

328309



**COLEGIO PARTENON, S.C.**

INCORPORADO A LA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MÉXICO

**“ANALISIS A LAS REFORMAS DE LOS ARTICULOS  
2448, 2848-C, 248-D Y 2448-E  
DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL  
DEL 16 DE ENERO DE 2003”**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

**LICENCIADA EN DERECHO**

P R E S E N T A :

**MELINA MARTINEZ CAZARES**

ASESOR: LIC. FRANCISCO JOSÉ DÍAZ GALLEGOS

MEXICO, D.F.

2005

m341514



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

Todo el material contenido en esta tesis 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.

## INDICE

### “ANÁLISIS A LAS REFORMAS DE LOS ARTÍCULOS 2448 , 2448-C, 2448-D Y 2448-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EL 16 DE ENERO DE 2003.

INTRODUCCIÓN.....	1
-------------------	---

#### CAPITULO I.

1. DESARROLLO HISTORICO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN ROMA.....	4
1.1. México.....	11
1.1.1. Periodo VirreInal o Novohispano.....	11
1.1.2. Periodo Independiente.....	12
1.1.3. Código Civil de 1884.....	15
1.1.4. Código Civil de 1932 .....	17

#### CAPITULO II.

2. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO.....	19
2.1. Concepto de Contrato.....	21
2.2 Elementos de existencia.....	25
2.2.1. Consentimiento .....	27
2.2.2. Objeto.....	30
2.2.3. Solemnidad .....	32
2.3. Elementos de Validez.....	33
2.3.1. Capacidad .....	35
2.3.2. Forma.....	38
2.3.3. Licitud en el objeto, motivo o fin.....	40
2.3.4. Ausencia de vicios en el consentimiento (Voluntad).....	43
2.3.5. El error.....	44
2.3.6. El dolo y la mala fe.....	46
2.3.7. Violencia.....	48
2.3.8. Lesión.....	50
2.4. Clasificación de los Contrato en general.....	50

2.5. El Contrato de arrendamiento.....	53
2.5.1. Elementos de existencia del Contrato de Arrendamiento.....	56
2.5.2. Elementos de Validez.....	58
2.5.3. Elementos de Eficacia.....	61
2.5.4. Clasificación del Contrato de arrendamiento.....	62
2.5.5. Tipos de Contrato de Arrendamiento .....	68
a) Arrendamiento Administrativo .....	68
b) Arrendamiento Mercantil.....	73
c) Arrendamiento Financiero.....	73
2.5.6. Arrendamiento Civil.....	75

### CAPITULO III.

3. Artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como fundamento legal del Arrendamiento.....	77
3.1. Artículo 2448.....	80
3.2. Artículo 2448-C .....	83
3.3. Artículo 2448-D .....	87
3.4. Artículo 2448-E .....	94

### CAPITULO IV.

4. Exposición de motivos.....	96
4.1. PROPUESTA DE LAS ADICIONES A LOS ARTÍCULOS, 2448-C, 2448-D y 2448-E, DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	99

CONCLUSIONES.....	103
-------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA.....	106
-------------------	-----

A MI MADRE: GUADALUPE CAZARES BECERRA

GRACIAS POR CREER EN MI Y POR HABERME BRINDADO SIEMPRE TU AMOR, APOYO, COMPRENSIÓN QUE ME MOTIVO A SER MEJOR CADA DIA Y POR DEPOSITAR TODA TU CONFIANZA Y TODO TU CARIÑO EN MÍ, YA QUE GRACIAS A TI HE PODIDO CULMINAR UNA ETAPA DE MI VIDA TAN IMPORTANTE, NUNCA TERMINARE DE AGRADECERTE EL LEGADO TAN HERMOSO QUE ME HAS OBSEQUIADO, CON TODO MI CORAZÓN, COMO MUESTRA DE AMOR Y RESPETO.

A MI HERMANO: AURELIANO MARTINEZ CAZARES

POR TU FRATERNAL AMOR, Y APOYO INCONDICIONAL QUE ME HAS BRINDADO DURANTE TODA LA VIDA.

A MI PADRE: AURELIANO MARTINEZ GARRIDO

GRACIAS POR TODO EL APOYO, AFECTO Y COMPRENSIÓN QUE ME HAS DEMOSTRADO, Y QUE NUNCA TERMINARE DE AGRADECERTE.

A MI ASESOR: LIC. FRANCISCO DIAZ GALLEGOS.

GRACIAS, YA QUE SIN SU AYUDA, SUS CONOCIMIENTOS, Y SU APOYO COMO PROFESOR Y AMIGO NO HUBIERA SIDO POSIBLE CULMINAR CON ESTA ETAPA DE MI VIDA.

A MI UNIVERSIDAD :

POR LAS ENSEÑANZAS, QUE HAN LOGRADO PONERME EN EL LUGAR DONDE ME ENCUENTRO.

A MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS DE GENERACIÓN:

A LOS CUALES RECUERDO CON CARIÑO, ASI COMO DE LOS MOMENTOS QUE TUVIMOS JUNTOS Y QUE NUNCA PODRE OLVIDAR.

A MIS PROFESORES:

A LOS CUALES RECUERDO CON  
RESPECTO Y ADMIRACIÓN, POR  
TODAS SUS ENSEÑANZAS.

GRACIAS POR TODO....

A EDGAR LEJARAZO MONTERRUBIO:  
POR TU APOYO Y COMPENSIÓN, Y  
PORQUE ERES....

## INTRODUCCIÓN

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles es una institución jurídica la cual fue y ha sido objeto de numerosos estudios desde el Derecho Romano época en la que se configura dicha institución hasta nuestro derecho vigente. Por lo que se considera pertinente mencionar en él capítulo primero del presente estudio los acontecimientos históricos que constituyeron al Contrato de arrendamiento, y su incuestionable trascendencia hasta nuestros días.

Asimismo, en él capítulo segundo de este trabajo de investigación consiste en definir en términos generales al Contrato, a su vez consiste en forma pormenorizada definir el concepto del Contrato de arrendamiento, enfatizando los aspectos relacionados con su celebración, su clasificación, sus elementos esenciales, sus elementos de validez a fin de que pueda producir efectos el contrato en el ámbito del Derecho.

Ahora bien, una vez que han sido estudiados los conceptos doctrinales del Contrato de estudio, en él capítulo tercero se analizan los artículos 2448, 2448-C, 2448-D y 2448-E que se encuentra insertos en el Título Sexto, Capítulo IV del Código Civil para el Distrito Federal vigente, por ser materia fundamental del contenido de las Reformas del Código Civil para el Distrito Federal de fecha 16 de enero de 2003, y de los cuales en la presente tesis se realiza un desglose de cada uno de las ventajas y desventajas que presentan dichas reformas, en su aspecto general.

En el capítulo cuarto se realiza una exposición de motivos así como las propuestas de adiciones a los artículos de estudio, señalados en el párrafo anterior, para sus posibles soluciones.

Ahora bien; las razones que me indujeron a realizar el estudio del presente trabajo fue primeramente el problema que aqueja a la población del Distrito Federal en relación con el arrendamiento de casa habitación, como consecuencia de la crisis económica, sociológica pero sobre todo por las enormes deficiencias que se pueden advertir en nuestra legislación mexicana. Y aunado a lo anterior, que la clase económicamente débil, que es el grueso de la población la que se ve más afectada por diversos defectos que trataremos en el presente estudio.

Cabe hacer la aclaración que la pretensión de este trabajo es simplemente para exponer la impresión que ha causado el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación, sus problemas y posibles soluciones, ya que por tratarse de un tema que además que si bien es cierto es muy antiguo, también lo es que a través del tiempo nuestra sociedad se ve cada vez más habida de una casa habitación y que nuestros legisladores aún no han podido dirimir esas deficiencias que se presentan en nuestras legislaciones.

Y que sólo entre los objetivos del presente trabajo de investigación está el de presentar, a los que interesan por el arrendamiento de casa habitación, analizar los artículos de estudio, los cuales permitirán conocer los pormenores, a fin de lograr una mayor

comprensión de los artículos 2448, 2448-C, 2448-D y 2448-E del Código Civil para el Distrito Federal.

Concluyendo que no se pretende realizar un estudio exhaustivo, que nos llevaría a nada, sino al contrario se intenta ser conciso en el estudio de cada uno de los numerales de estudio para reconocer o advertir los problemas que presentan las normas vigentes, y sus posibles soluciones al leal saber y entender de la sustentante.

## CAPITULO I.

### 1. DESARROLLO HISTÓRICO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA ÉPOCA DE ROMA

Tenemos como precedente histórico al Derecho Romano el cual legó a la posteridad un conjunto de principios jurídicos, instituciones, sistemas, clasificaciones y reglas de naturaleza legal, que han conformado aspectos clásicos de nuestro derecho mexicano; por ello consideramos conveniente el conocimiento previo de la exposición histórica del contrato de arrendamiento en Roma, el cual trataremos en este trabajo de estudio de una manera breve.

Desde fines de la Época de la República ( año 723 de Roma), se han dividido los contratos en cuatro clases las cuales consisten en:

- Los *Contratos Reales (re)*, que se perfeccionaban con la entrega de la cosa y obligaban a las Partes hasta ese momento;
- Los *Contratos Verbales (verbis)*, por medio de los cuales las Partes se obligaban por medio de fórmulas sacramentales, en forma de preguntas y respuestas que se hacían en forma solemne.
- Los *Contratos Literales (litteris)*, eran aquellos que obligaban a las Partes a dárseles la forma debida que por lo general se hacían

mediante su inscripción en un libro de caja, en donde se anotaban los ingresos y egresos, y por último,

- Los *Contratos Consensuales (solo consensu)*, como son: la compraventa, la sociedad, el mandato y el Contrato de Arrendamiento, pertenecientes al grupo de los contratos consensuales los cuales no necesitaban ninguna formalidad y se perfeccionaban por el solo consentimiento de las Partes, encontrando en Roma la primera tutela jurídica en el tribunal del *praetor peregrinus*, y sólo posteriormente son acogidos y sancionados por el Derecho Civil.

La importancia de los contratos era de gran interés en materia procesal, al darle pauta al Juzgador de interpretar el consentimiento de las partes para poder tomar una determinación y no únicamente al acto jurídico celebrado entre los contratantes. Dentro de estos contratos consensuales se encuentra el Contrato de arrendamiento mismo que a continuación estudiaremos.

Al contrato de arrendamiento en Roma se le llamaba *Locatio-conductio*, estaba clasificado dentro de los contratos consensu, que sólo se basaba en la buena fe de las partes a contratar. Y de acuerdo con los siguientes autores se definía como:

El autor Eugene Petit.- nos dice que en el Derecho Romano, el arrendamiento se definía como.- “El arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete

con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada merces”<sup>1</sup>.

Ahora bien, Ventura Silva Sabino nos dice que.- “La *Locatio conductio*, del Derecho Romano; no encuadra exactamente en nuestro moderno contrato de arrendamiento; en efecto, se distinguen diversas especies de contratos, así la *locatio conductio rerum*, o arrendamiento de cosas; la *aparcería*, o arrendamiento de un terreno agrícola; el contrato de trabajo, *Locatio conductio operarum*, y el contrato de obra, *Locatio conductio operaris*”<sup>2</sup>.

Asimismo, tenemos otra definición de arrendamiento o *locatio conductio* como lo señala Fritz Schulz que dice: “ bajo la expresión de *Locatio Conductio*, los juristas clásicos agruparon en tres tipos de contratos definidos por los romanistas modernos como: *Locatio conductio rei*, *Locatio conductio operis* y *Locatio conductio operarum*”<sup>3</sup>.

En esa óptica, tenemos que el arrendamiento de cosas denominado *Locatio Coductio Rerum o Rei* siendo la aplicación más importante de este contrato, hoy arrendamiento propiamente dicho o arrendamiento de cosas, el arrendamiento de servicios *Locatio Operarum* hoy contrato de trabajo, y por último el arrendamiento de obra, el *Locatio Conductio Operis* hoy contrato de arrendamiento de obra. Lo anterior manifestado de acuerdo a lo que señala el autor citado con antelación.

---

<sup>1</sup> PETIT, Eugene. *Derecho Romano*. 13ª Edición, Editorial Porrúa, México 1997, p. 401.

<sup>2</sup> VENTURA SILVA, Sabino. *Derecho Romano*. 11ª Edición, Editorial Porrúa, México 1992, p. 357.

<sup>3</sup> FRITZ Schulz. *Derecho Romano Clásico*. Quinta parte, Traducción directa de la edición Inglesa por José Sta. Cruz Teigeiro Bosch Casa Editorial, Urgel 51 bis, Barcelona, pag. 518.

- Derivado de lo anterior, tenemos que el contrato *Locatio Conductio Rerum*; es éste un contrato consensual por cuya virtud una parte se obligaba temporalmente a proporcionar la cosa ya sea una finca rústica, casa-habitación, u otra cosa mueble, o hacer el trabajo; esclavo o animal, se le denominaba el *locator* para lo cual su actividad se le llamaba la *locatio*, el cual tenía que exigir a la otra parte la acción llamada *locati*. La persona que debía pagar el precio del alquiler o *merces* por la cosa o el trabajo, se le denominaba conductor, y su actividad era llamada una *conductio*, y tenía el derecho de exigir de su contraparte el cumplimiento de la obligación pactada por medio de la acción denominada *conducti o ex conducto*, perfeccionándose dicho contrato por *consensu* de las partes, y podía recaer el arrendamiento sobre toda clase de cosas, con la salvedad de que no fueran consumibles y que se hallaran en el comercio excepto el caso de la colonia partiaria *arrendamiento de un fundo*. Y dentro de este contrato encontramos el arrendamiento de finca urbana que se le llamó *inquilinus*.

- El Arrendamiento de cosas es decir la *Locatio Conductio Operarum*, contrato consensual, en el cual había arrendamiento de servicios, cuando una persona denominado el *locator*-obrero, se obligaba a proporcionar a otra llamado, el conductor-patrón, servicios determinados, mediante el pago de una *merces*. Este contrato según la doctrina nos señala que corresponde actualmente al contrato de trabajo, el cual fue poco practicado en la sociedad romana.

- Por último tenemos a la *Locatio Conductio Operis*.- contrato consensual el cual se presentaba cuando el conductor se obligaba a realizar una obra a favor del *locator*,

mediante el pago de un precio determinado. En este contrato, el *locator* es el que encargaba la obra, y el conductor el que ejecutaba y recibía por ende la *merces*. Por lo que tenemos que el precio del alquiler, o sea las *mercedes*, debía ser cierto y en dinero, es decir, no debía ser fingido el hecho de pagar por el alquiler. Así mismo, debería ser en dinero, ya que si era pagado en otra forma se estaría en presencia de un contrato *Inominado*; sin embargo esta regla tiene su excepción cuando se trata del arrendamiento de un fundo o finca rústica, ya que en ese caso, la renta podía ser fijada en especie como frutos.

De tal tricotomía tenemos que, J. Arias Ramos y J.A. Arias Bonet señalan que: "... es inadecuada para el Derecho Actual, en que las modalidades de los dos últimos términos – contrato de trabajo y de empresa- han adquirido un auge y una tipificación independiente del viejo contrato de arrendamiento; y es también objeto de controversia en su adaptación al Derecho romano, ya que aparece hoy comprobado: a) que no presentándose la tripartición ni en las Instituciones de GAYO, ni en el tit. *Locati conducti* del digesto (19,2), debió ser desconocida tanto para la jurisprudencia clásica como para la justiniana; b) que la terminología *locator* y *conductor* usada en las fuentes romanas para designar a cada una de las partes contratantes, no puede traducirse respectivamente, por arrendador y arrendatario, si con la segunda se indica al que ha de pagar el dinero y con la primera al que se compromete a la correspondiente contraprestación, porque aquellas palabras en la terminología latina no se refieren a la entrega de dinero ni distinguen a quien lo paga de quien lo recibe, pues unas veces lo paga el conductor y otras el *locator*".<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> ARIAS RAMOS, J., ARIAS BONET, J.A. *Derecho Romano II Obligaciones. Familia. Sucesión*. 18ª Edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Editoriales de Derecho Reunidas, p.653-654.

En atención a lo anterior, se considera pertinente señalar que debemos entender por *locare* y *conducere*; como nos dice el autor Fritz Schulz; *locare* significa "..., colocar, esto es, confiar o entregar algo a una persona. Y la Etimología de *conducere* es oscura. En las obras no jurídicas significa llevar conjuntamente (*conducere populum in forum*), *conducere* copias, pero los juristas clásicos le dieron la acepción de *secum ducere*. Así, cuando alguien arrendaba un esclavo, se decía de él que era conductor, esto es, persona que llevaba al esclavo consigo *rem utendam conducere*. La persona que proporcionaba el esclavo era *locator*, porque colocaba el esclavo a disposición del conductor. Si alguien recibía una cosa para transportarla a otro lugar, el que recibía era llamado conductor porque llevaba consigo la cosa *rem perferendam conduxit*. El que entregaba la cosa para su transporte era *locator* porque colocaba la cosa en poder del porteador."<sup>5</sup>

Por lo que tenemos de las definiciones transcritas en párrafos anteriores, los elementos de existencia de la *locatio* los cuales son:

*a) El Consentimiento: que es un acuerdo de voluntades libremente expresado por las partes.*

*b) Objeto del Contrato: puede ser corporal o material o incorporal o inmaterial, en el que se determina la actividad humana, física o intelectual, en general como causa originaria del contrato; o bien el resultado de esa actividad, es decir servicios y obras en sentido extenso por un tiempo determinado.*

---

<sup>5</sup> FRITZ Schulz, *Op. cit.*, p.518-519.

*c) Precio: entendiéndose en el todo aquello que sirva para determinar el valor del bien sujeto de la locación y que pueda ser contraprestación en dinero.*

De tal manera, que este contrato se formaba desde que existía acuerdo de voluntades acerca de la **merces**; se trataba de un contrato bonae fidei, causal, oneroso y sinalagmático perfecto, así como bilateral.

Cabe señalar que los tipos de locatio conductio anteriormente mencionados, tienen como semejanza el proporcionar temporalmente y mediante remuneración, el objeto o el producto del trabajo.

En consecuencia, podemos concluir que la locación tiene casi las mismas características del arrendamiento actual ya que nos basamos en las figuras romanas para darles nombre a nuestros actos jurídicos.

Ahora bien, antes de finalizar con esta reseña histórica del Derecho Romano en lo que concierne al Arrendamiento, cabe hacer mención que a pesar de ciertas diferencias que pudimos observar entre el Derecho Romano y nuestra legislación mexicana, veremos que muchas de las reglas que rigieron en aquella época aún perduran. Es por esta razón que fue menester apoyarse de los valiosos antecedentes que significan las reglamentaciones que los romanos dieron en forma tan admirable y tan avanzada para su época, y que legaron para nuestra legislación.

## **1.1. MÉXICO**

Siendo que el contrato de arrendamiento ha sido estudiado a través de diversas épocas, y han estado en vigor sistemas normativos diversos, hasta haber llegado a un derecho propio como lo son los Códigos Civiles en México el primero de 1870, el segundo de 1884 los cuales señalaremos en páginas posteriores, en los cuales encontramos que definen al Contrato de Arrendamiento de una manera similar a las que nos proporciona el actual Código Civil vigente de 1932, es por ello que consideramos pertinente referirnos en forma breve a la época previa a la Independencia de México y a la posteridad a ella, por lo que entrando en materia tenemos:

### **1.1.1. Periodo Virreinal o novo hispano.**

Con la llegada de los Españoles a conquistar lo que se llamó la Nueva España, tras la conquista que duró 300 años, trajo consigo como una de las consecuencias la incorporación del sistema romano canónico, a través del derecho castellano, además de sus costumbres o su religión, por lo que desde su llegada hasta la época de la Independencia, pasando por el periodo virreinal, coexistía tanto el ordenamiento legal para las Indias denominado derecho indiano y el derecho castellano.

Sin embargo, nos narra la historia que en la Nueva España reinaba una gran confusión, en torno del *contrato de arrendamiento*, ya que por un lado existían las leyes de

indias, que trataban de proteger al aborigen y por otra, había ordenanzas que favorecían al español, creando con esto una situación caótica en perjuicio de la administración de justicia, y de los principios del Derecho Civil, situación que duró hasta 1870, fecha en que se creó el primer Código Civil Mexicano.

Por lo que podemos argüir que los antecedentes más inmediatos del contrato de arrendamiento para nuestra legislación mexicana los tenemos de España, y ésta a su vez tuvo una gran similitud en el arrendamiento del **Derecho romano**.

### **1.1.2. Periodo Independiente.**

Simultáneamente al proceso de incubación del Movimiento de Independencia, se fue preparando la transformación jurídica del paso del derecho recopilado, al derecho codificado, por lo que después de un México Independiente, empezó a hacer sus propias leyes. Entre estos tenemos como ya se había mencionado el primer Código Civil Mexicano el cual entró en vigor el 1º de marzo de **1870** con el nombre de Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California, el cual trató al contrato de arrendamiento en su Título XX del Libro III. Sin embargo, cabe mencionar que si bien dicho código no logró resolver el problema, satisfaciendo las necesidades de la época, si logró adelantos para encauzar en forma homogénea la legislación relativa al arrendamiento.

Por lo que tenemos que en su capítulo primero comprendía los temas relativos a las reglas generales del contrato de arrendamiento, establecido como principio de los contratos

que el valor excediendo de trescientos pesos anuales, se debía otorgar por escrito y si se trataba de un predio rústico, entonces el contrato debía contar con escritura pública.

En el capítulo tercero se enumeran las obligaciones del arrendador y del arrendamiento, siendo éstas las obligaciones lógicas y naturales para este contrato.

Con respecto a las obligaciones del arrendatario, podemos decir que era causa para dar por rescindido el contrato la falta de pago de una sola mensualidad, así como la disposición que se requiere a que la prestación convenida y si al momento de efectuar el pago no fuere posible, se hará al tipo de cambio que corresponda, de acuerdo con el precio real de la moneda pactada.

Este pacto se efectuaba con el objeto de impedir los perjuicios que pudiera causar en un momento dado la devaluación de la moneda.

Tratándose del subarriendo, si éste se hacía sin consentimiento del arrendador, existía la responsabilidad solidaria del arrendatario y del subarrendatario, para todos los casos en que tenían una obligación, si se hacía con su consentimiento expreso, entonces se consideraba lo que existía era un nuevo arrendamiento.

También en este Código, en su artículo 3135, establecía la supresión del desahucio, toda vez que se consideraba que éste se prestaba a grandes abusos.

Las causas por la que se daba por terminado el contrato eran por haberse cumplido el plazo convenido, por haber satisfecho el objeto para el que la cosa fuera arrendada, por mutuo consentimiento, por nulidad, por rescisión, por dársele a la cosa un destino distinto al pactado, por falta de pago de las mensualidades pactadas, por subarrendar la cosa sin consentimiento del arrendador, por pérdida de la cosa, entre otras. Cuando el arrendamiento se rescindía por culpa del arrendatario, éste estaba obligado a pagar los daños y perjuicios que le ocasionaran al arrendador.

Una disposición muy especial y digna de tomarse en cuenta en este breve estudio, es la que se estipulaba en el artículo 3146 de ése Código que *el arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiera o necesite la cosa arrendada para su propio uso; a menos que se haya pactado lo contrario.*

Como se puede apreciar, ésta legislación consagraba un derecho muy amplio para el arrendatario y aún en nuestros días.

Otras prerrogativas que ya se le concedían al inquilino en éste Código de 1870 eran relativas a que el contrato no se rescindía por la muerte del arrendador ni del arrendatario, en caso de venta, a no ser que en éste último caso hubiere pacto expreso en contrario.

En caso de expropiación, o por transmisión de la cosa, por causa de utilidad pública, el contrato se rescinde pero los contratantes deben ser indemnizados, en los términos que establezca la Constitución.

El Capítulo cuarto de este ordenamiento legal contenía las disposiciones relativas a los contratos de arrendamiento por tiempo determinado y como una modalidad se establecía que solamente era obligatorio para el arrendador el plazo forzoso y éste se fijaba en tres años, asimismo, se estableció el derecho a la prórroga y la tácita reconducción.

Así que posteriormente tenemos al Código Civil de 1884, en el cual encontramos que se conserva en general todas las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento que estaba consagradas en el Código Civil de 1870.

### **1.1.3. Código Civil de 1884.**

Trece años después de haber sido promulgado nuestro primer Código Civil de 1870, se expidió el segundo Código Civil de 1884 el cual entró en vigor el 1º de junio de ese mismo año, con el Nombre de Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California.

En este Código de 1884, las reformas en relación con el contrato de arrendamiento consistieron en:

El contrato de arrendamiento debía de hacerse por escrito si la renta pasaba de cien pesos anuales en tanto en el Código de 1870 esa disposición alcanzaba solo a los contratos que excedían de trescientos pesos.

Otra disposición que varió en éste Código fue la relativa al término de arrendamiento, ya que suprime los tres años forzosos para el arrendador que marcaba el Código de 1870, para especificar que los contratos concluirían a voluntad de cualquiera de las Partes contratantes, con la única condición que se notifique esta circunstancia a la otra Parte con dos meses de anticipación, si se trata de un predio urbano y de un año si se trata de un predio rústico.

Asimismo, otra disposición que diverge el Código de 1870, es la relativa a la del plazo al que están obligados los arrendatarios a pagar la renta, en caso de que no exista convenio expreso en ese sentido y esto sucederá por semestres, a diferencia del Código anterior que decía, que el pago debía hacerse por tercios, es decir, por trimestres vencidos.

Estas son las principales diferencias que encontramos entre los dos Códigos antes citados, en relación con las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles. Y que además podemos observar que fueron pocas las modificaciones que introdujo en relación con su antecesor.

Y por último cabe señalar, que los Códigos mencionados en párrafos anteriores no son materia de esta investigación, por lo cual solo se limitará sobre la base de los datos conocidos hasta ahora, ya que solo se trató de identificar el modelo seguido en ellos en relación con el Arrendamiento.

#### 1.1.4. Código Civil de 1932.

Ahora bien, por último tenemos a nuestro Código Civil vigente promulgado el 30 de agosto de 1928 retrasándose su entrada en vigor 4 años, siendo hasta el 1º de diciembre de 1932, que comenzó a regir en el Distrito en materia común y Territorios Federales en materia federal, y teniendo que las disposiciones relativas de éste Código de 1932, en relación con los Códigos de los años 1870, 1884 salvo pequeñas modificaciones del Código Civil vigente, concuerdan en lo esencial.

Así tenemos que los Códigos de 1870 y 1884 en sus artículos 3068 y 2398 respectivamente establecían.- Se llama arrendamiento el contrato por el cual una persona cede a otro el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.

Y el Código 1932, decía en su artículo 2398.- “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.<sup>6</sup>

Asimismo, en nuestro Código de 1932 vigente en su artículo 2398 establece.- “El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.”<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Sista, México 2000, p.171.

<sup>7</sup> Código Civil para el Distrito Federal vigente, Ibidem p. 205.

Y concluyo por mi parte que la simple revisión de los Códigos mencionados en párrafos anteriores es con el objeto de poder apreciar el efecto del análisis global del arrendamiento.

## CAPITULO II.

### 2. LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO.

En el presente capítulo, estudiaremos la naturaleza jurídica del Contrato en términos generales, sin perder de vista que el presente trabajo esta dirigido al estudio doctrinal y legal del contrato de arrendamiento, sin embargo, se considera pertinente primero tener clara la idea de que el contrato como negocio jurídico, dimana de la teoría del derecho, en tal virtud, se mencionan algunas definiciones que ayudarán a entender al contrato como acto y la necesidad de que éste cumpla con ciertos requisitos.

Comenzaremos por saber el significado de **Naturaleza<sup>8</sup> jurídica**; definiéndola Osorio Manuel como:

*“La calificación que corresponde a las relaciones o instituciones jurídicas conforme a los conceptos utilizados por determinado sistema normativo”.*<sup>9</sup>

Es decir, que cada sistema jurídico le da nombre a sus formas jurídicas, las cuales están contempladas en dicho sistema que a su vez se encuentra reglamentado por determinado conjunto de normas que se encargan de regular las relaciones o actividades de las personas de la sociedad.

---

<sup>8</sup> Entendiéndose como NATURALEZA, como la “esencia de los seres”. Diccionario Pequeño Larousse.

<sup>9</sup> OSORIO, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, México, 1994, p.633.

Y por lo tanto se concluye que la naturaleza jurídica, es aquella de donde emana cualquier figura relacionada con el ámbito jurídico, tomando en cuenta las características o consecuencias que pueda producir el mismo, así como, su esencia.

Ahora bien, asimismo tenemos que los actos jurídicos, pueden ser unilaterales o bilaterales, según emanen ya sean de una sola voluntad o un concurso de dos o más voluntades.

Según Bonecasse nos señala que un acto jurídico es: “una manifestación exterior de la voluntad, bilateral o unilateral, cuyo fin es engendrar, con apoyo en una norma jurídica o en una institución jurídica, en contra o a favor de una o varias personas una situación jurídica permanente y general, o por el contrario, un efecto de derecho limitado consistente en la creación, modificación o extinción de una relación jurídica”.<sup>10</sup>

Para Luis Gasperi.- “ el acto o negocio jurídico es el instrumento de la autonomía privada, el medio por el cual los sujetos de derecho disciplinan por sí mismos sus relaciones, son actos jurídicos, los actos voluntarios lícitos, que tengan por fin inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos”.<sup>11</sup>

Y concluye el autor.- “el negocio jurídico como un acto voluntario y lícito produce consecuencias y sus caracteres son:

---

<sup>10</sup> BONECASSE, Julian. *Elementos de Derecho Civil*, Tomo II, Editorial Cajica, México, 1966, p. 141.

<sup>11</sup> GASPERI, Luis de. *Derecho Civil Comercial*, Tomo V, Editorial Cajica, México, 1981, p. 58.

- El negocio jurídico es un acto, es decir, una obra humana, que por oposición a los acontecimientos naturales, al producir consecuencias jurídicas entra en la categoría de hechos jurídicos.
- Es un acto voluntario, de modo que lo que importa es la existencia de la declaración de la voluntad.
- Es un acto lícito a derecho positivo, no prohibido por el ordenamiento jurídico.
- Tiene como fin inmediato establecer relaciones jurídicas”.<sup>12</sup>

Así tenemos nuevamente en cita a Bonecasse, a quién se le debe la mejor fórmula de la teoría del acto jurídico, este autor nos señala.- “ el contrato representa el tipo más característico del acto jurídico”.<sup>13</sup>

Una vez realizado el análisis de la naturaleza jurídica y del acto jurídico en materia de contratos, a continuación se abordarán los puntos objeto del presente apartado.

## **2.1. Concepto de Contrato**

A continuación, estudiaremos en forma breve el contrato, sus elementos y características, para después poder entrar al estudio del contrato de arrendamiento, materia del presente trabajo de tesis.

---

<sup>12</sup> Ibidem, p.59.

<sup>13</sup> BONECASSE, Julian. Op. cit. 145.

En el ámbito del Derecho existe una diversidad de clasificaciones de los contratos, sin embargo en este trabajo el que trataremos en forma especial es el Contrato de Arrendamiento, sin embargo, antes de que hablemos propiamente de este, consideramos oportuno definir el concepto general de lo que debe entenderse por CONTRATO, las partes que intervienen en su celebración, su clasificación y los elementos esenciales y elementos de validez, ello a efecto de tener presente su naturaleza jurídica y así poder comprender el funcionamiento y la utilidad de esta figura, por lo que tanto en el campo de la doctrina donde existen múltiples acepciones del concepto del contrato, así como también en nuestra legislación encontramos la definición de contrato, tenemos que se define de la siguiente manera:

Etimológicamente la palabra contrato es una vos semiculta, del latín contractus, derivada del verbo contraho. En el Diccionario la palabra contrato significa “pacto o convenio entre partes que se obligan sobre cosa determinada. Y por convenio, se entiende: ajuste, concierto entre dos o más personas o entidades”.<sup>14</sup>

A su vez el Diccionario Jurídico Mexicano señala que “convenio viene del vocablo convenir, del latín convenirse, ser de un mismo parecer, ajuste o concierto de dos o más personas. Es decir, un género particular de actos jurídicos en el que el acuerdo de voluntades tiene por objeto un interés jurídico referido a la transmisión, modificación, creación o extinción de derechos y obligaciones”.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Enciclopedia Jurídica Española. De Seix. España. 1982.

<sup>15</sup> Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, Editorial Porrúa, México 2000, p. 889.

Por contrato el mismo diccionario jurídico menciona que “esta locución proviene del latín *contratus* derivado del verbo *contrahere* y es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas”.<sup>16</sup>

Tenemos también que el autor Rafael de Pina Vara nos dice que Contrato es.- “Convenio en virtud del cual se produce o se transfiere una obligación o un derecho (artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal)”.<sup>17</sup>

Asimismo, Manuel Bejarano Sánchez nos dice que contrato es una especie de convenio: “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones (artículo 1792 del Código Civil), ahora bien los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos (artículo 1793 del Código Civil)”.<sup>18</sup>

Ahora bien, el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia nos dice que Contrato en el Derecho Mexicano se divide en: “El convenio en sentido amplio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. El Contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones. Como consecuencia del desprendimiento del contrato de su género, el convenio en sentido

---

<sup>16</sup> *Ibidem* p. 831.

<sup>17</sup> DE PINA Rafael, DE PINA VARA Rafael. *Diccionario de Derecho*. 25ª Edición, Editorial Porrúa, México 1998, pág. 188.

<sup>18</sup> BEJARANO SÁNCHEZ Manuel. *Obligaciones Civiles*. 4ª Edición, Editorial Oxford University Press-Harla México, S.A.de C.V., México 1998, p. 31.

restringido, queda reducido al acuerdo de dos o más personas para modificar o extinguir derechos y obligaciones...”.<sup>19</sup>

Sobre el particular, Castan Tobeñas menciona que el contrato se puede definir como:

- o “ La existencia de un acto,
- o Existencia de una o varias declaraciones de voluntad
- o Un querer dirigido a provocar consecuencias jurídicas”.<sup>20</sup>

Podemos argüir de las definiciones citadas en los párrafos anteriores, que el contrato se define como el acuerdo de voluntades con la finalidad de crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, por lo tanto el convenio tiene dos funciones, la primera la de crear o transmitir; y, la segunda la de modificar o extinguir. Por lo que al contrato se le ha dejado una función positiva que es el acuerdo de voluntades para crear y transmitir derecho y obligaciones, y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derecho y obligaciones.

Al respecto, nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, señala:

*Artículo 1792.- “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. y,*

<sup>19</sup> ZAMORA y VALENCIA Miguel Ángel. *Contratos Civiles*, 3ª Edición, Editorial Porrúa, México 1989, p. 19

<sup>20</sup> CASTAN TOBEÑAS, José. *Derecho Civil Español, Común y Foral*; Tomo II, Editorial Reus, España, 1967, p. 280.

*El artículo 1793 del citado Código señala que: "Convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".<sup>21</sup>*

Del concepto que nos señala nuestro Código, se desprende que consiste en una voluntad mutua entre los contratantes, en el que ambas partes se obligan a dar y a recibir derechos y obligaciones. Y por lo tanto se puede concluir que el Contrato implica un acuerdo de por lo menos dos voluntades pero no un acuerdo simple, sino la manifestación exteriorizada, con el fin de celebrar un acto jurídico en el cual se crea, transmite, extinga y modifiquen derechos y obligaciones en los términos en que lo disponga la norma vigente.

## **2. 2. ELEMENTOS DE EXISTENCIA.**

Dado el concepto de contrato y en apego al orden capitular de este apartado, a continuación se mencionarán los elementos esenciales y elementos de validez, con los cuales un contrato debe contar para que tenga validez jurídica y produzca efectos jurídicos.

En la composición del negocio jurídico, dentro de la que se destaca el contrato como tal, concurre una pluralidad de elementos. Estos elementos indubitables a todo negocio jurídico y en consecuencia del contrato, son para diversos autores, los siguientes:

Para Francesco Messineo<sup>22</sup>, son elementos esenciales del negocio jurídico, los siguientes:

---

<sup>21</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Op. cit, pág. 130

<sup>22</sup> MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil Comercial*; Ediciones Jurídicas Europa-América, Argentina, 1984, p. 126.

- o Manifestación de la voluntad
- o Objetos
- o Solemnidad (en su caso).

Los elementos esenciales en la estructura del negocio jurídico, en particular del contrato, se ponen de manifiesto con distintos calificativos, atribuidos por la doctrina a diversas formas:

Gutiérrez y Gonzáles los llama elementos de existencia y los considera básicos.<sup>23</sup>

Para Rojina Villegas, se trata de elementos de definición.<sup>24</sup>

**Elementos esenciales.-** son aquellos requisitos que se deben reunir en los contratos para que puedan surtir efectos y que conjuntamente debe tener un acto jurídico para ser contrato, de manera que la ausencia de cualquiera de esos dos impide que haya contrato, tales elementos son el Consentimiento y el Objeto, y los cuales se encuentran contemplados en el artículo 1794 del Código Civil:

*“El artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal señala: Para la existencia del contrato requiere:*

---

<sup>23</sup> Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Compendio de Derecho Civil*. Editorial Porrúa, México, 1970, p. 520.

<sup>24</sup> *Ibidem*.

I. *Consentimiento*

II. *Objeto que puede ser materia del contrato*".<sup>25</sup>

Comenzaremos por citar las definiciones que dan algunos autores primeramente respecto del Consentimiento como uno de los elementos del contrato de arrendamiento:

### 2.2.1 Consentimiento.

Rojina Villegas Rafael nos dice que: " Consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones; todo consentimiento, por tanto implica la manifestación de dos o más voluntades y de acuerdo de esas voluntades sobre un punto de interés jurídico, ( y agrega el autor citado) si existe la manifestación de voluntades pero no existe el acuerdo, no habrá consentimiento. Además la manifestación de voluntades que llegan a un acuerdo, debe versar sobre un punto de interés jurídico, por que de no ser así tampoco habrá consentimiento."<sup>26</sup>

Borja Soriano Manuel, este autor define que: "el Consentimiento consiste en el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior".<sup>27</sup>

Planiol y Ripert; estos autores dicen al respecto: "la palabra consentimiento nos ofrece una doble acepción, en primer lugar un sentido etimológico, cum sentire, expresa, el

---

<sup>25</sup> Código Civil para el Distrito Federal op. cit. p.130

<sup>26</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, Op. Cit. 18ª Edición, 1987, p. 310.

<sup>27</sup> BORJA SORIANO, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*. 6ª Edición, Editorial Porrúa, México 1973. tomo 1. p. 191.

acuerdo de las voluntades de las partes en cuanto al contrato proyectado, y la otra acepción más restringida, designa el consentimiento dado por cada una de las Partes, a las condiciones del contrato proyectado, con la voluntad de hacerle producir efectos, a fin de reunirse y de establecer entre ellos la relación de derecho; debiendo expresar las partes su adhesión individual”.<sup>28</sup>

Louis Josserand, al hablar de los contratos arguye: “ en el tipo tradicional y clásico del contrato se pesan, discuten, y establecen en el momento del trato las cláusulas y las condiciones, y a esta tarea ambas Partes cooperan igual y libremente... no parece que una de las Partes imponga su ley a la otra; el contrato es verdaderamente la obra de dos voluntades; se prepara y se termina de igual a igual...”<sup>29</sup>

Gutiérrez y Gonzáles lo define como: “el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior”.<sup>30</sup>

Asimismo nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal establece en su “artículo 1803.-

---

<sup>28</sup> PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jacques. *Tratado de Derecho Civil Francés*. Traducción. Editorial Cultura. La Habana, Cuba, 1946, p. 121.

<sup>29</sup> JOSSERAND, Louis. *Derecho Civil*. Traducción. Editorial. Bosch y Cía. Buenos Aires, Argentina, 1950. Tomo II, Vol. 1, p. 31.

<sup>30</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *Derecho de la Obligaciones*. 5ª Edición, Editorial José Ma. Cajica Jr., S.A., México 1974, p. 180.

*Artículo 1803.- el Consentimiento puede ser expreso o tácito para ello se estará*

*a lo siguiente:*

*I. Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito o por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos, y*

*II. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente”<sup>31</sup>*

El consentimiento es la voluntad, es el acto jurídico, es la manifestación exterior de la voluntad tendiente a la producción de efectos de derechos y obligaciones sancionados por la Ley. Es decir que para la formación del consentimiento es indispensable exteriorizar el acuerdo de voluntades, por medio de una oferta, un pacto, en el que el contratante propone a otro las condiciones en que ofrece para celebrar el contrato; y por su lado, la otra parte, manifiesta también de una manera externa su aceptación, a la relación jurídica que se le propone. Se hace de manifiesto entonces, que las voluntades sean exteriorizadas ya sea por la aceptación o no.

En todo caso, para que se perfeccione el consentimiento es inevitable la concurrencia de un acto de voluntad interna y además un acto de voluntad externa que tenga por objeto expresar objetivamente el consentimiento, en virtud de una declaración o la ejecución de ciertos actos que lo presupongan necesariamente. De otra manera no es posible crear una relación jurídica, pues la voluntad, es la exteriorización del consentimiento; de otro modo,

---

<sup>31</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Op. Cit. p. 131.

no pueden nacer obligaciones para persona alguna desde el punto de vista que nos ocupa, es decir, del derecho.

Asimismo, tenemos como el segundo elemento esencial del Contrato al Objeto:

### 2.2.2. El objeto

Rojina Villegas este autor señala que “ el objeto, en principio exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales, pueden ser objeto de este contrato. Lógicamente se impone como limitación, que los bienes corporales o incorporeales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario”.<sup>32</sup>

Leopoldo Aguilar señala que: “ el objeto de la obligación tiene dos acepciones, la primera de ellas reviste tres posibilidades, y menciona, que la primera acepción del objeto de la obligación, es una conducta que debe observar el obligado, ya sea de dar, hacer o no hacer, y la segunda forma del objeto, es la cosa material que se debe dar”.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Compendio de Derecho Civil Contratos*, Op. cit. p.231.

<sup>33</sup> AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. *Curso de Derecho Civil*, 5ª Edición, Editorial Porrúa, México 1987, p.218.

Por otro lado el autor Manuel Bejarano Sánchez.- señala del objeto lo siguiente:  
“¿Cual es el objeto de los actos jurídicos?, es decir el más común de los actos el contrato,  
para lo cual indica tres acepciones:

- a. *El objeto directo del contrato.- que es el de crear o transferir derechos y obligaciones.*
- b. *El objeto indirecto.- que es el objeto de las obligaciones engendradas por él, y que pueden consistir en dar, hacer o no hacer, y*
- c. *La cosa misma que se da”.*<sup>34</sup>

Y por último nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal define en su artículo 1824 al objeto como.-

“ Artículo 1824.- *Son objeto de los contratos:*

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

De lo anterior se concluye, que todo contrato debe tener un objeto, segundo elemento de existencia; y si este falla aquel carece de valor, es objeto toda prestación consistente en dar, hacer o no hacer algo, ya sea simple o compleja, posible y lícito proyectado hacia un hecho o hacia una cosa realizada por ambas partes, es decir, bilateralidad.

---

<sup>34</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. op. cit. p.40

Ahora bien, analizaremos lo que es el objeto del contrato el cual no es más sino la creación o transmisión de los derechos y de las obligaciones, en cambio el objeto de la obligación es la prestación positiva o negativa del obligado, en otros términos, la entrega de la cosa, el hecho que el deudor debe ejecutar o la abstención a que se ha sometido.

De lo anterior se deduce que el objeto del contrato, o sea la creación o transmisión de derechos y obligaciones, que son ni más ni menos, las obligaciones que nacen de él, vienen a ser el objeto directo del contrato; y el objeto de la obligación, o sea la cosa o el hecho de la prestación o de la abstención, en fin, la determinada conducta que debe tener el obligado en la relación jurídica, constituye a su vez, el objeto indirecto o inmediato del contrato.

Es decir el objeto directo del contrato la conducta que pueda manifestarse como una prestación un dar o un hacer o como una abstención un no hacer. Y será objeto indirecto del contrato la cosa como contenido del dar, que debe ser posible por cuanto existe en la naturaleza de modo que todo aquello que no puede existir en la naturaleza por ende no puede nacer a la vida jurídica una relación contractual sobre un objeto existente, el hecho como del hacer que debe ser posible y lícito y la abstención, como contenido del no hacer que debe ser posible y lícita.

### **2.2.3. Solemnidad.**

Es el conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles, que rodean o cubren la voluntad de los que lo contratan y que la ley exige para la existencia del acto; también se

maneja como el conjunto de formalidades que la ley exige como requisito legal para que un acto jurídico se considere como válido y surta sus plenos efectos jurídicos.

El Autor Palomar de Miguel Juan, nos señala que la solemnidad es el: “conjunto de requisitos legales para la validez de los otorgamientos testamentarios y de otros instrumentos de que la ley denomina públicos y solemnes”.<sup>35</sup>

Por lo tanto, la solemnidad es el revestimiento que ciertos actos necesitan para producir efectos frente a terceros. Aclarando que no es un elemento vital para todos los contratos, por que la mayoría no requieren de la solemnidad para que se convaliden y que produzcan sus efectos jurídicos, puesto que, la propia legislación civil en sus artículos 1796 y 1832, los cuales establecen que el consenso es la regla general para el perfeccionamiento del contrato y la forma es la excepción.

Y tenemos como ejemplo que la excepción la podemos encontrar en el matrimonio, al requerirse para la celebración de este acto, que el mismo se lleve ante un oficial del Registro Civil, quién lo hará público al momento de exteriorizarlo a la sociedad, si no se celebra con este revestimiento, dicho acto será considerado nulo y por lo tanto inexistente.

### **2.3. ELEMENTOS DE VALIDEZ**

En el punto anterior, se señalan los requisitos esenciales que debe reunir el contrato, los cuales son el consentimiento y el objeto, por lo que en éste, se hará una descripción de

---

<sup>35</sup> PALOMAR DE MIGUEL, Juan. Diccionario para juristas, Ediciones Mayo, México 1981, p. 1267.

los elementos de validez, capacidad de las partes, ausencia de vicios, licitud y formalidad, ya que se trata del mínimo de requisitos que deben reunirse para que un convenio o contrato, no sea nulo absoluto o bien nulo relativo.

Es decir, los elementos de validez en el Contrato, los cuales son indispensables para que el contrato sea válido, por tanto la ausencia de uno de ellos, motivará la invalidez del contrato al adolecer de alguno de los elementos de validez. Sin embargo esta invalidez es susceptible de convalidarse por confirmación y prescripción; pero sólo puede prevalecer de ella la persona interesada veamos.

Lo anterior encuentra regulación expresa en el Código Civil para el Distrito Federal, en el artículo siguiente:

*“Artículo 1795. El Contrato puede ser invalidado:*

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas,*
- II. Por vicios en el consentimiento;*
- III. Porque su objeto o su motivo o fin, sea ilícito;*
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.”<sup>36</sup>*

---

<sup>36</sup> Código Civil para el Distrito Federal Op. cit. p.145.

### 2..3.1. Capacidad

Es la facultad que las personas tienen para celebrar actos jurídicos o la posibilidad de que el sujeto contratante pueda ejercitar sus derechos y cumplir sus obligaciones por sí misma; en consecuencia la capacidad es la facultad o posibilidad que tiene determinada persona para celebrar actos jurídicos, por sí o por medio de representación.

La capacidad jurídica es la aptitud para adquirir derechos y obligaciones y ejercitarlos. Este concepto implica dos grados, que corresponden a la capacidad de goce y a la capacidad de ejercicio.

De lo anterior se entiende por capacidad tanto la aptitud de una persona para contraer derechos y obligaciones como la posibilidad de que dicha persona pueda ejercitar esos derechos y obligaciones por sí misma, tal y como lo establece el Artículo 22 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que a la letra dice:

*“Artículo 22.- La capacidad jurídica de las personas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código”<sup>37</sup>*

Ahora bien respecto a este elemento, podemos decir que basta la capacidad general para celebrar el contrato de arrendamiento, pero no tan sólo el arrendador lo puede celebrar,

---

<sup>37</sup> Código Civil vigente para el Distrito Federal Op. cit. p. 3.

sino también todas aquellas personas que sin serlo pero que teniendo el uso o goce, estén facultadas para hacerlo, es decir, como se puede observar la capacidad se encuentra dividida en la de *goce* la cual es la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones; y la capacidad de *ejercicio* que consiste en hacer valer esos derechos y contraer obligaciones. La persona por el sólo hecho de serlo, tiene capacidad de goce toda vez que desde el momento que es concebida es igualmente titular de derechos.

La capacidad de goce admite grados, en virtud de que puede ser total o parcial, razón por la cual en materia de obligaciones existan incapacidades generales; así como también incapacidades especiales aplicables únicamente a cierta clase de contratos.

Es decir, como necesaria consecuencia la incapacidad de goce puede ser parcial pero nunca total, pues de otro modo sería tanto como negarle valor a la persona y ésta quedaría prácticamente convertida en cosa; y no puede ser otra manera, porque la capacidad de goce se adquiere desde el momento en que se es concebida.

En el lenguaje jurídico el uso del término incapacidad, hace presumir que se trata de incapacidad de ejercicio y es a esta incapacidad parcial o total de ejercicio de los derechos y obligaciones, a las que se refiere el Código de la Materia al emplear en su articulado dicho vocablo.

Siendo que la incapacidad es una excepción, es de observarse que aquella no puede considerarse sino en mérito de una exposición de la Ley por consiguiente debe estimarse que no hay incapacidad sin texto.

Este criterio se ha mantenido en toda nuestra legislación civil, así el Código actual para el Distrito Federal resume en su artículo 1798:

“ Artículo 1798.- Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley”.<sup>38</sup>

No obstante que nuestra Legislación Civil positiva registra incapacidades especiales para la creación de ciertos contratos, no creemos necesario señalarlas dado el plan que nos hemos propuesto seguir; por ello solamente apuntaremos las incapacidades generales señaladas en el artículo 450 de la ley de la materia, y las cuales son:

- De los menores de edad, los cuales aunque poseen voluntad, se encuentran privados de capacidad para contratar en virtud de que no pueden apreciar en razón precisamente de su minoría de edad, las posibles consecuencias de celebrar en contrato;
- Asimismo se hallan incapacitados los mayores de edad que padecen de falta de raciocinio, ya sea por la locura, idiotismo o imbecilidad, sin importar que su estado anormal sea transitorio, debido a que su voluntad reina un desorden psíquico que provoca la falta absoluta de coherencia mental que destruye la posibilidad de consentir normalmente,

---

<sup>38</sup> Código Civil vigente para el Distrito Federal Op. cit. p. 131.

- También aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico ó sensorial, la Ley no les reconoce capacidad para contratar, puesto que sus deficiencias orgánicas tienen la virtud de aislarlos del mundo exterior, de la manera que se hayan impedidos de concebir o entender la trascendencia de celebrar un contrato.

Por lo que podemos concluir que se tiene que el primer elemento de validez es la capacidad jurídica, y se entiende por ello, la aptitud que la Ley reconoce a una persona para ser titular de derechos y obligaciones, así como para ejercitarlos. Un acuerdo de voluntades sólo puede ser perfecto cuando el consentimiento ha sido manifestado por personas capaces; por ello se dice que la capacidad es un atributo de la persona.

La presencia de este elemento en el contrato no permite que pueda darse la incapacidad. Bajo este punto de vista la palabra incapacidad significa que determinadas personas se encuentren privadas de algunos derechos; este concepto es aplicable también a personas que, aunque poseen todos sus derechos, la Ley les impide libremente su ejercicio en razón de ciertas y determinadas circunstancias como ya sean venido señalando, por lo que en el Derecho, la capacidad es la regla y la incapacidad la excepción.

### **2.3.2. Forma**

Es uno de los requisitos que la ley exige para que un acto jurídico o un determinado contrato tenga validez; haciendo la aclaración que muchos contratos son consensuales, y no

requieren mayores formalidades para que tengan eficacia jurídica, ya que la forma puede ser materializada de manera escrita o verbal.

De lo anterior se arguye que para que un acuerdo de voluntades produzca un contrato válido, es necesario que el consentimiento se manifieste exteriormente en los términos que para tal efecto la Ley ha señalado; de manera que la manifestación exterior del consentimiento, es decir, la forma, constituye un elemento extrínseco del contrato, por consiguiente, para que la voluntad de las partes surta sus efectos, es indispensable que se exprese objetivamente. La forma es por lo tanto, la manera permitida por la Ley con arreglo a la cual la voluntad de los que contratan se exteriorizan.

La exteriorización del consentimiento puede llevarse a efecto por distintos medios, ya sea verbalmente, o por medio de la escritura, por lo demás el consentimiento puede exteriorizarse en forma expresa o tácita. Sin embargo hay contratos cuyo consentimiento debe ser por disposición de la Ley precisamente expreso.

El Derecho Romano eminentemente formalista, donde la omisión de ciertas formalidades hacía nugatorio el vínculo jurídico, concibió la forma como un elemento de vital importancia; después y a través del tiempo, éste elemento fue despojado de su valor a tal grado que el riguroso concepto que se tenía de la forma, ya si lo es materia de aplicación a ciertos y determinados casos.

Para el perfeccionamiento de los contratos, actualmente la forma es un elemento de validez y exclusivamente en los casos expresados en la Ley, y fuera de éstos casos, con el

simple consentimiento según dispone el artículo 1832 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que nos dice:

*“Artículo 1832.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley”.*<sup>39</sup>

### **2.3.3. Licitud en el objeto, motivo o fin.**

El tercer requisito, para que los actos jurídicos, es decir, los contratos sean válidos, es la licitud en el objeto y en el motivo o fin, ello tal y como nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, lo exige y regula es su artículo 1795 fracción III que a la letra dice.-

*“ Artículo 1795.- El contrato puede ser invalido:*

...

...

*III Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;”.*<sup>40</sup>

Recordemos, como ya se ha venido diciendo que el objeto del contrato es el contenido de la conducta de los contratantes aquello a lo que se obligan; y el motivo o fin es el propósito que le induce a su celebración, el por qué se obligan, es decir, para poder

---

<sup>39</sup> Código Civil para el Distrito Federal Op. cit. p.133.

<sup>40</sup> Ibidem p.130.

determinar el objeto del contrato bastará con inquirir primero ¿a qué se obligaron?, y para determinar el motivo o fin basta con cuestionar ¿por qué se obligaron?.

Ahora bien, para que el contrato sea válido, es indispensable que tanto a lo que se obligan los contratantes, como su proceder sean lícitos, es decir, no contrarios a lo dispuesto por las leyes de interés público, por lo que un contrato contradictorio de lo establecido en las leyes, no habrá de tener validez, y será nulo.

La licitud en el objeto es solo un requisito de validez que exige la ley, ya que no obstante que sea ilícito, no deja de ser objeto posible de contrato, independientemente de las consecuencias que de esa ilicitud se deriven. Un hecho u obtención imposible no puede permitir la formación del contrato.

De lo anterior podemos concluir que no basta que el hecho que deben prestar los contratantes o la obtención que deben observar, sea solamente posible, sino que además deben ser lícitos. El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en sus artículos 1830 y 1831 rezan lo siguiente:

*“Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.*

*“El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público, ni a las buenas costumbres.”<sup>41</sup>*

---

<sup>41</sup> Código Civil para el Distrito Federal Op. cit. p. 132

En éste punto, el Profesor Borja Soriano Manuel, nos hace el siguiente comentario respecto al Código Civil.- “ ha obrado con acierto, agregado al objeto lícito el motivo también lícito, porque de ésta suerte no habrá que hacer esfuerzo alguno de interpretación para nulificar aquellos contratos cuya finalidad sea lícita, no obstante que las prestaciones que constituyen su objeto, tomando ésta expresión en sentido restringido, sean lícitos en si mismas”.<sup>42</sup>

La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto trae como consecuencia la nulidad absoluta o relativa, según lo disponga la Ley; nuestros Códigos anteriores de 1870 y 1884, tampoco mencionan al establecer las condiciones para que el contrato sea válido, la causa; por lo que no la consideran como elemento del contrato, sino que ella incluida, ya en el objeto, ya en el consentimiento.

Al escribir sobre éste elemento del contrato en términos generales, el rigor de la materia, nos obliga a tratar sobre la causa.

Por lo que concluimos que todo acto de voluntad se dirige hacia un logro de fines determinados cuya consideración induce a las partes a realizarlo. Esos propósitos pueden ser nobles y útiles a la sociedad, o mezquinos y nocivos para los demás; su naturaleza y cualidad son decisivas en la valoración del acto. Por lo que para proteger la comunidad no basta asegurarnos que el objeto del contrato sea lícito, sino también es esencial garantizar la legalidad de los fines esperados por los contratantes.

---

<sup>42</sup> BORJA Soriano, Manuel, Op. cit. p. 197.

#### **2.3.4. Ausencia de vicios en el consentimiento.**

Son aquellas circunstancias particulares que no necesariamente, anulan al contrato pero lo dañan. En los contratos se requiere que las personas como sujetos de derechos manifiesten un consentimiento exento de vicios, ya que tales circunstancias lo perjudican.

Un acuerdo de voluntades emitido con la finalidad de crear un contrato, puede en ciertos casos, no producir los efectos correlativos. Esto acontece cuando el consentimiento expresado por las partes se encuentra viciado en virtud de que el consentimiento no se manifestó libremente; como necesaria consecuencia de las circunstancias en que éste se expresó, y debemos recordar que la voluntad, elemento fundamental del acto jurídico, debe ser cierta y libre.

Si la decisión deriva de una creencia errónea como es el error, o ha sido obtenida o mantenida por engaños como es el dolo, o ha sido arrancada con amenazas como tenemos a la violencia o al temor, entonces tenemos una voluntad viciada que anula el contrato como lo señala nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 1812, es decir, los vicios del consentimiento como son:

- a) Dado por Error,
- b) Arrancado por violencia, o sorprendido por dolo, y además agregamos por considerarlo necesario;
- c) Lesión.

### 2.3.5. El error

El error en lenguaje común es un concepto falso de la realidad, es una creencia que no esta de acuerdo o en concordancia con la realidad, o bien, es una noción contraria o no conforme con la verdad. La ausencia de todo conocimiento, o más claramente, la ignorancia, tiene los mismos efectos que el error. En todo caso, cuando las Partes contratan sobre alguna cosa que es distinta a la realidad o a la verdad, su voluntad se encuentra viciada por error.

En ocasiones el error sufrido por el autor de un acto jurídico vicia su voluntad y provoca la nulidad del acto, sin embargo no todo error produce tal consecuencia jurídica, es decir, no todo error tiene trascendencia para el derecho. Para lo cual se justifica que no implique invalidez en cualquier error padecido por un contratante, porque sí así fuera, bastaría que se pretextara haber sufrido cualquier equivocación al contratar.

Existe el error que puede ser calculado de hecho o de derecho, esto como lo establece el Código Civil vigente para el distrito Federal en su artículo 1813 el cual reza de la siguiente manera:

*“Artículo 1813.- El error de derecho o de hecho inválida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la*

*celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivo y no por otra causa".<sup>43</sup>*

*"artículo 1814.- El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique".<sup>44</sup>*

Asimismo, la doctrina nos señala:

- A) El error de hecho se refiere a circunstancias fácticas, recae sobre hechos materiales.
- B) El error de derecho recae sobre una regla de derecho o su interpretación de las normas jurídicas.
- C) El error, a juzgar por su gravedad puede presentar tres grados con arreglo a los cuales sus efectos varían:
  - El error obstáculo;
  - El error nulidad, y por último
  - El error indiferente.

De lo anterior, tenemos que el error obstáculo impide la reunión de las voluntades es decir impide la formación del contrato, porque destruye la voluntad de los contratantes al no permitirles llegar a un acuerdo, ya sea en cuanto a la naturaleza del contrato, respecto a la identidad del objeto o respecto a la identidad de la persona en el caso de los contratos intuiti, personas que tiene por objeto la prestación de servicios. Este error es común en ambas Partes, por lo que origina la inexistencia del contrato, dado que se trata en realidad,

---

<sup>43</sup> Código Civil vigente para el Distrito Federal cp. cit. p. 132.

<sup>44</sup> Idem.

no de un vicio del consentimiento, sino aún más, es decir de ausencia del consentimiento. El error nulidad es el que vicia la voluntad. Produce la nulidad relativa del acto jurídico. Y por último tenemos al error indiferente, el cual no ejerce influencia sobre el acto. Recae sobre las circunstancias accidentales o sobre los motivos personales secretos que no trascienden en la celebración del acto.

### 2.3.6. El dolo y mala fe.

Las diversas formas de error que precedentemente hemos enumerado, provienen de la ignorancia de la propia víctima, o mejor dicho, es un error natural o fortuito. A diferencia de éste, el dolo y la mala fe pueden ser provocados por actos de la contraparte o por actos de un tercero, cuando la víctima es inducida a caer en el error por hechos u omisiones de los mismos para dejarle en una situación equívoca.

Nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, designa el concepto de dolo y mala fe de la siguiente manera en su artículo 1815:

*“Artículo 1815.- Se entiende por **dolo en los contratos**, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y **por mala fe**, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido”.<sup>45</sup>*

---

<sup>45</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Op. cit. p. 132.

El error y la mala fe, participan de los mismos efectos jurídicos pero aquél, es activo, en tanto que ésta es pasiva, esto es habiendo advertido el error en que se encuentra la otra parte, se abstiene de alertarlo sobre dicho error, lo disimula y se aprovecha de él. Suponen invariablemente, premeditación, ánimo de engañar o de no desengañar. Es de advertirse ciertamente, que en realidad el dolo y la mala fe no son vicios del consentimiento, sino más bien causa de error.

Para que el dolo y la mala fe, se constituyan en vicios del consentimiento y por tanto, provoquen la nulidad del contrato, es preciso que el error a que induzcan, deba ser determinante de la voluntad. Es decir el error pudo haber sido provocado o mantenido deliberadamente por maniobras o artificios realizados por la otra parte contratante o por un tercero con anuencia de ella. La actitud tendente de pretender aprovecharse de un error ajeno, ya provocándolo, ya manteniéndolo engañosamente, se llama dolo en materia civil.

Los elementos constitutivos del dolo son: en primer lugar, la intencionalidad para inducir a error, o más claramente, las maniobras o maquinaciones que se emplean a sabiendas para inducir o mantener el error a la víctima, el segundo elemento, que el dolo sea reprobable o sea que rebase los límites del “dolo bueno”, en tercer término que el dolo tenga que ser determinante, es decir que si no es por esas maniobras, la persona inducida no hubiera contratado; y por último, el dolo no solo debe presumirse para que deba tenerse en cuenta al surgir alguna controversia, sino a demás, debe ser probado.

En conclusión tanto el dolo como la mala fe producen la nulidad relativa del contrato que afectan esto como lo establece el Código Civil vigente para el Distrito Federal

en su artículo 2228 que a la letra dice.- “ La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo”.<sup>46</sup> Se les sanciona con la nulidad del acto, no sólo porque agravan un error que vicia la voluntad, sino porque constituye ambos una conducta que afecta al otro contratante y que por lo tanto debe ser reprimida por el derecho, esto es así toda vez que el acto jurídico no debe ser un medio para consagración y legitimación de actos consumados por intenciones inmorales.

### **2.3.7. Violencia.**

Otro de los vicios de la voluntad es la violencia la cual la encontramos regulada por nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 1819 nos dice:

*“Artículo 1819.- Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado”.*<sup>47</sup>

La fuerza física o amenazas sobre una persona, para debilitar su ánimo y arrancarle una declaración de voluntad que no desea, es la violencia que se divide en física y moral, y ambas producen temor, elemento psicológico que vicia la voluntad al suprimir en la esfera del derecho y las obligaciones el término violencia entraña la idea de una acción directa, de fuerza o de poder y de carácter injusto, de una voluntad sobre otra, con el objeto de que ésta

---

<sup>46</sup> Código Civil vigente para el Distrito Federal op. cit. p.159.

<sup>47</sup> Ibidem. p.159.

última otorgue su consentimiento para crear un acto jurídico cualquiera. Pero es evidente que el consentimiento cedido como resultado de un estado de necesidad y bajo circunstancias en las cuales la voluntad no puede optar por otra decisión que no sea la de dar su consentimiento; en realidad no hay tal.

Vista más de cerca la cuestión lo que verdaderamente altere la voluntad viciada en algunos y en otros casos destruyendo el consentimiento, no es la violencia misma sino más bien, su efecto ordinario, esto es el temor.

La violencia puede ejercitarse física o moralmente. La primera es aquella que de manera directa el contratante sufre material y corporalmente, una acción derivada de la fuerza que lo impulsa a contratar en menoscabo de su libertad de obrar, pues de otra manera en situaciones morales, la voluntad no habría sido otorgada. La violencia moral, es la limitación a la libertad de contratar, con motivo del temor producido por un acontecimiento inminente que amenaza al contratante o a uno de sus seres queridos, que lo obliga a dar una decisión en contra de su voluntad.

Ahora bien; nuestro Código Civil vigente reserva una sanción a este vicio del consentimiento al indicar en su artículo 1818 que nos dice:

*"Artículo 1818.- Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de algunos de los contratantes, o ya de un tercero, interesado o no en el contrato".<sup>48</sup>*

---

<sup>48</sup> Ibidem, pág.32.

### 2.3.8. Lesión.

Y por último como lo señala la doctrina, no debe dejarse de lado otro de los vicios del consentimiento es la lesión. En el contrato, donde cada una de las partes concede su prestación porque espera recibir de la otra algo equivalente a cambio de lo que da, ambas prestaciones deben mantenerse dentro de cierto equilibrio. Sin embargo, contrariamente, uno de los contratantes concede al otro beneficios que son sumamente superiores al valor de la prestación que reciben, existe una lesión, y por lo tanto el perjudicado ha sido lesionado en su patrimonio.

Por lo que se concluye, que si al momento de celebrar determinado acto jurídico alguna de las partes lo realiza con error, dolo, violencia, mala fe, y lesión, la misma estará violentando la libertad que tiene para contratar y se estará frente a un contrato viciado, el cual podrá ser declarado nulo para no sufrir sus efectos jurídicos frente a terceros.

## 2.4. LA CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS EN GENERAL.

Asimismo los contratos se dividen de la siguiente manera:

- a) **Contratos Nominados e innominados.**- Los primeros son aquellos que están regulados en la ley; en cambio los segundos son aquellos que al carecer de denominación, carecen de reglamentación. Por lo tanto éstos son iguales a los contratos Típicos y Atípicos.

- b) Contratos Unilaterales (sinalagmáticos imperfecto) y Bilaterales (Sinalagmático perfecto).**- En los primeros nacen las obligaciones para una sola de las partes, sin que la otra quede obligada. Y los segundos, son aquellos donde las obligaciones nacen al momento de que se celebra el contrato y ambas partes tienen conocimiento de las recíprocas obligaciones existentes entre ellos.
- c) Contratos Onerosos y Gratuitos.**- Los primeros son aquellos donde las partes se estipulan los provechos y gravámenes recíprocos, existiendo una contraprestación; en cambio en los segundos, no existe obligatoriedad de contraprestación o pago.
- d) Contratos Conmutativos y Aleatorios.**- Los primeros son aquellos cuando desde el principio las partes establecen las prestaciones, apreciando de manera inmediata el beneficio o la pérdida que la celebración del contrato le cause, es decir, se establecen desde el principio los términos y condiciones del contrato. Y en cuanto a los segundos, se establece que cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice. (Artículo 1838 segunda parte del Código Civil para el Distrito Federal, vigente).
- e) Contratos Reales y consensuales.**- Los reales, son aquellos que para su perfeccionamiento requieren de la entrega de la cosa, en consecuencia, mientras ésta no se reciba, el contrato es ineficaz. Y los consensuales, se perfeccionan con el sólo consentimiento de las partes sobre un objeto cierto.
- f) Contratos Formales y Solemnes.**- El contrato formal es aquel donde la ley exige que la voluntad de las partes se exteriorice bajo la forma que ella

disponga. Los segundos son aquellos donde la ley exige la forma bajo los cuales se registrará y celebrará. La diferencia entre estos, es que en el primero el acto va extinguir si no se lleva la forma indicada por la ley, sin embargo no podrá surtir sus efectos contra terceros; en cambio en los segundos sino se cumplen con las formalidades requeridas el acto resultará inexistente.

**g) Contratos Principales y Accesorios.-** Los principales serán aquellos que para su validez requieren de un acto que lo refuerce, son autónomos. Los segundos, tienen vida en virtud del principal, o sea, que dependen de éste, por lo cual basamos en el siguiente principio general de derecho: *lo accesorio sigue la suerte de lo principal.*

**h) Contratos Instantáneos, de Tracto Sucesivo y de Prestaciones Diferidas.-** Los primeros, son lo que se perfeccionan y ejecutan en un solo momento. Los segundos, son aquellos que perfeccionado el contrato, éste no concluye, sino que las partes siguen haciendo prestaciones continuas o periódicas. Y los últimos, son aquellos que se perfeccionan en un momento y se concluye en otro.

Cabe mencionar que de los contratos nominados existe una categorización en el

Código Civil para el Distrito Federal, la cual es la siguiente:

1. Contratos preparatorios: la promesa.
2. Traslaticos de dominio: compraventa, permuta, donación, mutuo.
3. Traslaticos de uso temporal.- **arrendamiento** y comodato
4. los que tienen como objeto la obligación de prestación de servicio:

- -De gestión.- de mandato, prestación de servicios profesionales, de obra a precio alzado y transporte,
  - De custodia.- depósito, secuestro y hospedaje.
5. Los que tienen un fin común: asociación, sociedad y aparcería.
  6. Aleatorios.- juego, apuesta, renta vitalicia y compra de esperanza.
  7. De garantía.- fianza, prenda e hipoteca.
  8. Los que prevén o resuelven un conflicto.- transacción y compromiso en árbitros.
  9. Sociedad Conyugal.

## **2.5. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Ahora bien, una vez que nos hemos referido a las características del contrato en términos generales, se procede a realizar el análisis acerca de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, pues esto resulta vital para el trabajo, por lo que considero como elemento básico para el tratamiento del tema, analizar la naturaleza de la institución de estudio.

El contrato de arrendamiento es una de los que tiene mayor importancia tanto en la teoría como en la práctica, por los problemas que se suscitan en la sociedad, por su reglamentación minuciosa en el Código Civil para el Distrito Federal, y su constante aplicación en la práctica, además de que es el contrato el cual nos ocupa en este trabajo de análisis por lo que entraremos al estudio a fondo.

El arrendamiento reglamentado tanto en el derecho moderno como también lo fue en el Romano como se ha señalando, ha merecido la atención del legislador, y así encontramos regulado a este contrato tanto en los Códigos anteriores como en el Vigente, y así como en el campo de la doctrina, por lo tanto procederemos a transcribir diversas definiciones de lo que debemos entender por Contrato de arrendamiento.

Rafael de Pina, nos dice que arrendamiento es “ Contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler”.<sup>49</sup>

Rafael Rojina Villegas define al arrendamiento.- “como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto”.<sup>50</sup>

Ricardo Treviño García.- “El arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, el arrendador, se obliga a transferir, de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.”<sup>51</sup>

Aguilar Carvajal Leopoldo establece que doctrinalmente se ha definido al Contrato de arrendamiento de la siguiente manera.- “ El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario; el uso

---

<sup>49</sup> DE PINA Rafael, DE PINA Rafael, Op. cit. pag. 101.

<sup>50</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Compendio de Derecho Civil Contratos*, 19ª Edición, Editorial Porrúa, México 1988, pág. 229

<sup>51</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*, 5ª Edición, Editorial Mc Graw Hill, México 1995, p. 145.

y goce de una cosa, en forma temporal, o solo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto”.<sup>52</sup>

Adolfo Escarpita, menciona que: “Por el arrendamiento una parte se obliga a ceder el uso de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra parte, adquiere el uso de la cosa, el derecho a la obra o servicio a cambio de una remuneración. Se considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendamiento”.<sup>53</sup>

Asimismo, nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 2398 define al Contrato de Arrendamiento como:

*“Artículo 2398.-Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.*<sup>54</sup>

Por tanto, derivado de las definiciones anteriores tenemos que los elementos de la definición del contrato de arrendamiento, son:

1. *La concesión del uso o goce temporal de un bien.*
2. *La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce.*

---

<sup>52</sup> AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. *Contratos Civiles*, Editorial Hagtam, México 1964, p. 152.

<sup>53</sup> ESCÁRPITA V. Adolfo. *Contrato de Arrendamiento*, Editorial Paidós, Argentina, 1996, p. 284.

<sup>54</sup> Código Civil para el Distrito Federal, op. Cit. p.171.

3. *El pago de un precio cierto como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce.*

En consecuencia, teniendo la noción de arrendamiento y una vez definido al contrato de arrendamiento, como lo establece el Código Civil para el Distrito Federal, procederemos a señalar los elementos del contrato de estudio, así tenemos:

### **2.5.1. Elementos de existencia del Contrato de Arrendamiento.**

**Consentimiento.-** Es el acuerdo de voluntades sobre la creación de obligaciones que puedan ser de dar, hacer o de no hacer, en este caso se crean obligaciones de dar, consistentes en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa a cambio de una contraprestación. El consentimiento se forma por el acuerdo de voluntades manifestado en forma exterior, cuando los contratantes se han puesto de acuerdo en el **precio** y en el **uso de la cosa**.

Es decir el consentimiento se da cuando una parte acepta dar el uso o goce de un bien y la otra acepta recontribuir mediante el pago de la renta.

**Objeto.-** El autor Miguel Ángel Zamora y Valencia nos dice que: “el objeto de este contrato como contenido de las prestaciones de las partes, es doble: Por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio”.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> ZAMORA y VALENCIA, Miguel Ángel. Op. cit. p. 157

De la anterior definición tenemos primeramente la cosa arrendada.- el principio general es que todos los bienes inmuebles pueden ser objeto del contrato de arrendamiento; salvo lo expresamente prohibido por nuestro Código Civil para el Distrito Federal el cual nos dice en su artículo

*“artículo 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales”.*<sup>56</sup>

Por otro lado, el Diccionario Jurídico del Instituto de Investigaciones Jurídicas nos define al Precio como: “(del Latín Pretium, valor pecuniario en que se estima algo, cantidad que se pide por una cosa; prestación consistente en numerario, valores o títulos que un contratante da o promete, por con mutación de una cosa. derecho o servicio, valor de cambio). En el pago de algunos servicios y en la compraventa de bienes, la contraprestación se denomina precio por antonomasia, en el préstamo de dinero, interés o rédito, y en el arrendamiento de cosas, renta o alquiler.”<sup>57</sup>

Asimismo, nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal nos dice que precio es:

*“Artículo 2399, que dice: “La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.”*<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> Código Civil vigente para el Distrito Federal op. Cit. p. 172

<sup>57</sup> Diccionario Jurídico. Instituto de Investigaciones Jurídicas, 14ª Edición, Editorial Porrúa, México 2000, p. 2472.

<sup>58</sup> Código Civil para el Distrito Federal, op. Cit. p.172

Y se concluye, el objeto puede ser considerado de varias formas, como el crear o transmitir derechos y obligaciones, como la conducta que se deba cumplir, es decir la obligación contraída; o bien, como la cosa material. Sin embargo para el arrendamiento, el objeto está constituido tanto por la obligación de transmitir el uso y goce, como por el pago de un precio cierto y determinado; en consecuencia, el objeto obligación, se trata de un hacer y de un dar, respectivamente.

**Solemnidad.-** Este elemento esencial del contrato concurre en algunos actos jurídicos, como lo son en el testamento o en el matrimonio, y la falta de solemnidad en alguno de ellos origina la inexistencia del contrato.

Sin embargo, el contrato de arrendamiento no es solemne, por lo tanto no necesita esta formalidad para su celebración, pues aún sin que exista un contrato por escrito se puede tener por celebrado tal acto, razón por la que la solemnidad no es un elemento esencial del contrato de arrendamiento.

### 2.5.2. ELEMENTOS DE VALIDEZ

**Capacidad.-** Rojina Villegas Rafael, nos dice que.- “ en términos generales que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos”.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> ROJINA VILLEGA, Rafael. Op. Cit. pag. 233.

Ahora bien, el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia nos señala que la capacidad se debe distinguir en un estudio de capacidad del arrendador, de la capacidad del arrendatario, es decir: “ La capacidad del arrendador .- éste requiere de una capacidad general y además, de una capacidad especial de poder disponer del uso y goce de la cosa, es decir, no se requiere que el arrendador tenga la propiedad del bien, sino sólo que pueda disponer del uso y goce, ya sea porque fuere titular de un derecho que le dé tal facultad (como los usufructuarios), o porque esté autorizado por aquel que tenga tal disponibilidad (como los apoderados). El Arrendatario sólo requiere la capacidad general para celebrar este contrato”.<sup>60</sup>

Como se puede observar, puede arrendar toda aquella persona que tenga potestad para contratar, situación que se encuentra establecida en el artículo 2401 del Código Civil para el Distrito Federal el cual versa de la siguiente manera:

*“El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato , ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley”.*<sup>61</sup>

**La Forma.-** La forma es otro requisito de validez del contrato de arrendamiento. Este, generalmente, es un contrato formal y pueden ser consensuales en teoría sobre arrendamientos cuando recae sobre bienes inmuebles, o sea únicamente cuando la renta exceda de cien pesos anuales. Por lo que la forma en el arrendamiento más que un requisito de validez, es una obligación que se impone al arrendador.

---

<sup>60</sup> ZAMORA y VALENCIA, Miguel Ángel. op. cit. pp. 160-161.

<sup>61</sup> Código Civil para el distrito Federal op. cit. p. 172.

Lo anterior obedece a que el contrato de arrendamiento es, como la mayoría de los contratos contenidos en el Código Civil, un acto consensual; por ello, basta que las partes contratantes se pongan de acuerdo, respecto al bien y al precio que se pagará por el uso y goce, para que exista el contrato de arrendamiento.

Sobre el particular, el Artículo 2406 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que a la letra dice:

*“ El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador. ”*<sup>62</sup>

Por su parte, el artículo 2448-F, preceptúa:

*“... para los efectos de este capítulo, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador...”*<sup>63</sup>

De lo anterior, se concluye que en ninguno de los numerales antes invocados se infiere que el acto jurídico sea inexistente o no válido.

**Objeto o Fin lícito.**- Se trata de que la cosa a arrendar no esté fuera del comercio, que sea determinado y determinable en cuanto a su especie, que sea susceptible de arrendar; tal y como lo establece el artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal.

---

<sup>62</sup> Código Civil vigente para el distrito Federal op. cit. p. 172.

<sup>63</sup> Idem p. 172.

**Consentimiento exento de vicios.-** Cuando la voluntad de las partes al momento de la celebración del contrato de arrendamiento no se haya expresado libremente, estaremos en presencia de un consentimiento viciado, sea por error en el objeto, que tenga vicios, que el contrato se haya firmado con mala fe, lesión o dolo (mismos que se estudiaron con anterioridad), porque si la voluntad de alguna de las partes se encuentra viciada, el contrato será ineficaz y nulo por consecuencia.

### 2.5.3. ELEMENTOS DE EFICACIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Son aquellos donde las partes establecen el término y duración del contrato; estando en presencia de un contrato por tiempo determinado, pero cuando éste ha concluido y ninguna de las partes manifiesta nada al respecto, y siguen cumpliendo con sus obligaciones, se convierten en un contrato indeterminado, el cual podrá solicitar su terminación previo aviso de cualquiera de las partes con quince días de anticipación si se trata de un predio urbano y con un año, si es rústico, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2478 que dice:

*“Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito a la otra parte, con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y un año si es rústico”.*<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Código Civil op cit. p. 179.

#### 2.5.4. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Desde el punto de vista doctrinario tradicional el Maestro Miguel Angel Zamora y Valencia ha clasificado al contrato de arrendamiento objeto del presente trabajo de estudio de la siguiente manera:

**Translativo de uso y disfrute.-** En virtud de que el objetivo principal es, como lo dice el artículo que lo define, transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal.

**Principal:** El arrendamiento es un contrato principal porque no depende de ningún otro contrato, es decir existe por sí mismo, ya que es independiente de cualquier otro contrato u obligación.

**Bilateral.-** Se dice que el contrato de arrendamiento es bilateral, porque hay derechos y obligaciones recíprocas ya que engendra obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes, como son: por parte del arrendador la principal obligación es conceder el uso o goce y, por parte del arrendatario, pagar un precio cierto y determinado.

**Oneroso.-** Elemento esencial del contrato de arrendamiento es su naturaleza ser oneroso, ya que presupone un precio como remuneración del servicio prestado por la puesta de la cosa a disposición del arrendatario.

Es decir, en virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada, y a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario, por el uso o goce de la cosa, reposta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. El precio en el arrendamiento es de tal manera esencial, que si no se fija el mismo, el contrato será inexistente por falta de precio.

Sin embargo no es necesario que se determine en el contrato el precio, ya que basta que éste sea determinable, y para eso las partes deberán remitirse a lo que establezca la ley, es decir el precio del arrendamiento puede consistir en dinero o bien en alguna otra cosa así tenemos que el Código Civil que el Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 2399, establece:

*“ La renta o precio del arrendamiento, pueden consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa, equivalente, con tal que sea cierta y determinada ”.*<sup>65</sup>

De lo anterior, se dice que el precio debe ser cierto es decir que debe fijarse, por lo que en caso de no ser así, por lo menos deben fijarse las bases para hacer efectiva y real la certidumbre de que el citado precio podrá ser fijado, ya que en caso contrario se desvirtuaría la naturaleza del arrendamiento.

---

<sup>65</sup> Código Civil para el Distrito Federal Op. cit. p.172.

El alquiler, por lo general, se fija en dinero, pero no es necesario que así sea, ya que se puede estipular como precio del mismo una cantidad determinada en especie, esto como lo establece el artículo del Código Civil aludido anteriormente.

Es decir, el arrendamiento siempre es, en consecuencia, un contrato oneroso. Porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente, en el arrendamiento, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa, y el gravamen de pagar una renta que requiere para su validez constar por escrito.

**Conmutativo.-** Asimismo, el contrato de arrendamiento es conmutativo, en virtud de que las prestaciones que se deben las partes se pueden apreciar inmediatamente, ya que son ciertas desde que se celebra el contrato y en consecuencia, se puede determinar el beneficio o la pérdida que les cause éste, pues las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración. No depende del dato económico de la ganancia o pérdida de la operación celebrada, sino que de los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

**Temporal.-** También el arrendamiento es un contrato temporal, ya que desde el momento de su celebración debe fijarse el tiempo de duración, para que terminen los derechos y obligaciones motivo del mismo. Así tenemos que el artículo 2398 en su párrafo Segundo, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece.-

“...,”

*El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de veinte para las fincas destinadas al comercio o a la industria”.*<sup>66</sup>

**Formal.-** el Contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador, ya que es un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito.

**De tracto sucesivo.-** El arrendamiento, por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo. No se puede concebir el arrendamiento como un contrato instantáneo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia. Su naturaleza de tracto sucesivo tiene efectos jurídicos interesantes en la nulidad y en la rescisión, ya que no existen consecuencias restitutorias. Hay un impedimento material para restituir el uso ya consumado; y por consiguiente, la interdependencia de estas obligaciones.

Es decir, el arrendamiento es un contrato de cumplimiento sucesivo es decir, que las obligaciones de las partes quedan sujetas a cumplimentarse en forma periódica.

En cuanto al precio, no es de esencia que se haga entrega al arrendador en períodos determinados, sino que, puede estipularse el pago en forma global en una sola partida; por lo que respecta a las otras prestaciones, éstas si son sucesivo, ya que el arrendador está obligado a mantener la cosa a disposición del arrendatario, durante todo el periodo del

---

<sup>66</sup> Código Civil para el Distrito Federal Op. cit. p.171.

arrendamiento y por su parte el arrendatario tiene la obligación de cumplir con los derechos y obligaciones establecidas en la ley.

**Consensual en oposición a real.-** Puesto que es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

Es decir, que el contrato de arrendamiento es consensual en oposición a formal, porque se perfecciona con el solo consentimiento de las partes y no requiere para su validez ninguna forma especial, pues hasta la simple manifestación verbal para que se le considere celebrado; por lo que el arrendamiento se perfecciona solo "consensu", independientemente de cualquiera otra formalidad.

Sin embargo, en nuestra legislación se establece una excepción, apartándose del principio general, al concretar formalidades para la celebración del contrato de arrendamiento, según esto como lo establece nuestro Código Civil vigente en su artículo 2406.

No obstante lo anterior, la falta de forma no altera la existencia del contrato, pues éste subsiste aún sin ella y lo más que sucedería, sería que estaría sujeto a que cualquiera de las partes, pudiera exigir se le diera las formalidades que establece la ley.

También es un contrato consensual en oposición a real, ya que no necesita la entrega material del bien arrendado para que el contrato tenga validez, pues basta que las partes se

pongan de acuerdo, en los términos y sobre el bien que habrá de recaer, para que tenga existencia el mismo.

**Sinalagmático.-** Se dice que el contrato de arrendamiento es sinalagmático, porque existen derechos y obligaciones para las partes contratantes, es decir, porque origina obligaciones a cargo de las dos partes, y como una de las obligaciones principales, el arrendador debe poner la cosa a la disposición del arrendatario, así como a mantenerla en buen estado de conservación, de tal manera que sirva para el uso a que esta destinada, por su lado, el arrendatario debe pagar los alquileres o rentas y usar la cosa para la que fue destinado.

En el Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 2412 establece las obligaciones y derechos del arrendador.- “ 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 convenido expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario el higiene y seguridad del inmueble, II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; IV. a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; V. A responder de los daños y perjuicios

que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento”.<sup>67</sup>

Asimismo, el artículo 2425 establece los derechos y obligaciones del arrendatario.- “ El arrendatario está obligado: I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella”.<sup>68</sup>

#### **2.5.5. TIPOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.**

En nuestra legislación tenemos que existen diversas especies de contratos, como son: el arrendamiento administrativo, mercantil, el financiero. Ahora bien, aún y cuando no es materia de este trabajo analizar cada uno de ellos, no obstante se considera necesario tener noción de estos aunque de una manera somera, y comenzaremos primeramente señalando al contrato de Arrendamiento Administrativo.

##### **A) Contrato de Arrendamiento Administrativo**

El Diccionario Jurídico Mexicano cita a los maestros Gabino Fraga el cual considera que: “ cuando el objeto o la finalidad del contrato estén íntimamente vinculados

---

<sup>67</sup> Código Civil para el Distrito Federal Op. cit. p.172-173.

<sup>68</sup> Idem op. cit. p.173-174.

al cumplimiento de las atribuciones estatales de tal manera que la satisfacción de las necesidades colectivas no sea indiferente a la forma de ejecución de las obligaciones contractuales, entonces se entrará en el dominio del contrato administrativo. y Andrés Serra Rojas le define como: un acuerdo de voluntades celebrado, por una parte de la administración pública y por la otra personas privadas o públicas, con la finalidad de crear, modificar o extinguir una situación jurídica de interés general, o en particular relacionada con los servicios públicos, que unen a las partes en una relación de estricto derecho público, sobre las bases de un régimen exorbitante del Estado”.<sup>69</sup>

De lo anterior podemos advertir, que el contrato administrativo es el que celebra la administración pública con los particulares a efecto de satisfacer el interés general, el cual se impone al interés particular, cuya gestación y ejecución se rige por procedimientos de derecho publico con términos y limitaciones establecidas en las leyes.

Así llegamos al momento en que el Estado a través de la Administración Pública, realiza convenios con los particulares, para que a través de la manifestación de la voluntad de ambos, se generen derechos y obligaciones. En estas circunstancias tiene su origen los contratos de la administración.

Sin embargo el nacimiento y formación del contrato administrativo ha sido difícil. Ello es así debido a que en el derecho constitucional y el administrativo, se empezó por negar que el Estado pudiese contratar, después se aceptó pero con apoyo en la ficción jurídica de la doble personalidad del Estado, de derecho público y de derecho privado.

---

<sup>69</sup> Diccionario Jurídico Mexicano. Op. Cit. p. 834.

Prevalció la idea por mucho tiempo de que el Estado sólo podía contratar como particular, pues la figura del contrato es única y exclusiva del derecho privado. Sin embargo en la actualidad al haberse roto dicha ficción, el contrato administrativo pudo ver la luz en la vida de la administración y en la legislación administrativa, aún y cuando existen todavía voces en la doctrina del derecho administrativo que sostienen la inexistencia de los contratos administrativos.

La teoría de la doble personalidad ha sido descartada, ello por comprobarse que el Estado no es sino un solo y único sujeto de derecho, por ello, si se le dividiera en dos personalidades, es decir una pública y otra privada, se tendría que admitir que como persona de derecho público no sería responsable de los actos que efectuase como persona de derecho privado, y a la inversa.

Por lo que se concluye que la modificación en la actuación de la autoridad administrativa, de unilateral a bilateral, ha dado lugar a una gran variedad de opiniones doctrinales, desde aquellas que niegan su existencia porque en el contrato debe prevalecer el principio de la autonomía de la voluntad, y si una parte es autoridad e impone las condiciones para la contratación, se desvirtúa la naturaleza del contrato, hasta otras que aceptan plenamente la existencia de los contratos administrativos.

Sin embargo el problema se presenta cuando se pretende aplicar el Derecho Privado al tipo de contrato administrativo, toda vez que los principios fundamentales de esta rama del Derecho, autonomía de la voluntad e igualdad de intereses, se desvirtúan porque cada una de las partes, como autoridad, no puede quedar sometida plenamente a la legislación

común, además de que su voluntad queda vinculada al mandato legal y los interés que representa cada una de las partes es diferente, uno público y otro privado. Por lo que la necesidad de contratación por parte del Estado, ha originado una serie de adaptaciones a la legislación común y ha creado una regulación especial en la cual ha introducido cláusulas exorbitantes al Derecho Privado a favor de la administración, dotando de facultades especiales a los tribunales administrativos para que puedan resolver las controversias que al respecto se generen.

Ello es así, toda vez que a diferencia del contrato de derecho privado, cuyas controversias se dirimen en los tribunales judiciales, la competencia relativa al contrato administrativo corresponde a los tribunales de lo Contencioso Administrativo.

Por último, es conveniente señalar que la actividad contractual de la administración se realiza de diversas formas, por el tipo de contrato y de sujetos con quienes los realiza. Los contratos pueden celebrarse entre dependencias y entidades de la propia administración, en cuyo caso los sujetos se encuentran colocados en el mismo nivel y representan intereses públicos, y entre un órgano de la administración y un particular, cuyas características son diferentes.

Cuando el contrato se celebra entre órganos de la propia administración ambos sujetos se encuentran en igualdad de condiciones y ligados a las disposiciones de Derecho Público que regulan su actuación, por lo que su existencia no presenta problema.

Cuando se celebra el contrato entre un particular y la administración, pueden presentarse dos situaciones:

*1. Que el órgano administrativo se someta a la legislación, lo que permitirá la aplicación de las disposiciones civiles o mercantiles bajo las cuales se haya establecido el contrato, lo cual constituye lo que se conoce como contratos de la administración o contratos civiles de la administración.*

*2. Cuando las bases de la contratación se establecen de acuerdo con las disposiciones que al efecto contienen las leyes administrativas se denominan contratos administrativos.*

El Maestro Miguel Acosta Romero, explica: “ No es posible afirmar la absoluta igualdad de las partes en un contrato de esta naturaleza, pues si la administración pública se sujeta a normas de Derecho Privado, no deja de formar parte del Estado y éste no pierde su personalidad de Derecho Público, no siéndole aplicables los procedimientos de ejecución y apremio, que se pueden invocar entre particulares”.<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> ACOSTA ROMERO Miguel. *Teoría General del Derecho Administrativo*. 6ª Edición, Editorial Porrúa, México 1984, p.511.

## **B) Contrato de Arrendamiento Mercantil**

Treviño García Ricardo nos señala que de acuerdo con: “ la fracción I, del artículo 75 del Código de Comercio, adquiere ese carácter cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación mercantil”.<sup>71</sup>

El Diccionario Jurídico Mexicano, nos ofrece la siguiente panorámica de lo que debemos de entender por Contrato mercantil: “ El carácter mercantil de los contratos se resuelve en función del derecho interno; o en función de principios que establezcan en convenciones, leyes o reglas de carácter internacional, que se formulen para aplicarse a determinadas instituciones jurídicas”.<sup>72</sup>

## **C) Contrato Arrendamiento Financiero ( leasing).**

Hugo Carrasco Iriarte, nos dice que: “El arrendamiento financiero es una operación por medio de la cual una persona, denominada arrendador, otorga el uso o goce de un bien mediante la firma de un contrato con objeto de realizar pagos periódicos que se integran por los intereses que la amortización del capital. El arrendatario adquiere el derecho de utilizar el inmueble, maquinaria o equipo en su beneficio y la renta que cubre sirve para pagar el costo del activo fijo, el costo del capital, los gastos de operación y el margen de utilidad que deberá obtener el arrendador.

---

<sup>71</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*. 5ª edición, editorial Mc Graw Hill, México 1995, p. 147.

<sup>72</sup> Diccionario Jurídico Mexicano Op. cit. p. 871

Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminables que establece la ley de la materia.

En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla”.<sup>73</sup>

El Código Fiscal Federal, en su artículo 15 establece:

*“ Que se entiende por arrendamiento financiero para efectos fiscales.*

Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y de los demás accesorios y a adoptar el vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la materia.

---

<sup>73</sup> CARRASCO IRIARTE, Hugo. *Diccionario de Derecho Fiscal*. Editorial Oxford University Press, 1998, México p. 37-38.

En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla”.<sup>74</sup>

#### **2.5.6. El Arrendamiento Civil**

Contrato de Arrendamiento de fincas rusticas para Casa Habitación regulado por el Código Civil para el Distrito Federal vigente, por el cual se realizó este estudio, tenemos primeramente citando a nuestro Código Civil para el Distrito Federal vigente, el cual regula al contrato de arrendamiento en su Título Sexto del Arrendamiento, Capitulo I, de los artículos 2398 al 2496, dividido dicho titulo de la siguiente manera:

1.- 2398 al 2411, se tratan de las disposiciones generales del Contrato de Arrendamiento.

2.- Del 2412 al 2424 se habla de los derechos y obligaciones del Arrendador y del 2425 al 2447 los derechos y obligaciones del arrendatario, las cuales ya fueron transcritas anteriormente en este mismo capitulo.

---

<sup>74</sup> LECHUGA SANTILLÁN, Efraín. Fisco Agenda, Código Fiscal Federal, 16ª Edición, Ediciones Fiscales ISEF, S.A., México, 2000, p. 12.

3.-Del artículo 2448 al 2448-M, regula el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, de los cuales tenemos como parte medular de esta investigación a los **artículos 2448, al 2448-E**, motivo por el cual se le dedicará un espacio importante en los subsecuentes capítulos.

### CAPITULO III.

#### **3. ARTICULO 4º DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, COMO FUNDAMENTO LEGAL DEL ARRENDAMIENTO.**

Primeramente hacemos mención que el precepto legal del Arrendamiento de Casa Habitación lo consagra el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Veamos, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos vigente, siguió los lineamientos clásicos de la doctrina política Inglesa, Francesa, norteamericana y Española, estableciendo dos partes: la dogmática y la orgánica. Sin embargo para los fines primordiales de este trabajo, únicamente habremos de referirnos a la primera es decir a la dogmática.

La parte dogmática establece libertades y derechos. La tradicional denominación de los derechos del hombre fue sustituida por el capítulo denominado Garantías Individuales, cabe hacer mención que aunque no todos los preceptos comprendidos en esta parte de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos estipulen derechos individuales.

Es decir, dentro de la parte dogmática sujeta a estudio, encontramos en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que consagra un derecho que sirve de preámbulo a este trabajo, al establecer en su párrafo quinto lo siguiente:

*“ Artículo 4. ...*

*...*

*...*

*...*

*Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.*

*La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”.*<sup>75</sup>

Lo anterior es así, toda vez que el Derecho subjetivo proclama tal declaración, debido a que se encuentra subordinado en cuanto a su goce y ejercicio, a las condiciones económicas y sociales que permiten su efectiva práctica, ya que sin ellos tal derecho se antoja quimérico. A mayor abundamiento, la obligación correlativa a tal derecho estará a cargo del Estado o de las entidades paraestatales que la legislación ordinaria determine por lo que dicha declaración constitucional no deja de ser un propósito para mejorar los niveles de vida de la población mexicana.

Entrando en materia, podemos advertir, que toda vez que al consagrarse en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos como un derecho el disfrute de vivienda digna y decorosa, deja abierto un enorme hueco al no establecer en forma concisa, la manera de ejercer tal derecho y en beneficio de quien.

---

<sup>75</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2000.

Lo anterior es así, porque tal parece que el quinto párrafo del numeral invocado, se deja entrever que esa necesidad de habitación la cual constituye una de las mayores necesidades humanas, va enfocada únicamente como beneficio exclusivo de proporcionar habitación a la clase trabajadora interpretando esto como el adquirir un inmueble y que el Estado por lo tanto ha establecido organismos por señalar un ejemplo el INFONAVIT, sin perder de vista, que este entre otros organismos fueron creados por logros obreros, derivados de una disposición Constitucional distinta que es el artículo 123 y no del Artículo 4 Constitucional en comento.

En ese tenor, se señala que la exigencia social de una vivienda no es sólo el adquirir un bien inmueble, sino que también existe el problema de las necesidades relacionadas con inmuebles en arrendamiento, y por lo tanto la fundamentación legal del arrendamiento primeramente la encontramos en el multicitado artículo 4º Constitucional.

En ese orden de ideas debemos tener en cuenta los aspectos generales del Contrato de Arrendamiento para casa habitación, que como ya hemos venido señalando, se encuentran regulados en el Código Civil para el Distrito Federal en el Título Sexto del Capítulo Cuarto de los artículos que a continuación se analizaran, siguiendo este último el espíritu Constitucional:

**ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA**

### 3.1. Artículo 2448

A la letra dice.- “ Las disposiciones contenidas en este capítulo **son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables** y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta”.

El derecho civil en general por ser entre particulares, no siempre es de orden público y se está al acuerdo entre las partes, pero el dispositivo de estudio respecto al Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a casa habitación, no es de Derecho privado, porque es un dispositivo de derecho social.

De tal manera que una vez que la ley ha sido publicada, todo individuo deberá cumplirla por su propia voluntad en estricto apego al Derecho. En caso contrario quedarán sujetos a los apercibimientos de adecuación a las sanciones inherentes y aplicables para el caso de desobediencia.

Por lo tanto, si los gobernados tienen la obligación de respetar las leyes por ser de orden público, los funcionarios judiciales, tienen a su vez el deber de vigilar la observancia y aplicación en el ámbito de su competencia, quedando igualmente sujetos a la responsabilidad oficial en que incurran.

Lo anterior se fortalece del mismo precepto legal constreñido a estudio, al disponer que.- ..., *por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.*

Como se puede apreciar la misma disposición, trae consigo la sanción correspondiente sanción que se encargarán de aplicar los jueces del Arrendamiento Inmobiliario con fundamento en el segundo párrafo del artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles el cual establece: “ A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este titulo. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga”.<sup>76</sup>

Es decir, que cualquier estipulación que contravenga a las disposiciones del Código Civil en materia de Arrendamiento de Fincas destinadas a Casa Habitación, el Juez las debe tener por no puestas.

El propio Diccionario Jurídico Mexicano.- nos define que: “En sentido general, orden publico designa el estado de coexistencia pacífica entre los miembros de una comunidad. Esta idea está asociada con la noción de paz pública, objetivo específico de las medidas de gobierno y policía, en un sentido técnico, la dogmática jurídica se refiere del orden público al conjunto de instituciones jurídicas que identifican o distinguen el derecho de una comunidad; principios, normas e instituciones que no pueden ser alteradas ni por la voluntad de los individuos no está bajo el imperio de la autonomía de la voluntad ni por la aplicación de derecho extranjero”.<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> Código de Procedimientos Civiles Op. cit. p.132

<sup>77</sup> Diccionario Jurídico Mexicano Op. cit. p.2701-2702.

Asimismo, Rafael de Pina Vara, nos dice que orden público es: “ Estado o situación social derivada del respeto a la legalidad establecida por el legislador.

Cuando se dice que cual o tal ley es de orden publico, se ignora o se olvida que todas las leyes lo son, porque todas ellas tienen como fin primordial el mantenimiento de la paz con justicia, que persigue el derecho.

El orden publico se perturba cuando el derecho no es respetado...”<sup>78</sup>

De lo anterior, se arguye que el orden publico independientemente de su significado, su función es para establecer límites, es por medio del cual se restringe la facultad de los individuos sobre la realización de cierto actos o se impide que ciertos actos válidos tengan efectos dentro de un orden jurídico específico.

Tenemos que la noción de orden público, es un mecanismo a través del cual el Estado, el legislador o, en su caso, el juez, impiden que surtan efectos jurídicos cuando se vean afectados ciertos intereses fundamentales de la sociedad, las instituciones, valores, tradiciones, y sentimientos jurídicos.

Por lo que el orden público es, así, un límite para cualquier actividad que se desarrolle en el campo del derecho; pero, como puede observarse, un límite que corresponderá a las instituciones aplicadoras del derecho señalar qué actos afectan el interés público.

---

<sup>78</sup> DE PINA VARA, Rafael, Op. cit. pag. 391.

Asimismo, el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, aun cuando no se encuentra comprendido dentro del Capítulo Cuarto, Título Sexto, de la Segunda Parte, del Libro Cuarto del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que la ley considera de orden público e interés social, está íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, por establecer dicho precepto el plazo de terminación de los contratos de arrendamiento que no se hubieren celebrado por tiempo determinado; motivo por el cual no puede ser susceptible de renuncia voluntaria por las partes, el plazo que fija el artículo en cuestión, ya que dicha disposición debe considerarse de orden público e interés social cuando el destino del bien arrendado sea el de habitación.

### **3.2. Artículo 2448-C**

Tenemos que en relación con este artículo que estipula.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.

Este apartado como se puede advertir resulta atentatorio a la libre voluntad de los contratantes, *pues establece un año forzoso como mínimo*, y dada la irrenunciabilidad que regula el artículo 2448 del propio Código Civil para el Distrito Federal, en las disposiciones del Capítulo IV, del Título Sexto, de la segunda parte del libro cuarto del ordenamiento en

cita, en relación con los artículos 6º, 7º y 8º del mismo ordenamiento legal, el cual constriñe al acatamiento de dicha reforma, con las consecuencias inherentes al caso.

Estos razonamientos, llevados a la práctica, someten por igual a las partes contratantes, al espíritu de la ley derivada de una falta de profundidad al estudio del tema por parte de los legisladores. Pues toda vez que la ley no puede estar sobre la voluntad de las partes, siempre y cuando, esta se manifieste sin que afecte el orden público e interés social irrenunciable.

Por lo tanto, por un lado nos asalta el cuestionamiento, que si un contrato de arrendamiento celebrado por poner un ejemplo un mes o seis meses, con esto podría verse alterado el orden público o afectar al interés social. Y además, que sucedería si de acuerdo a las necesidades de los inquilinos, principalmente, los que requieren rentar una vivienda por un término menor a un año, dicha estipulación no se tendría como puesta y por lo tanto se verían obligadas a pagar todo el año, aunque solo se necesite un par de meses.

Derivado de lo anterior, se puede advertir que los legisladores, dejaron una enorme laguna al respecto, ya que en el supuesto planteado, obligan a las partes a contratar al margen de la ley, toda vez que se motiva cierta inseguridad a los contratantes, al no celebrarse un contrato por escrito, quedando sujeto el arrendador a consecuencias fiscales y jurídicas por omisiones.

La norma jurídica sujeta a estudio es imperativa pues implica un mandato por el arrendador y arrendatario pues categóricamente dispone que la duración mínima del contrato de arrendamiento para finca urbana será de un año forzoso para ambas partes.

Por lo que la autonomía de la voluntad; o sea la voluntad reconocida por el Derecho para que la persona capaz gobierne su patrimonio y su status, tiene un límite, que es el orden público, representado a través de las leyes prohibitivas, imperativas y de las buenas costumbres.

Del anterior criterio, y sosteniendo el sustento en páginas anteriores, encontramos que el multicitado artículo 2448-C es incongruente a las reglas del orden público, *pues da la opción únicamente a los arrendatarios de prorrogar a su voluntad por un año más el contrato de arrendamiento, con la única condición, de que se encuentren al corriente en el pago de las Rentas.*

Lo anterior se considera un atropello al derecho de propiedad y a la voluntad de los arrendadores, ello es así toda vez que la ley obliga a los arrendadores a dar en arrendamiento sus inmuebles, en primer lugar **por el lapso mínimo forzoso de un año**, y en según término, **siendo prorrogable únicamente a voluntad del arrendatario, hasta por un año más.**

En esa óptica, lo cual podría llevar como consecuencia posteriormente que el arrendador tendría que afrontar en un juicio, que probablemente le lleve el mismo tiempo para obtener la desocupación de su propiedad arrendada, ya que por regla general los

inquilinos no desocupan el inmueble en términos del contrato, sino que presentan una conducta tendente a seguir ocupando indebidamente el inmueble, y que por lo tanto el arrendador se ve en la imperiosa necesidad de iniciar un juicio de arrendamiento, y esperar tal vez hasta la última instancia sean lanzados los arrendatarios o en su defecto llegar las partes a un convenio por el cual el arrendador tiene que aceptar condiciones como son otorgar un par de meses al arrendatario para que desocupe eso si sin que el propietario del inmueble reciba pago alguno.

Y dicha conducta reprobable de los inquilinos, repercute en el patrimonio de los arrendadores, consistiendo ese provecho en que al término concedido para que desocupen el inmueble haya un detrimento en todos los servicios y demás gastos que conlleva el arrendar.

En es orden, cabe hacer mención, que aún y cuando el Decreto del 23 de septiembre de 1993, publicado en el “Diario Oficial de la Federación de 21 de julio del mismo año en el que modificaba al Código Civil en lo relativo a arrendamiento con una proyección de expedir una serie de reformas que buscaban que los juicios fueran más ágiles, sin embargo *esto depende como ya se mencionó que los contratantes el arrendador y el arrendatario hasta en tanto no lleguen a un convenio dicho juicio podría prolongarse hasta la última instancia*, lo cual conllevaría un tiempo que afectaría al patrimonio del arrendador.

Por lo que ante tales situaciones manifiestas en párrafos anteriores, aunado a las disposiciones legales, se hará que las personas que están en posibilidad de arrendar sus

inmuebles, no lo hagan debido a los problemas que traen implícitos el arrendamiento, problemas que finalmente representan considerables pérdidas y menoscabos en los patrimonios de los arrendadores.

Se concluye que no basta con continuar en el uso y goce del inmueble arrendado para que se considere eficazmente manifestada la voluntad del inquilino de prorrogar el contrato de arrendamiento, pues para que la prórroga proceda, esa manifestación de voluntad debe expresarse antes de que el plazo de arrendamiento fenezca, dado que su operatividad supone la vigencia de éste. No obsta a lo anterior, la circunstancia de que el requisito apuntado no se encuentre previsto en forma expresa en el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal porque, como se indicó, su aplicación obedece a una razón de orden lógico, derivada de la propia pretensión del arrendatario de prorrogar el contrato, el cual no debe haber concluido en el momento en que se ejercite el derecho de prórroga, ya que de lo contrario la pretensión sería improcedente, en virtud de que sólo se puede prorrogar un contrato cuando aún se encuentra vigente.

### **3.3. Artículo 2448-D**

En ese orden, el artículo establece que.- “Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.

En este precepto legal sigue imperando la irrenunciabilidad que dispone en lo conducente el artículo 2448 del mismo Código Civil para el Distrito Federal vigente.

La Reforma en cita, se contraponen abiertamente a diversas disposiciones del propio Código Civil para el Distrito Federal, como son los numerales 2399 y 2430.

El artículo de estudio, nos ordena que la renta se pague en moneda nacional, pues solamente dispone que el pago puede consistir en una suma de dinero, sin embargo lo establecido por el artículo 2399, citado en párrafos anteriores permite que puede ser en cualquiera otra cosa equivalente, lo que significa que bien puede pagarse la renta en especie.

Es decir el arrendador entrega en arrendamiento su inmueble, y el arrendatario a cambio paga la renta o precio del arrendamiento en mercancía o sea en especie el equivalente a la renta pactada, y esto es lícito o permitido con relación al numeral antes invocado, sin embargo para el artículo de estudio no es posible pactarlo.

Por lo tanto cabe hacer una pregunta, acaso el convenir el precio o la renta en especie podría alterar el orden público o verse afectado el interés social o puede que esto no sea así.

Asimismo, cabe la posibilidad de que las reformas al numeral sujeto a estudio seguramente fueron con el afán de proteger a los inquilinos de contratos desventajosos, **ya que impone la obligación de estipular la renta en moneda nacional.**

Veamos, como el dólar varía permanentemente en su paridad con la moneda nacional, si la renta se pacta en aquella divisa se impide conocer con precisión el monto del débito, ya que éste podría determinarse, hasta el momento de realizar el pago haciendo la conversión de la moneda extranjera a la mexicana de acuerdo con la cotización que rijan en ese momento, peculiaridad que deviene en la indeterminación del precio de la renta.

En efecto, si bien es cierto que el dólar sufre constantes cambios en su cotización frente a nuestra moneda, no menos cierto es que la indeterminación no es inherente al contrato en sí, sino deriva de la conjugación del mismo convenio y la Ley Monetaria.

Por lo que se tendría que si el obligado se colocara en la hipótesis de pagar, no la clase de moneda pactada, sino su equivalente en moneda nacional, ubicándose así en una atmósfera extracontractual, la cuestionada indeterminación dejaría de ser afín al acuerdo de voluntades y se convertiría en consecuencia de otro factor distinto como lo sería la decisión unilateral del arrendatario, la que por demás habría de actualizarse en un tiempo posterior al en que nació la obligación y al en que se determinó el precio de la renta o sea, después de la celebración del contrato.

Ahora bien se observa que la finalidad perseguida por el legislador, en los artículos 2448 -D, en relación con lo establecido en los numerales 1851 y 1853, todos del Código Civil para el Distrito Federal vigente, sobre la interpretación de los contratos, es decir,

cuando los contratos de arrendamiento de casas habitación se conviene la renta en moneda extranjera, la estipulación debe tenerse por no puesta, en las consecuencias que afecten al arrendatario, y entender como pactada la renta en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato.

Por lo que, ante tales reformas el legislador dio a tales normas el carácter de orden público e interés social, y para el caso de su incumplimiento, creó una sanción específica consistente en que se tuvieran por no puestas las estipulaciones contraventoras, medio distinto al fijado como regla general en el artículo 8º, que es el de la nulidad lo que encuentra explicación, en que la nulidad se traduciría en perjuicio de los inquilinos, al traer como consecuencia la devolución inmediata del inmueble arrendado, en casi todos los casos, en contravención al propósito perseguido, en tanto que el hecho de tener por no puestas las estipulaciones conduce a que la convención continúe produciendo efectos, pero ajustada a los preceptos infringidos.

El artículo 2448-D prevé imperativamente que la renta se debe estipular en moneda nacional, con el objeto de que el arrendatario no sufra las consecuencias de posibles devaluaciones, que se traduzcan en incrementos abruptos, sino que conserve estabilidad, seguridad y certeza durante el plazo convenido y su prórroga, y sólo se pueda aumentar la renta en términos indicados en la ley. Si al conculcarse esta norma, se aplicara el contenido el contenido gramatical del artículo 2448, y se tuviera totalmente por no puesta la cláusula, esto tendría como efecto que el contrato adoleciera de la falla de uno de sus elementos esenciales, y por tanto, que fuera inexistente, lo que obligaría a las partes a devolverse lo

que se dieron y al pago de los daños y perjuicios, con lo cual se contrariaría el propósito proteccionista ya precisado.

En ese orden, nos permitimos considerar, que la interpretación de esa situación jurídica se debe orientar por el camino de encontrar la manera de que, con el contenido del pacto y el respeto a la igualdad, se busque el modo de traducir el monto de la renta a moneda nacional, pero con apego al principio que se infringió y a las finalidades perseguidas con él.

De ese modo, por una parte, debe ser evidente que la intención de las partes sea la de fijar una renta, y que no obstante haberlo hecho en moneda extranjera, necesariamente estipularon la equivalencia de ésta en moneda nacional; pero si se tiene presente la prohibición que se viene comentando, la única manera en que la cláusula surta efectos, es mediante la conversión de la moneda extranjera al peso mexicano, al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración del contrato.

Asimismo el artículo 2448-D se contrapone a lo dispuesto por el artículo 2430 en estrecha adecuación con el artículo 2399 todos de la Ley de la materia.

Ello es así, debido a que el artículo 2430 versa de la siguiente manera.- “ Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregue en el

tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuviere los frutos dentro del tiempo convenido”.<sup>79</sup>

Como su puede observar, el mencionado numeral impone una sanción al inquilino moroso el cual debe de pagar el precio del arrendamiento en frutos, el cual al no cumplir con lo pactado en el plazo señalado, la sanción consiste en que este deberá pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.

En ese tenor, como ya se ha afirmado que bien puede pactarse el pago del precio del arrendamiento en especie, sin que por esto se estén celebrando contratos bilaterales fuera del margen de la Ley.

Ahora bien, por lo que respecta al segundo párrafo del artículo 2448-D del mismo Código se establece que la renta podrá ser incrementada anualmente sin exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.

La interpretación sistemática de los artículos 2448-C y 2448-D, en relación a las reformas, ponen de relieve que el último precepto, que establece que en aquellos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10 % de la cantidad pactada como renta mensual, por una parte **no tiene aplicación cuando contra la voluntad del arrendador el inquilino continúa habitando el inmueble después de vencido el término del contrato o su prórroga**, pues de aceptar lo contrario, el término de tres años,

---

<sup>79</sup> Código Civil para el Distrito Federal op. cit. p.207

es decir, uno forzoso y dos de prórroga, que como máximo se pretendió proteger al inquilino mediante el primero, quedaría burlado, toda vez que sabiendo éste que legalmente el arrendador no podría incrementar la renta en un porcentaje superior al previsto en el artículo 2448-D, podría optar por continuar habitando el inmueble después de vencido el contrato, tanto como pueda ser posible, agotando cualquier recurso a su alcance, con lo que tampoco se lograría el propósito del legislador al crear dichas reformas, consistente en conciliar los intereses de arrendador y arrendatario, así como no desalentar la construcción de la vivienda para arrendamiento, pues en las condiciones señaladas el arrendador no puede actualizar el monto de las rentas cuando menos cada tres años, y en cambio sí podrá hacerlo si se establece que el artículo 2448-D no es aplicable en la hipótesis de referencia.

Es verdad que con este último dispositivo el propósito del legislador fue proteger al inquilino de las alzas frecuentes e inmoderadas de las rentas pero únicamente aquellos arrendatarios de los cuales pague una renta que no exceda de 150 salarios mínimos generales vigentes para el Distrito Federal, pero debe partirse de la base que determinó protegerlo mientras el contrato o su prórroga estuviera vigente, pero no durante el lapso en que sin derecho continúe habitando el inmueble por haber fenecido aquél, ya que ello equivaldría a proteger una situación contraria a derecho y de paso se fomentaría al incumplimiento de los contratos.

Por otro lado, si la finalidad hubiera sido proteger al inquilino indefinidamente, no se hubiera fijado el tope máximo de tres años a que se refiere el artículo 2448-C.

Independientemente de lo anterior, se estima que aquel precepto no tiene aplicación en el último de los supuestos mencionados, porque el objeto fundamental de la reforma de que se trata es evitar el incremento de las rentas de manera desproporcionada, y obviamente cuando se pacta un incremento de las mismas para el caso de no desocupar el inmueble al término del contrato, lo que en realidad se pacta es una pena convencional y no un incremento a la renta.

### **3.4. 2448-E.**

Por último, pero no por eso menos importante tenemos al.- "artículo 2448-E .- La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

El arrendador esta obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.

*El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.*

En la reforma a la norma de estudio, sigue rigiendo únicamente beneficio para el arrendatario, ya que anteriormente la omisión en el pago de las rentas reclamado en el juicio natural, al ser un hecho negativo, debería revertirse la carga de la prueba al arrendatario, pues éste tenía la obligación de acreditar que se encontraba al corriente en el pago de las rentas, por lo que si no ofreciere prueba alguna que acreditará tal extremo, era incuestionable que no cumplía con las cargas que le imponía el artículo 2452 de la misma ley de la materia. Sin embargo dicho precepto ha sido **derogado** y por lo tanto ya no hay sanción alguna para el arrendatario.

Situación que se advierte que únicamente el afectado el arrendador, ya que al presentarse la situación de que si el arrendatario no cumple con la obligación del pago de la renta, la única manera que tendrá el arrendador para que pueda exigir dicho pago o que sea una causa de rescisión del contrato por falta de pago será necesario reclamarlo a través de un juicio natural, el cual le provocaría un mayor menoscabo a su patrimonio.

## CAPITULO IV

### 4. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Primeramente, es oportuno señalar que de las transcripciones de los artículos 2448, 2448-C, 2448-D y 2448-E del Código Civil vigente para el Distrito Federal, al ser comparados sus textos con los mismos pero vigentes en años anteriores, se advierte que las reformas realizadas por los legisladores **no presentan cambios significativos**, es decir, sólo han consistido en cambiar únicamente de **forma pero no de fondo**, es decir, ello es así debido a que en los preceptos en cuestión, subsiste en lo esencial las mismas razones y fundamentos presentando los mismo vicios que sus antecedentes.

Es por ello, que se consideró indispensable realizar un análisis detallado a los artículos de estudio, y toda vez que parcialmente nos adherimos a la opinión sustentada por el Código Civil vigente, es por ello que nos atrevimos a proponer posibles adiciones a los numerales en comento, claro debiendo considerar, como lo señala el maestro Tena Ramírez, que adicionar significa agregar algo a lo ya existente, y reformar significa suprimir el texto de una ley dada, pero sin suprimir la totalidad de la ley o bien, sustituir un texto por otro dentro de la ley existente.

Aunque, cabe tener presente que no sin antes estar concientes de que indudablemente estarán pleroricas de defectos, pero que sin embargo son con la firme intención de que exista un equilibrio entre los contratantes.

Ello es así, toda vez que la presente tesis que se somete al análisis del H. Jurado es con el humilde propósito de orientar el camino de encontrar la manera de que, con el correcto contenido de nuestra legislación en los artículos de estudio, los contratantes arrendador y arrendatario realicen el Contrato de Arrendamiento con tres principios fundamentales:

- a) *Con el pacto de **ambos**.*
- b) *El respeto a la **igualdad**, y*
- c) *El **equilibrio de las partes**.*

Aunado a lo anterior, toda vez que también es mi aspiración aportar de manera modesta pero con la mejor intención un punto de vista que puede no ser tomado en cuenta, si la situación económica cambia o las circunstancias no lo permiten.

Primeramente, antes de comenzar a manifestar las adiciones que creemos necesarias a los artículos de estudio, señalaremos que en relación con el artículo 2448 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, se desprende que los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación en los que se omite transcribir o no se expresa alguno de los supuestos normativos a que se refiere el capítulo relativo al arrendamiento inmobiliario

de fincas urbanas destinadas a la habitación, no son nulos por ese solo hecho, dicho numeral estatuye que las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendría por no puesta.

Por lo que del estudio cuidadoso de esta disposición, se puede advertir que el legislador no sanciona con la nulidad la sola contravención u omisión en el cumplimiento de las normas dadas específicamente para el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, sino que los deja subsistentes, pero ajustados por ministerio de la ley a dichas normas. Esto se colige fácilmente, si se destaca lo relativo a que *cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta*, puesto que si se hubiera querido la aplicación de la regla general que sanciona con la nulidad del acto, contenida en el artículo 8o. resultaría innecesario y carente de sentido y efectos que se tuviera por no puesta la estipulación contraventora.

En estas condiciones, es inconcuso que a pesar de que la disposición legal en comento es de orden público e interés social, y por tanto irrenunciable, su contravención o la omisión de su cumplimiento no conducen por sí solas a la nulidad del contrato.

Y señalamos que de los dos preceptos anteriores se deduce que:

- a) La irrenunciabilidad de las normas legales no conduce necesariamente a determinar que su contravención produce la nulidad del acto jurídico de que se trata, puesto que no existe precepto o principio jurídico que lo disponga así;
- b) La contravención de las normas de orden público e interés social produce la nulidad del acto, por regla general, pero admite como casos de excepción aquellos en que la ley determine algo distinto, que conduzca a la prevalencia del acto.

Es por ello que el numeral antes invocado, consideramos que no es necesario que sea adicionado, ya que sólo se realizó un esbozo de éste por ser indispensable para el desarrollo, y así poder realizar la propuesta de adición de los preceptos de estudio del presente trabajo, los cuales a continuación se detallan:

#### **4.1. PROPUESTA DE LAS ADICIONES A LOS ARTÍCULOS 2448-C , 2448 D y 2448-E DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE.**

**Dice actualmente:**

**Artículo 2448-C.-** La duración mínima de todo contrato de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, hasta por un año más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.

**Deberá decir de la siguiente manera:**

**ARTÍCULO 2448-C.-** La duración de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será establecida y será forzosa en cumplirla por el arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad de los contratantes ya sea por el mismo tiempo que hayan estipulado o por un término que pacten nuevamente, siempre y cuando el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.

**Dice actualmente:**

**Artículo 2448-D.-** Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.

**Deberá decir de la siguiente manera:**

**ARTÍCULO 2448-D.-** Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional o en su caso en moneda extranjera al tipo de cambio si así lo convinieren los contratantes y sólo podrá ser aumentada anualmente haciendo de

**conocimiento el arrendador al arrendatario con dos meses de anticipación el incremento de la cantidad de la renta.**

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.

**Dice actualmente:**

**Artículo 2448-E.-** (sic) La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

El arrendador esta (sis) obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague, a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses vencidos, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.

El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.

**Deberá decir de la siguiente manera:**

**ARTICULO 2448-E.-** La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos por los contratantes y a falta de convenio **por el término vencido que hayan establecido.**

El arrendador estará obligado a entregar un recibo **por cada monto que se pacte por el pago de la renta que el arrendatario pague.**

El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** El contrato de arrendamiento inmobiliario tiene sus antecedentes en el Derecho Romano, el cual la regulación ya era bastante aceptable, cubriendo las necesidades de la época.

**SEGUNDA.-** Se considera que la definición del Contrato de arrendamiento estipulada en el Código Civil para el Distrito Federal vigente, es la más adecuada para describir éste acto jurídico.

**TERCERA.-** La inadecuada regulación del contrato de arrendamiento de casa habitación en el Distrito Federal, da lugar a abusos por parte del arrendador como son excesos de aumento en el pago de la renta y por abusos por parte del arrendatario de realizar actitudes tendentes a ocupar el inmueble arrendado sin pago alguno.

**CUARTA.-** Innumerables aspectos presentan los efectos que se producen entre las partes al llevar a cabo el contrato de arrendamiento, en especial consideración en lo relativo al cumplimiento de las prestaciones, que en términos generales debe realizarse de acuerdo a lo que cada una de las partes se obligo.

Sin embargo, hay que reconocer que hay casos o circunstancias en las que los contratos no pueden ser cumplidos con estricto apego a sus cláusulas en vista de ciertos acontecimientos que lo impidan.

**QUINTA.-** Aunado a lo anterior, con los efectos del contrato de arrendamiento y de manera concreta a su cumplimiento, surge una de los problemas que en el ámbito jurídico han producido mayores polémicas. Dicha controversia surge cuando con posteridad a la celebración de un contrato se realizan acontecimientos extraordinarios e imprevisibles cuya consecuencia es un ámbito radical en las circunstancias bajo las cuales se contrató y que origina para una de las partes, una onerosidad excesiva en las prestaciones a su cargo.

**SEXTA.-** Debe reconocerse la libertad de contratación, pues establecer que pueden incluirse todos los pactos, cláusulas y condiciones que a las partes interesen, con la taxativa única de que no sean contrarios a las leyes, a la moral y al orden público. Ya que el contrato es producto de la libre voluntad de las partes, y en relación jurídica se regirá por lo que ellas quisieron y convinieron, esto es, encontrándose claramente la autonomía de la voluntad.

**SÉPTIMA.-** La alternativa utópica que se prevé, sería que con una regulación que presente una equidad para los contratantes, una obligatoriedad también para ambos y además que las partes arrendador y arrendatario llevarán a cabo al pie de la letra lo estipulado en nuestra

legislación tomando conciencia de sus derechos y obligaciones a efecto de que se lleve a cabo la figura del arrendamiento para lo que fue creado sin desvirtuar su naturaleza.

**OCTAVA.-** El legislador a pretendido realizar diversas reformas a los artículos 2448, 2448-C, 2448-D y 2448-E del Código Civil para el Distrito Federal vigente, sin lograr encontrar o establecer un equilibrio entre los contratantes, tal como se puede advertir en la práctica, ello debido a que se puede ver afectada alguna de las partes por llevar a cabo un contrato el cual solo beneficie alguno de ellos, es decir por un lado se puede ver afectado el patrimonio del arrendador si el arrendatario realiza actos tendientes de seguir habitando el inmueble con la finalidad de no pagar las rentas ya establecidas, por no haber llegado al acuerdo de un nuevo contrato o viceversa que el arrendador abuse en la aumento excesivo de la cantidad establecida en el pago de la renta sin previa notificación al arrendatario, es por ello que nos resulta indispensable encontrar el **equilibrio a nuestros numerales** de estudio que regulan el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

**NOVENA.-** Por lo expuesto, se propone que se realicen Adiciones a los artículos 2448, 2448-C, 2448-D, y 2448-E del Código Civil vigente para el Distrito Federal pero no simplemente como un conjunto de normas, sino incluyendo a demás nuestro medio para llegar a que las modificaciones que sufran correspondan a la transformación económica y jurídica. Tal y como se realiza una propuesta de nuestro capitulo IV de la presente tesis.

## BIBLIOGRAFÍA

1. Acosta romero Miguel. Teoria General del Derecho Administrativo. 6ª Edición, Editorial Porrúa, México 1984.
2. Aguilar Carvajal Leopoldo. Tercer Curso de Derecho Civil; 5ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1987.
3. Aguilar Carvajal Leopoldo. Contratos Civiles, Editorial Hagtam, México, 1964.
4. Arias Ramos J., Arias Bonet J.A. Derecho Romano II Obligaciones Familia y Sucesiones, Editorial Revista de Derecho Privado, editoriales de Derecho Reunidas.
5. Bejarano Sánchez Manuel. Obligaciones Civiles, Editorial Oxford University Press Harla, 4ª edición, México 1998.
6. Bonecase, Julian. Elementos de Derecho Civil; Tomo II, Editorial Cajica, México, 1966.
7. Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, 6ª edición, México 1973 Tomo I.

8. Carrasco Iriarte Hugo DICCIONARIO DE DERECHO FISCAL, Editorial Oxford University Press, 1998, México p. 37-38.
9. Castan Tobeñas José, Derecho Civil Español, común y foral. Tomo II, Editorial Reus , España 1967.
10. De Pina Rafael, De Pina Vara Rafael. Diccionario Jurídico, Editorial Porrúa edición, 1997, México.
11. Eugene Petit. Derecho Romano, Editorial Porrúa, 13ª edición, 1997, México D.F.
12. Escarpita V. Adolfo; Contrato de Arrendamiento, Editorial Paidós, Argentina, 1996.
13. Fritz Schulz. Derecho Romano Clásico, Quinta parte, traducción directa de la edición Inglesa, por José Sta. Cruz Tegeiro Bosch, Editorial Urgel, 51 bis, Barcelona.
14. Gasperi Luis de. Derecho Civil Comercial. Tomo V, Editorial Cajica, México 1981.
15. Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones; 5ª Edición, Editorial Cajica, México 1974.

16. Instituto de Investigaciones Jurídicas, nuevo Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial Porrúa, UNAM, México 2001.p.2701.
17. Josserand Louis. Derecho Civil Traducción. Editorial Bosch Cia, Buenos aires; Argentina, 1950 Tomo II vol. I.
18. Lechuga Santillán Efrain. Fisco Agenda. Código Fiscal Federal, Ediciones Fiscales ISEF, S.A., México 16ª Edición, enero 2000, p. 12.
19. Lemus García Raúl. Derecho Romano (Compendio), Editorial Limusa, 5ª edición, México D.F.
20. Messineo, Francesco. Manual de Derecho Comercial; Ediciones Jurídicas Europa-américa, Argentina, 1984.
21. Osorio Manuel; Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales; editorial Heliasta, México, 1994.
22. Planiol Marcelo y Ripert Jacques. Tratado de Derecho Civil Francés, Traducción Editorial Cultura La Habana, Cuba 1946.
23. Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Editorial Porrúa, México 1970.

24. Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil Contratos, 18ª Edición, Tomo IV, Editorial Porrúa, México 1987.
  
25. Treviño García Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades Editorial McGraw-Hill, 5ª edición, México 1995.
  
26. Ventura Silvia Sabino. Derecho Romano, Editorial Porrúa, 11ª Edición, México 1992.
  
27. Zamora y Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles, Editorial Porrúa, 3ª edición, 1989, México D.F.

## LEGISLACIÓN CONSULTADA

- A. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- B. Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Sista, México 2000.
- C. Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Sista, México 2003.
- D. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Sista, México 2000.