones se estará a lo siguiente:

1. Una vez interpuesta la apelación (contra resoluciones y autos que sean apelables), el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice, en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule, en contra de la sentencia definitiva, por la misma parte apelante.
2. Si no se presentara apelación por la misma en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados durante dicho procedimiento.
3. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

7000000000
FOLIA DE ORIGEN

Artículo 966

1. En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

Artículo 967.

1. La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el título duodécimo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Artículo 968

1. En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título.

Por último cabe hacer notar que adicionalmente a las reformas que se han señalado en párrafos anteriores, por decreto de fecha 24 de mayo de 1996, el cual entró en vigor sesenta días después de su publicación, se reformaron nuevamente diversos artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que modificaron necesariamente el procedimiento en materia de arrendamiento, toda vez que dicha reforma cambió aspectos fundamentales del procedimiento Ordinario Civil.

"En dicha reforma se establecieron entre otros aspectos, nuevas reglas en materia de requisitos de la demanda (artículo 255), documentos que se acompañan a la misma (artículos 95, 96 y 97), contestación de la demanda (artículo 266), ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas, (artículo 290, 291), especialmente se modificó el aspecto relativo a la prueba pericial (artículos 346, 347 y siguientes), recursos como el de

TRICOM CON
FALLA DE ORIGEN

apelación, revocación y reposición (artículos 684, 685, 690, 694, 697 y 698, 702 al 706 y 708, 709 y 712 a 714), la queja (artículos 725 y 726), recurso de responsabilidad (artículo 731), todos ellos que deberán tomarse en cuenta al verificarse Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario.⁴¹

4.6.- Análisis de un auto mediante el cual se niega el embargo de bienes propiedad del fiador a efecto de garantizar el pago de prestaciones demandadas

En el auto que se ordena, el cobro de adeudo de rentas al fiador corresponde a este la carga de la prueba para justificar el pago de rentas hecho por su fiador, conforme al artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles.

Aunque es cierto que la actora no mencionó en su demanda a qué mensualidades correspondían los quince mil pesos que por concepto de renta reclama, esta sola circunstancia no puede originar la improcedencia de la acción al efecto deducida, toda vez que de la contestación que formuló la enjuiciada se advierte que no quedó en estado de indefensión para poder desvirtuarla, toda vez en los hechos quinto y sexto del mencionado escrito de contestación, sostuvo que lo cierto era que los arrendatarios habían cumplido debidamente el pago de los alquileres contratados, desde la fecha de celebración del contrato y hasta la desocupación de la localidad arrendada, habiendo desocupado sin adeudo alguno; que desocuparon el último día del mes y año que se indica, teniendo en esa fecha cubiertas oportunamente las mensualidades contratadas. Significando lo

⁴¹ BRICEÑO SIERRA, Humberto. Derecho Procesal. 4ª edición. Edit. Cardenal, Editor, México, 2001. p. 397.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

anterior que sostuvo el pago de todas las rentas causadas por el arrendamiento concertado con sus fiados ante lo cual la omisión relativa a no haberse precisado los meses reclamados por la actora resulta intrascendente, puesto que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles la demandada tuvo la carga de la prueba relativa a justificar el pago que sostuvo, o sea que al momento de desocupar los inquilinos la localidad arrendada se encontraba al corriente en el pago de las rentas. Además, sí la propia apelante argumentó al dar respuesta a la demanda que suponía que el adeudo reclamado correspondía a tres mensualidades y por otra parte, como se ha visto, adujo que todas las rentas se encontraban cubiertas, no existe causa legal para que no hubiese podido acreditarlo así; haciéndose notar que para la actora representó un hecho negativo la justificación de la falta de pago, por lo que fue la demandada la que debió acreditarlo.

Cuando el embargo se trabó en bienes del inquilino no significa que esté cubierto su adeudo y solo implica una garantía, que no afecta la procedencia de la acción en contra del fiador que ha renunciado a los beneficios de orden y excusión, lo que permite al arrendador exigirle directamente el pago del adeudo de su fiado hasta su total satisfacción.

Respecto a lo anota y tomando en consideración la copia certificada que acompañó la actora a su demanda, si bien prueba el hecho relativo al embargo aludido, ello no permite, ni siquiera presumir, que por tal motivo el adeudo estuviera cubierto en parte o totalmente, pues dicho embargo, obviamente, sólo implica una garantía, pero no la extinción de las obligaciones del inquilino y el

TRABAJO CON
FALLA DE ORIGEN

fiador por no tener funciones de pago, pero, además, carece de relevancia tal situación, habida cuenta que el demandado, ahora apelante, en el contrato base de la acción aparece que renunció tanto al beneficio de orden como al de excusión, renuncia que en términos de los artículos 2814, 2815 y 2816, fracción I, del Código Civil, permite exigir directamente del fiador el pago del adeudo respectivo, por lo que carece de todo fundamento legal la pretensión del apelante de que el Inferior debería haber ordenado que se requiriera a la actora para que acreditara la situación en que se encuentran los bienes embargados, puesto que ello implicaría suplir al fiador en la defensa de sus intereses, ya que sólo a éste le corresponde y por lo mismo, resulta intrascendente el que la actora en la parte final del escrito de demanda hubiera manifestado que los bienes embargados quedaran sujetos a los resultados del juicio, lo que en nada afecta la acción que ejerció y la condena que el Juez impuso al demandado, pues es inconcuso que tal expresión de voluntad no puede traducirse en una excepción o circunstancia que afecte el derecho de la arrendadora, porque ésta si llega a obtener el remate de los bienes es indudable que estará obligada legalmente a reducir o dar por finiquitado, según sea el caso, el adeudo relativo; pero, mientras ello no suceda en el único procedimiento adecuado para ello, implica la subsistencia de las obligaciones del fiador de pagar por su fiado todo lo que éste quedó adeudando a la arrendadora.

Respecto al auto que ordena la procedencia de la acción en contra del fiador para el pago de la pena convencional por incumplimiento de contrato a cargo de su fiado y aunque éste haya entregado al arrendador un depósito en garantía para seguridad del contrato ello no impide que se hagan efectivos los derechos que se tienen en contra del

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

fiador. Respecto a esto, podemos decir que la apelante sostiene que no es procedente la pena convencional que se le exige, como consecuencia de no haber incumplimiento alguno al contrato base de la acción ni falta de pago puntual de rentas. Al respecto ya quedó precisado en el estudio que se hizo del agravio expresado en el inciso "a" que si se acreditó que dejaron de cubrirse las rentas reclamadas por la actora, ante lo cual surge la aplicación de la cláusula relativa a dicha pena convencional, o sea la décimo sexta del contrato base de la acción. Tampoco es obstáculo para la procedencia de esta prestación, que en la indicada cláusula relativa a dicha pena convencional, o sea la décimo sexta del contrato base de la acción. Tampoco es obstáculo para la procedencia de esta prestación, que en la indicada cláusula se haya hecho entrega de la suma de cinco mil pesos para seguridad del contrato, la cual se dijo que se devolvería al desocuparse la localidad, siempre que no se debiera nada por renta y se hubiese cumplido con las condiciones del propio contrato, toda vez que la entrega de esa suma no constituyó más que un depósito en garantía sujeto por tanto a que se hiciera efectivo; ante lo cual, no habiéndose demostrado que la arrendadora se haya apropiado de esa suma, por determinado concepto que comprendiera las prestaciones que se redaman, teniendo solamente el carácter de garantía no imposibilita que se hagan efectivos los derechos que se tienen en contra de la fiadora.

En cuanto al agravio que habla de que hubo tal cambio y que por ello cesó la obligación de la fiadora demandada, pues su fiado el inquilino, vino pagando más renta de la fecha que se indica en adelante, al vencerse el término de un año forzoso por el que se celebró el pacto, dicho agravio carece de eficacia ya que no habiendo prueba de la variación del contrato, ni exigiéndose a la fiadora una renta mayor de la contratada, es

TRAMITADO CON
FALLA DE ORIGEN

evidente que sí está comprometida a pagar lo que no cubrió su fiado, o sean, los meses de renta que importa la demanda, tomándose en cuenta que si bien es verdad que el arrendamiento se formalizó por un año, también lo es que en, el contrato, la fiadora quedó obligada a responder por el inquilino hasta cuando el arrendador se diera por recibido de la localidad rentada y de todo cuanto se le debiera aun cuando el arrendamiento durara más tiempo que el fijado por el artículo 2478 del Código Civil.

TRABAJO CON
FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El contrato de arrendamiento fue regulado en el Derecho Romano, con tres diferentes especies o tipos del mismo; (pag.4) y en el arrendamiento moderno corresponde a lo que en aquel Derecho se conoció como locatio-conductio rei, esto es, el arrendamiento de cosas.

SEGUNDA.- El contrato de arrendamiento fue ampliamente regulado en los diferentes códigos que estuvieron vigentes en el Distrito Federal hacia fines del siglo pasado, el último de los cuales prolongó su aplicación hasta 1932, es decir, hasta que entró a regir el actual Código.

TERCERA.- Aunque en muchos aspectos existen semejanzas en las respectivas regulaciones del arrendamiento, los Códigos Civiles de 1870 y 1884 y el Código Civil vigente, la interpretación que en cada caso corresponde hacer de los preceptos de los diversos ordenamientos, difieren necesariamente en espíritu, pues mientras los Códigos anteriores se hallaban bajo la clara influencia de las ideas individualistas y liberales, el ordenamiento vigente, como bien lo expresa su Exposición de Motivos, aspira a constituirse en un Código privado social.

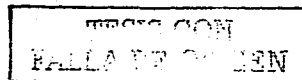
CUARTA.- El problema habitacional en la actualidad, aflige a un gran número de los habitantes del Distrito Federal y se ha ido haciendo cada vez más grave; el número de personas que demandan una morada que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad está siempre en constante incremento y los medios económicos de que disponen a la

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

fecha resultan ser cada vez más escasos. Los organismos gubernamentales para dar satisfacción a tan justo requerimiento, se manifiestan claramente insuficientes ante el avance de la crisis económica que aqueja al país. En estas condiciones, los arrendadores de la iniciativa privada han radicalizado su actitud, pues saben que la demanda es muy abundante, tornándose cada vez más exigentes con los arrendatarios, a quienes las circunstancias orillan a admitir que se perpetren en su perjuicio abusos, con tal de lograr un techo para sí y sus familiares.

QUINTA.- Como el derecho no puede permanecer ajeno a la problemática social, el legislador introdujo, en diciembre de 1984, importantísimas reformas y adiciones al Código Civil vigente, especialmente la creación de un capítulo intitulado "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación," dirigido a proteger a los inquilinos de los abusos que pudieran sufrir y buscando sobre todos que haya equilibrio en las relaciones de arrendamiento.

SEXTA.- Probablemente por la premura con que usualmente desempeña su actividad el Congreso de la Unión y también porque la preocupación por proteger a los inquilinos hizo que la atención se desviara de aspectos técnicos, se perciben deficiencias en la nueva regulación de que se trata y, particularmente, nos ha llamado la atención la antinomia que existe entre los artículos 957, 962 y 963 del Código Civil para el Distrito Federal, (estudiados en página 104 y siguientes).



SÉPTIMA.- Resulta importante señalar que del propio texto del artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se permite expresamente que al fiador y en caso de que exista controversia de arrendamiento, se apliquen directamente las reglas del título DécimoSexto-Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo tanto considero que en éste orden de ideas, los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario deberían ordenar desde el momento mismo de dictarse el auto admisorio de la demanda, que en caso de que el demandado no llegare a acreditar con los recibos de renta, encontrarse al corriente del pago por dicho concepto, se ordenara embargar bienes de manera indistinta propiedad del demandado **o del fiador, para el caso de que sea codemandado.** en virtud de la solidaridad pasiva que existe en relación con la obligación garantizada.

OCTAVA.- Considero que el texto del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, debería ser modificado, ya que de la lectura actual se desprende que únicamente el Juez podrá autorizar y previa solicitud de la parte actora, **que la demandada,** acredite con los recibos de renta o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

De lo anterior se desprende que en ningún apartado del artículo referido anteriormente, se permite al actor, que en caso de que la parte demandada no acredite con los recibos de pago encontrarse al corriente de renta, solicitar el embargo de manera indistinta tanto al demandado como al fiador y a efecto de garantizar el adeudo por pago de rentas, y más

JUEZ CON
FALLA DE ORIGEN

aún, no se desprende que el Juez pueda autorizar el embargo al fiador para el caso de que el demandado no tenga bienes con los cuales pueda garantizar el adeudo, por lo cual considero que el artículo 962 del Ordenamiento Legal referido debería quedar como señaló a continuación:

"ARTICULO 962.- En caso de que dentro del juicio a que se refiere éste título, se demande el pago de rentas atrasadas de 2 o mas meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondiente o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embarcarán indistintamente bienes de su propiedad o del fiador para el caso de que haya sido demandado, los cuales en todo caso deberán ser suficientes para cubrir las rentas adeudadas."

Es así, que de ordenarse el embargo de bienes propiedad del fiador desde el momento mismo del auto admisorio, se evitaría que los propios fiadores llevarán a cabo actos durante la duración del proceso a fin de quedar en estado de insolvencia, y de esa manera la parte actora (arrendador), no viera afectados sus intereses económicos para el caso de que el demandado no tenga bienes de su propiedad que garanticen el pago del adeudo por concepto de rentas, y máxime si la propia ley lo prevé mediante la figura de solidaridad pasiva estudiada a lo largo del presente trabajo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

NOVENA.- Uno de los principales obstáculos del Juzgador para ordenar el embargo de bienes propiedad del fiador que garanticen el pago de rentas, es precisamente el artículo 963 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya que dispone claramente que *"siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento"*, por lo que a mi entender, el Juez se encuentra impedido de llevar a cabo una ejecución, de no ser en el inmueble arrendado, por lo que en mi opinión el presente artículo debería ser derogado a efecto de que el Juez que conozca el asunto de que se trate pueda encontrarse en posibilidad de ordenar se lleve a cabo el embargo de bienes en domicilio distinto al inmueble arrendado, esto para el caso del domicilio del fiador.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. 11ª edición, Edit. Porrúa, México, 2001.

AGUILAR CARBAJAL, Ricardo. Contratos Civiles. 35ª edición, Edit. Porrúa, México, 1997.

ARELLANO GARCÍA, Carlos. Práctica Forense Civil y Familiar. 10ª edición, Edit. Porrúa, México, 2000.

BAILÓN VALDOVINOS, Rosalío. El Derecho Civil Mexicano Contrato a través de preguntas y respuestas. 3ª edición, Edit. Pac, México, 2000.

BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. 17ª edición, Edit. Porrúa, México, 2000.

BRICEÑO SIERRA, Humberto. Derecho Procesal. 4ª edición, Edit. Cárdenas Editor México, 2001.

BRISEÑO SIERRA, Humberto. El Juicio Ordinario Civil. 7ª edición, Edit. Trillas, México, 2001.

DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. 7ª edición, Edit. Porrúa, México, 1999.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

FLORIS MARGADANT, Guillermo. Derecho Romano. 14ª edición, Edit. Esfinge, México, 2000.

GALINDO GARFIAS, Ignacio. Teoría General de los Contratos. 7ª edición, Edit. Porrúa, México, 1998.

GÓMEZ LARA, Cipriano. Teoría General del Proceso. 12ª edición, edit. Trillas, México, 2001.

GÓMEZ LARA, Cipriano. Teoría General del Proceso. 14ª edición, Edit. UNAM, México, 2001.

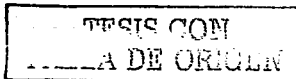
GONZÁLEZ, Juan Antonio. Elementos de Derecho Civil. 10ª edición, Edit. Porrúa, México, 2000.

GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. T. II 4ª edición, Edit. Porrúa, México, 2001.

LOZANO, Antonio. Generalidades de los Contratos. 9ª edición, Edit. Sista, México, 2001.

OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil. 4ª edición, Edit. Lymusa, México, 2000.

PENICHE LÓPEZ, Edgardo. Instituciones de Derecho Civil. Edit. Porrúa, México, 2000.



PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. 9ª edición, Edit. Porrúa, México, 2001.

PLANIOL, Marcel. Tratado elemental de Derecho Civil Francés. 14ª edición, Edit. Cajica, Trad., de Manuel M. Cajica Puebla, México, 1987.

ROCCO, Alfredo. La Sentencia Civil. 7ª edición, Edit. Trillas, México, 2001.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Contratos. 27ª edición, Edit. Porrúa, México, 2001.

RUIZ DE CHAVEZ Y SALAZAR, Salvador. Importancia Jurídica y Práctica de la clasificación de los Contratos Civiles. 6ª edición, Edit. Porrúa, México, 2000.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los contratos Civiles. 12ª edición, Edit. Porrúa, México, 2000.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. 8ª edición, Edit. Mc. Graw-Hill, México, 2001.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 10ª edición, Edit. Porrúa, México, 2000.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 2ª edición, Edit. Porrúa, México, 2002.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 3ª edición, Edit. Sista, México, 2002.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2ª edición, Edit. Sista, México, 2002.

LEGISLACIÓN SOBRE ARRENDAMIENTO Y SU JURISPRUDENCIA. 2ª edición, Edit. Pac. México, 2002.

DICCIONARIOS

DE ECHEGARAY, Eduardo. Diccionario Etimológico de la Lengua Española. T. I. 20ª edición, Edit. Lymusa, México, 2000.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN