



**Universidad
Latina**

UNIVERSIDAD LATINA, S.C.

INCORPORADA A LA UNAM

FACULTAD DE DERECHO

**“ESTUDIO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO EN MÉXICO”**

T E S I N A

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
ESPECIALISTA EN DERECHO CIVIL

PRESENTA:

AARÓN SORIANO LÓPEZ

ASESOR:

MTRO. CARLOS MONTEMAYOR SANTANA

MEXICO, D. F.

2011



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD LATINA S.C.
INCORPORADA A LA UNAM

México, Distrito Federal a 11 de septiembre de 2011.

DRA. MARGARITA VELÁZQUEZ GUTIÉRREZ
DIRECTORA GENERAL DE INCORPORACIÓN
Y REVALIDACIÓN DE ESTUDIOS, UNAM.
PRESENTE.

El C. AARON SORIANO LÓPEZ ha elaborado la tesina titulada **“ESTUDIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN MÉXICO”**, bajo la dirección del Mtro. José Carlos Montemayor Santana, para obtener el grado de Especialista en Derecho Civil.

El alumno ha concluido la tesina de referencia, misma que llena a mi juicio los requisitos establecidos en la Legislación Universitaria y en la normatividad escolar de la Universidad Latina para este tipo de investigación, por lo que otorgo la aprobación correspondiente para los efectos académicos procedentes.

Atentamente

LIC. JOSÉ MANUEL ROMERO GUEVARA
COORDINADOR DEL PROGRAMA ÚNICO
DE ESPECIALIDADES EN DERECHO DE LA
UNIVERSIDAD LATINA

CAPITULADO

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1.1 ROMA.....	6-9
1.2 ESPAÑA.....	10-12
1.3 MÉXICO.....	13
1.4 EDAD MODERNA.....	14-15

CAPITULO SEGUNDO.

TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO

2.1 DEFINICIÓN DE CONTRATO.....	17-19
2.2 ELEMENOS DE EXISTENCIA	
2.2.1 OBJETO.....	20-22
2.2.2 SOLEMNIDAD.....	23-24
2.2.3 CONSENTIMIENTO.....	25-26
2.2.3.1 FORMACIÓN DEL CONSENTIMIENTO.....	27-28
2.3 ELEMENTOS DE VALIDEZ.....	29
2.3.1 LA CAPACIDAD.....	30-31

2.3.2 LA ASUENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.....	32 -42
--	---------------

CAPITULO TERCERO

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO

3.1. LA CONCEPTUALIZACIÓN PRIVATISTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	44
--	-----------

3.1.1. CARACTERISTICAS FUNDAMENTALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	45-51
--	--------------

3.2. LA CONCEPTUALIZACIÓN AUTONOMICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	52-55
--	--------------

3.2.1.EL PROBLEMA DE LA AUTONOMÍA DEL DERECHO INQUILINARIO. .	56
--	-----------

3.2.2 AUTONOMÍA NORMATIVA DEL DERECHO INQUILINARIO	56-57
---	--------------

CAPITULO CUARTO.

ALGUNAS CONSIDERACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMINTO

4.1 PROPUESTA DE REFORMA JURIDICA DE LOS ARRENDAMIENTO URBANOS EN MEXICO.....	59
--	-----------

4.2 BENEFICIOS Y DESVENTAJAS.....	59-60
--	--------------

4.3 RAZONAMIENTOS Y/O CRITERIOS TRASCENDENTALES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRO PAIS	61 -76
--	---------------

CONCLUSIONES.....	77-78
--------------------------	--------------

BIBLOGRAFIA.....	79-80
-------------------------	--------------

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación denominado "La Naturaleza Jurídica Del Contrato de Arrendamiento en México"; tiene como objetivo general estudiar y precisar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento en nuestro país en el periodo histórico hasta la actualidad.

Algunos objetivos particulares del mismo son, los siguientes:

- 1) Conocer los antecedentes históricos nacionales e internacionales del Contrato de Arrendamiento.
- 2) Estudiar las principales características de la conceptualización privatista-civilista del contrato de arrendamiento en México.
- 3) Hacer una crítica del contrato de arrendamiento.
- 4) Determinar las diversas modalidades del contrato de arrendamiento en México y precisar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento

De lo anterior, sería importante cuestionarse lo siguiente: ¿Es cierta la afirmación de que el contrato de arrendamiento, es un contrato civil típico de derecho privado?

Ahora bien, nuestra respuesta preliminar al problema de conocimiento formulado, es de carácter negativo, toda vez que consideramos que el contrato de arrendamiento en México, es un contrato multimodal de naturaleza mixta, ya que puede ser civil, en términos de lo dispuesto por el Título Sexto del libro segundo del Código Civil del Distrito Federal, pero en su caso si es un arrendamiento comercial o industrial, será de derecho privado, y en caso de controversia conocerán los juzgados civiles del fuero común, pero en el supuesto del contrato de arrendamiento habitacional, será de orden público

por ende de derecho público; si se trata de un contrato de arrendamiento o alquiler para efectos comerciales en términos de la fracción primera del artículo 75 del Código de Comercio, se reputara acto de comercio, y estará regido por leyes mercantiles y supletoriamente por las de derecho común y en caso de controversia conocerán los juzgados civiles federales o del fuero común, en base a la jurisdicción concurrente a que se refiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; si se trata de un arrendamiento entre patrón y trabajador, se regirá con las disposiciones de los artículos 150,151,152 y 153 de la Ley Federal del Trabajo, entonces estamos en la presencia de un contrato de arrendamiento laboral, en caso de controversia conocerán las Juntas Locales o Federales de Conciliación y Arbitraje; si el arrendamiento es entre un ejidatario o comunero, ejido o comunidad agraria y un particular su naturaleza, controversia se tramitara esta ante los Tribunales Agrarios, y si el arrendamiento es entre el estado como arrendador, un particular como arrendatario, el arrendamiento será administrativo y en caso de controversia, conocerá un juez de distrito en materia administrativa, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2411 del Código Civil para el Distrito Federal. Estos son los motivos por los que, sostengo que se trata de un contrato multimodal de naturaleza mixta (publica, privada o social), sujeto a un sistema normativo de tal naturaleza.

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1 EL DERECHO ROMANO.

En el Derecho Romano, el contrato de arrendamiento tenía un significado extraordinariamente amplio ya que los romanos distinguían tres clases de arrendamientos que son:

- A) locatio conductio rerum,
- B) locatium operarum
- C) locatio operis

Esta figura jurídica se practicó en sus inicios solamente en esclavos y animales. No fue hasta el siglo II A.C. cuando apareció as rentas de tierras, posteriormente, ya en época del imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales; de esta manera comenzó el alquiler de viviendas.¹

A) LOCATIO CONDUCTIO RERUM (ARRENDAMIENTO DE COSAS)

Era como se conocía al contrato de arrendamiento en la antigua roma, y por su naturaleza era un contrato por el cual una persona se comprometía con otra a procurar el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella, cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada "merces". Las partes del contrato de arrendamiento recibían los nombres de "locutor", y conductor, respectivamente lo que se hacia que se llamara locatio y conductio, gozando de las acciones locatio o ex locator, y conductio o exconductor de cada uno de ellos.

¹ <http://biblioteca.umg.edu.gt/digital/13638.pdf> de Junio del 2011

Arrendamiento de cosas.- Esta clase de arrendamiento se perfeccionaba por el solo consentimiento de las partes. Los elementos esenciales del contrato eran: el consentimiento, el objeto del arrendamiento y el precio. El segundo podía ser cualquier cosa mueble o inmueble, con la condición de que pudiera formar parte del patrimonio.

Dentro del contrato de locatio conductio rerum, existían el locator, que era la persona que se obligaba a proporcionar a la otra el bien, y el conductor, quien se obligaba a proporcionar una remuneración en dinero periódicamente. El locator, al momento de celebrar el contrato, locatio conductio rerum, quedaba obligado mediante la actio conducti, a entregar al arrendador la cosa arrendada, responder de los daños y perjuicios para el caso de evicción o vicios ocultos en el objeto, así como de reparar a su costa algunos daños de cierta importancia y dejar al arrendatario las reparaciones de menor importancia, como las de uso diario.²

A su vez el conductor o arrendatario, se obligaba por la actio locati, primero a pagar la renta en dinero, da uso al bien conforme a lo estipulado, y hacer las reparaciones de poca importancia. Para el caso de predios rurales, el conductor, debía cultivar la tierra, sin llegar a agotarlo, y por último devolver el bien una vez llegado a su fin el arrendamiento. Para que un contrato de locatio conductio rerum se diera por terminado, existían diversas causas, entre las que destacan

- 1) La voluntad de ambas partes, o bien de una sola de ellas, para el caso de relocatio tacita;
- 2) Por el cumplimiento del tiempo que se había pactado;
- 3) La pérdida del bien objeto del contrato.
- 4) El deterioro del bien por causas imputables al conductor.

² <http://biblioteca.umg.edu.gt/digital/13638.pdf> de Junio del 2011

5) El incumplimiento en el pago de las rentas que excediera por dos años; y

6) La necesidad del locator de dar uso a su bien objeto del contrato.

Es necesario señalar que la *locatio conductio rerum*, era el arrendamiento de cosas que creaban un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendamiento conductor, el uso, goce, y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre el, la obligación de pagar la merced convenida, mercedes.

Finalmente los romanos entendían por arrendamiento: *"el contrato consensual por el que, a cambio de una merced (merces) o remuneración, un sujeto se obliga a procurar al otro, el uso o goce y disfrute de una cosa.*

B) LOCATIUM OPERARUM (ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS)

La *locatio-conductio operarum* era la locación por la que el locator se obligaba a trabajar o a prestar determinados servicios al locatario mediante un pago. El locator debía realizar los trabajos teniendo a su favor la *actio locati* para exigir el pago; el locatario era la persona obligada a retribuir los trabajos contando con la *actio conducti* para exigir el cumplimiento de las obligaciones de la otra parte.

Es decir, es un contrato por el que una persona llamada locator se obliga a una determinada actividad a favor de otra persona llamada conductor a cambio de una remuneración llamada salario. Lo fundamental en este contrato es la actividad, no el resultado.³

El locator tenía como obligación realizar cuidadosamente el trabajo para el que fue contratado y además de manera personal mientras el conductor tenía que pagar el salario acordado aunque la prestación sea imposible por causa ajena al locator. Este contrato se extingue por muerte del locator porque se trata de un compromiso personal pero no se extingue por la muerte del conductor sino que se transmite a sus herederos.

³ MINGUIJON, Adrián Salvador.- " Historia del Derecho Español" , 4º Edición, Barcelona, Editor Labor, 1953 pág.177.

Acciones

- a) Actio locati. A favor del locator.
- b) Actio conducti. A favor del conductor.

Esta figura en la actualidad ha adquirido suma importancia, ya que es fuente principal de las relaciones reguladas por el derecho laboral, no tuvo gran desarrollo en Roma, ya que los ciudadanos dejaron la actividad manual reservada a las personas de condición servil.

C) LOCATIO OPERIS (ARRENDAMIENTO DE OBRA)

La locatio-conductio operis, era la locación por la que una persona se comprometía a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado. Por ejemplo, cuando se conviene el transporte de cosas o personas, la confección de un traje o la construcción de una casa. En este contrato la persona que contrata la obra es el locator y quien la ejecuta es el locatario. En esta clase de locación no está obligado el empresario a realizar personalmente los trabajos encomendados.⁴

Obligaciones del locator:

- 1- Pagar el precio convenido por la obra y si no hay pacto en contrario, ese precio se entregara a la terminacion de la obra
- 2- Entregar la cosa o los materiales para su realización
- 3- Soportar el periculum de perdida de la cosa por fuerza mayor
- 4- Pagar los daños y perjuicios que le ocasiona al conductor por las cosas o materiales que le entrega

⁴ <http://www.elergonomista.com/derechoromano/locatio>, 24 de Junio Del 2011

Obligaciones del conductor:

Realizar la obra convenida en el tiempo establecido y de esta obligación solo puede liberarse en caso de fuerza mayor,

Responde por custodia en los casos del tintero y sastre de acuerdo con las leyes de Roma

Cuando muere el conductor no se extingue el contrato a no ser que se le halla contratado por sus cualidades técnicas

El objeto de este contrato puede ser: construcción, reparación o incluso la elaboración de una obra artística.

El concepto romanista moderno del arrendamiento es muy amplio, tanto que no es posible presentarlo de forma unitaria, pues abarca objetos tan diversos como la legislaron misma en que están contenidos, sin embargo, es necesario recurrir a un concepto genérico que sirva de referencia, como el que afirma que la figura del arrendamiento se entiende como el hecho que una persona cede a otra el goce de una cosa a cambio de un precio determinado y a tiempo cierto, considerando el arrendamiento en su calidad de contrato.

1.2 EN EL DERECHO ESPAÑOL

Hay que hacer notar que, en el Fuero Real y para ser exactos en el Libro III, título 17, existen disposiciones de mucho interés para el arrendamiento. "En el de casas, solo puede el dueño dar por terminado el arriendo del plazo, si hubiere necesidad de rehacer la casa, o si el inquilino hiciere daño de ella".⁵

⁵ MINGUIJON, Adrián Salvador. - " Historia del Derecho Español" , 4º Edición, Barcelona, Editor Labor, 1953 Pág.177 (Párrafo tercero)

Asimismo advertimos que, al igual que en el derecho romano procedía el desahucio cuando el inquilino, dejaba de cubrir la renta, por mas de dos años, quedando los bienes muebles propiedad del inquilino y solo los que se encontraban dentro del inmueble en arrendamiento, como prenda, garantizando de tal manera, las rentas que el inquilino dejo de cubrir.

También es notoria la influencia del Derecho Romano en el arriendo por consentimiento tácito, el cual se conocía, como locatio tácita que como ya mencionamos con anterioridad, consistía en que las partes seguían sujetándose al contrato, aun vencido el término pactado por ambos contratantes. "Las partidas se ocupaban extensamente de este contrato, inspirándose en las doctrinas romanas (partida 5°. Titulo 8), entre sus leyes, son notables las que tratan de perdida de frutos y de las mejoras. Si todos los frutos de una heredad o viña que se lleva en arriendo, se perdiesen o destruyesen por alguna causa que no fuese muy acostumbrada, "así como por avenida de ríos, por muchas lluvias, por granizo, por fuego, por huestes de los enemigos, por asonada de otros homes, que los destruyesen, por sol, por viento, por aves, por langostas u otros gusanos, o por alguna ocasión semejante que tollase todos los frutos. ", entonces el arrendatario no estaría obligado a pagar nada del predio, del arriendo. *"La Ley da la razón diciendo, caguisada cosa es como el pierde la simiente, en su trabajo, que pierda el señor las rentas que debe haber". Cuando se pierde solo una parte de los frutos, el arrendatario puede elegir entregar al dueño toda la renta, o darle lo que quede de los frutos, después de descontados los gastos".*⁶

Las partidas contemplan dos excepciones para el pago de la renta, que son:

cuando se ha pactado tomar la cosa a todo riesgo y

cuando hecho el contrato por dos o mas años, en un año se pierden los frutos pero en el anterior o posterior haya cosecha tan abundante que

⁶ MINGUIJON, Adrián Salvador. - " Historia del Derecho Español" , 4º Edición, Barcelona, Editor Labor, 1953 Pág.177 (Párrafo Cuarto)

alcance para pagar la renta de los dos años y los gastos que en ella se hicieron.

Es por lo anterior, que se puede colegir que esta ley, que si un año produjese la heredad tantos frutos que puedan subir a mas del doble, de lo que solía producir un año con otro, debería el arrendatario cubrir la renta al doble de lo que paga, siempre que la abundancia provenga de la naturaleza (por aventura), y no sea debida a mayor industria, labores o mejoras hechas por el arrendatario. Esta disposición no tiene precedente romano. Señala el doctor en derecho Ernesto Gutiérrez y González que su doctrina es tan rígida que no ha sido admitida en la práctica.⁷

También dentro del derecho español, encontramos que en los casos que el arrendatario hiciere mejoras a la cosa arrendada que al momento de entregarla esta se encontrara en mejores condiciones que cuando el la recibió en arrendamiento, el arrendador tenía la obligación de pagar por esas mejoras, ya fuera, pagándolas en efectivo, o bien, descontándolos del precio pactado, para el arrendamiento de la cosa.

Finalmente por lo que respecta al derecho español, como antecedente del contrato de arrendamiento, se menciona lo siguiente:

"En los arrendamientos de tierras, fundos, y posesiones de particulares, quedan en libertad sus dueños, para hacerlo como les acomode, y se convenga con los colonos: se previene que en el principio del último año estipulado, tengan obligación el dueño y el colono de avisarse para su continuación o despedida, como mutuo desahucio; y faltando el aviso del último año, si solo se hiciera en el fin de éste, se entienda seguir el año inmediato, como término para prevenirse cualquiera de las partes; sin que los colonos tengan derecho de tanto, ni a ser mantenidos mas que en lo que durare el tiempo estipulado en los arrendamientos, excepto en los países, pueblos, o personas en que haya o tengan privilegio, fuero ú otro derecho particular: y no

⁷ MINGUIJON, Adrián Salvador. - " Historia del Derecho Español" , 4º Edición, Barcelona, Editor Labor, 1953 pág.178 (Parrafo Cuarto)

se comprenden en esta providencia, los foros del reino de Galicia, sobre los cuales se debe esperar la real resolución".⁸

Durante la baja Edad Media y la Edad Moderna, la Corona española y sus Ayuntamientos utilizaron el arrendamiento de los abastecimientos para recaudar dinero. En Bilbao, las rentas del vino, local y foráneo, permitió a su Consistorio aliviar situaciones económicas críticas.

Es por ello que el contrato de arrendamiento forma parte fundamental de la historia de España ya que fue el sostén económico para dicho país

1.3 EN EL DERECHO MEXICANO

En el derecho mexicano el arrendamiento, ha sido legislado de manera muy similar a la forma en que se encontraba regulado en el derecho romano, por lo que en México, se ha conocido como contrato de arrendamiento, **lo que dentro** del derecho romano se conoció como locatio conductio rerum, y al igual ha existido un arrendador y un arrendatario, y las funciones que cada uno desempeña como contratante son las mismas que; en el derecho romano, tenían el locator y el conductor, el arrendador es quien se obliga a proporcionar un bien determinado y el arrendatario es el que se obliga a remunerar periódicamente el dinero, el uso de ese bien.

Además los requisitos para la celebración de un contrato de arrendamiento, han consistido en que el bien no consumible, esto en virtud de que el arrendamiento es por tiempo determinado, es decir, que se precisa la fecha en que los contratantes hayan pactado de común acuerdo, el inicio y la terminación del contrato correspondiente. De igual manera que han existido los requisitos para contratar, se ha dado también las causas para dar por terminado el contrato, causas que ya mencionamos anteriormente, y que son las mismas que existieron en el derecho romano, tales como: la voluntad de ambos contratantes, el término del tiempo pactado para la celebración del

⁸ NOVISIMA RECOPIACIÓN DE LAS LEYES DE ESPAÑA. TOMO III TITULO DECIMO, LEY III , Editorial México Paris. Página 438

contrato, incumplimiento en el pago de las rentas, o bien, cuando el arrendatario da un uso distinto al que se había pactado en el contrato.

Otro antecedente importante del contrato de arrendamiento en México, es, que mientras en el Derecho Romano, en la locatio conductio, se incluían en el contrato de arrendamiento rerum, el contrato de obra (operis), y el contrato de trabajo, operarum, en México, desde la creación del primer Código Civil en 1870, los legisladores no estaban de acuerdo en que se incluyera la prestación de servicios, esto es el trabajo del hombre, en el arrendamiento, ya que el arrendamiento implicaba un alquiler y era indigno llamar alquiler a la prestación de servicios de un ser humano, de tal modo, se separaron en México el arrendamiento de cosas y los contratos de obra y de trabajo.

1.4 EDAD MODERNA

Con la influencia del Código Napoleón, la legislación de casi todos los países occidentales fue favorable al arrendador, pero después del Código Civil suizo de las obligaciones, se modificó la legislación para hacerla imparcial, inclinarse incluso en favor del arrendatario.

Los países europeos, después de la segunda guerra mundial, aprobaron una legislación de carácter excepcional y temporal que decretó la moratoria de las rentas y la prórroga de los contratos, incluso se condenó la especulación ilícita, y se crearon comisiones arbitrales para juzgar ante tribunales especiales los problemas de alquileres. En España, por ejemplo, hubo varias legislaciones de prórroga en que se les negó los beneficios a los extranjeros y se fijaron los montos máximos de aumento de renta, lo mismo que la obligación de los propietarios de publicar anuncios cuando hubiera inmuebles vacíos.

En México, también existió una legislación de excepción con motivo de la segunda guerra mundial que limitó el arrendamiento y terminó por propiciar una injusticia con respecto a algunos propietarios (esta legislación fue abrogada el 30 de diciembre de 1992), situación que se agudizó con las reformas de 1985 que hicieron obligatorios los plazos respecto a las casas habitación; ello provocó una alteración en las relaciones arrendaticias, con lo cual se llegó al

grado de tener que modificar esa situación, en la capital de la república, con las reformas del 21 de julio y del 23 de septiembre de 1993.⁹

Es necesario reiterar que en los contratos de arrendamiento intervienen dos partes (arrendador y arrendatario), como en todos los contratos, y que las soluciones deben encaminarse a armonizar los intereses de ambos al amparo de la garantía social que consagra nuestra Constitución, sin menoscabo de los derechos del que menos tiene.

Es por lo anteriormente que al contrato de arrendamiento se le ha señalado como el segundo contrato en importancia de los regulados por la legislación civil, dada la frecuencia de su uso, después del contrato de compraventa. Es más, su importancia, tanto económica como jurídica, ha obligado a la especialización de los juzgadores, al menos en la capital de México, donde se cuenta con jueces de arrendamiento inmobiliario.

⁹ <http://iuscontratosmx.blogspot.com> 22 de junio del 2011

CAPÍTULO SEGUNDO

TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO

2.1 DEFINICIÓN DE CONTRATO

A) El maestro Rafael Rojina Villegas lo define como “un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del genero de los convenios.”¹⁰ “

B) El catedrático Manuel Borja Soriano precisa “*el contrato o convenio es acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos*”. Contratando, las partes pueden tener por fin, sea crear una relación de derecho; crear o transmitir un derecho real o dar nacimiento a obligaciones.¹¹

C) El procesalista Ernesto Gutiérrez y González puntualiza que el contrato es el acuerdo de dos mas voluntades para crear derechos y obligaciones, ya que el contrato es una fuente creadora de obligaciones.¹²

Tomando como base estas definiciones de contrato anteriormente mencionadas se entiende como contrato; Un acuerdo de voluntades, verbal o escrito, manifestado en común entre dos o mas personas con capacidad, que se obligan en virtud del mismo.

Sirven de apoyo las siguientes tesis jurisprudenciales:

Novena Epoca
Instancia: Primera Sala
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo: XVI, Septiembre de 2002
Tesis: 1a./J. 56/2002
Página: 88

CONTRATOS. SUS EFECTOS SE RIGEN POR LA LEY VIGENTE AL MOMENTO DE SU CELEBRACIÓN. En virtud de que las relaciones contractuales se rigen por las normas que provienen tanto de las cláusulas convenidas expresamente por las partes, como de la ley vigente en el momento en que se perfecciona el contrato, puesto que al llevarse a cabo ese

¹⁰ Rojina Villegas Rafael:“Compendio de Derecho Civil”, Vigésima primera edición, Editorial Porrúa S.A. 1991, Pág. 7

¹¹ Borja Soriano Manuel.“Teoría general de las Obligaciones”, Décima novena edición, Editorial Porrúa S.A. 2004, Pág. 111

¹² Gutiérrez y González ErnestóDerecho de las Obligaciones”, Décima séptima edición, Editorial Porrúa S.A., 2008, Pág. 159

perfeccionamiento se entiende que las partes han tomado el contenido de la ley vigente, que es la que indica el tipo de relación jurídica que se crea, la que suple la voluntad de los contratantes en los puntos que no hubieran sido materia expresa de la convención y que, sin embargo, son necesarios para el cumplimiento y ejecución del contrato, y la que pone límites a la libertad contractual, es indudable que con ello se pone de manifiesto la existencia de un principio de no retroactividad de las leyes en materia contractual, pues los contratos se rigen por la ley en vigor al momento de celebrarse. En congruencia con lo anterior, si en un contrato celebrado con anterioridad a la expedición de una ley se crea una situación jurídica concreta, lógico es concluir que sus efectos deben regirse por la ley anterior, por lo que la aplicación de la nueva resultaría notoriamente retroactiva y, la privación de derechos a que da lugar violatoria de la garantía que otorga el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su párrafo primero.

Amparo en revisión 4098/26. Soledad Guerrero viuda de Garcidueñas. 28 de enero de 1931. Cinco votos. Ponente: Francisco H. Ruiz. Secretario: Villa Corona.

Amparo directo 2408/65. Julieta Miranda G. de Ponce y otros. 30 de noviembre de 1966. Cinco votos. Ponente: José Castro Estrada. Secretario: Rafael García Valle.

Amparo en revisión 3629/97. BMG Edim, S.A. de C.V. 6 de mayo de 1998. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretaria: María del Socorro Olivares Dobarganes.

Amparo en revisión 3630/97. Emi Musical, S.A. de C.V. 6 de mayo de 1998. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: José Antonio Sánchez Castillo.

Contradicción de tesis 91/2001-PS. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa, Sexto y Décimo Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil, todos del Primer Circuito. 20 de marzo de 2002. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Eligio Nicolás Lerma Moreno.

Tesis de jurisprudencia 56/2002. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de cuatro de septiembre de dos mil dos, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente Juan N. Silva Meza, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Humberto Román Palacios.

De esta tesis jurisprudencial se entiende que los efectos de las cláusulas de los contratos producirán sus efectos jurídicos dependiendo de la época en que se ha celebradquyael derecho contractual esta en constante evolución

CONTRATOS. SE RIGEN POR LA LEY SUSTANTIVA VIGENTE CUANDO SE CELEBRAN. El artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos. Por su parte, el artículo 1796 señala que desde que los contratos se perfeccionan obligan a las partes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a lo establecido por la ley. Finalmente, el numeral 1839 prevé que en un contrato, los concertantes pueden poner todas las cláusulas que estimen convenientes, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato de que se trate, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas, aunque no se expresen, con la salvedad establecida en la última parte del propio precepto. Del contenido de las disposiciones mencionadas, se colige que las relaciones contractuales se rigen por las normas que provienen tanto de las cláusulas convenidas expresamente por las partes, como de la ley vigente en el momento en que se perfecciona el contrato, puesto que al llevarse a cabo tal perfeccionamiento se entiende que las partes han tomado el contenido de la ley vigente, que es la que indica qué tipo de relación jurídica se crea (arrendamiento, compraventa, permuta, etcétera); la que suple la voluntad de los contratantes en los puntos que no hubieran sido materia expresa de la convención y que, sin embargo, son necesarios para el cumplimiento y ejecución del contrato, y la que pone límites a la libertad contractual. Lo expuesto pone de manifiesto la existencia de un principio de no retroactividad de las leyes en materia contractual, pues los contratos se rigen por la ley en vigor al momento de celebrarse. No pasa inadvertido el hecho de que las leyes son obligatorias desde su entrada en vigor, pero en materia contractual esto implica que la nueva ley se aplicará a los convenios que se perfeccionen durante su vigencia, y no a los celebrados con anterioridad a ella, pues de lo contrario se le daría efecto retroactivo en perjuicio de alguno de los contratantes, lo cual está prohibido expresamente en el artículo 14 constitucional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1391/92. Luis Olguín González. 19 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores.

Amparo directo 6001/94. Salvador López Ortiz. 12 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta. Secretaria: Ana María Serrano Oseguera.

Amparo directo 6014/94. Cocinas Integradas para Hoteles, S.A. de C.V. 18 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas, Secretario en funciones de Magistrado por Ministerio de Ley. Secretario: Carlos Arteaga Alvarez.

Amparo directo 2344/95. Afianzadora Insurgentes, S.A. 18 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 2414/95. Marcela Hernández López. 18 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores.

Se concibe de la tesis antes mencionada que el contrato se regirá por las cláusulas q las partes pacten, además por la ley vigente al momento de su celebración, para que este se concrete entre las partes que celebran un contrato.

2.2 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DOCTRINALMENTE Y CONFORME AL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

2.2.1 OBJETO

El objeto es la cosa que el obligado debe dar o el hecho que deba hacer o no hacer. Así mismo las obligaciones de dar, el objeto debe reunir los siguientes requisitos:

- 1.- Existir en la naturaleza.
- 2.- Ser determinado o determinable en cuanto a su especie.
- 3.- Estar en el comercio.

En cuanto a las obligaciones de hacer o no hacer, éstas deben ser posible y lícitas.

Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente, y que constituye un obstáculo insuperable para su realización; por el contrario, no se considera imposible el hecho que no pueda ejercitarse por el obligado, pero sí por otra persona en lugar de él.

Es ilícito el hecho que es contrario a las buenas costumbres y a las leyes de orden público; igualmente el fin o motivo determinante de la voluntad de los contratantes no deban ser contrarios a las leyes de orden público y a las buenas costumbres.

Finalmente la cosa que se da en arrendamiento y el precio que debe ser cierto; no se necesita que el pago sea en dinero ya que pueden serlo las cosas y derechos que están en el comercio, que no sean fungibles, y tampoco los que estén fuera del comercio, como los bienes comunales o los derechos personalísimos. El precio debe ser cierto, verdadero y determinado o determinable, lo que quiere decir que debe consistir en una suma de dinero o cualquiera otra cosa equivalente, que se trate de una simulación y que siempre exista la posibilidad de determinarlo como sería el pago de una renta en proporción al monto de las ventas en el caso de un local comercial.

Para comprender mejor lo señalado se robustecen con las siguientes tesis jurisprudenciales:

*Registro No. 178832
Localización:
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXI, Abril de 2005
Página: 1321
Tesis: VII.3o.C.53 C
Tesis Aislada
Materia(s): Civil*

ACCIÓN PRO FORMA. EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA QUEDA PLENAMENTE IDENTIFICADO SI EL DEMANDADO HACE VALER EN LA VÍA RECONVENCIONAL LA NULIDAD DE ESE ACUERDO DE VOLUNTADES Y PRECISA LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE AQUÉL.

Cuando en un juicio ordinario civil el comprador demanda del vendedor el otorgamiento de la escritura relativa y éste, al contestar, reconviene la nulidad del acuerdo de voluntades fundándose en que no se precisaron las medidas y colindancias del bien raíz y que el actor tampoco las precisó en su escrito de demanda con la finalidad de identificar el inmueble y, además, en esa propia reconversión proporciona los datos respectivos, se concluye que el bien objeto del contrato por el que se ejerció la acción pro forma queda plenamente identificado, puesto que el demandado, al hacer valer en vía de reconversión la nulidad del acuerdo de voluntades en los términos aludidos, reconoce que se trata del inmueble a que se refiere el comprador.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 574/2004. Gregoria Emelia Díaz Gómez. 6 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Hugo Arturo Baizábal Maldonado. Secretario: Israel Palestina Mendoza.

La idea de la anterior tesis jurisprudencial se centra en que el demandado al momento de hacer valer en vía reconvenzional la nulidad del acuerdo de voluntades, debe tener conocimiento pleno del objeto del contrato, materia del juicio en controversia.

Registro No. 166882
Localización:
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXX, Julio de 2009
Página: 2021
Tesis: I.3o.C.735 C
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

PLAZO DE ENTREGA DE LA COSA. EL CAMBIO DEL OBJETO DEL CONTRATO ES UNA MODIFICACIÓN SUBSTANCIAL QUE INCIDE EN EL PLAZO DE ENTREGA, POR NOVACIÓN EN EL PACTO.

De conformidad con el artículo 2213 del Código Civil para el Distrito Federal, hay novación de contrato cuando las partes en él interesadas lo alteran substancialmente al sustituir una obligación nueva a la antigua; por lo que si bien el diverso numeral 2215 del propio ordenamiento establece que la novación nunca se presume sino que debe constar expresamente, ello no significa que sea necesaria una fórmula que consigne la palabra novar, novación u otra equivalente, pues basta que los términos del nuevo convenio puedan interpretarse como la expresión de la voluntad de las partes para reemplazar las obligaciones contraídas en el contrato anterior por otras que las sustituyan; esto es, sujetar las obligaciones pactadas a condiciones distintas a las establecidas en el contrato inicialmente celebrado. En consecuencia, todo cambio substancial a las obligaciones originalmente pactadas por las partes, como la modificación del objeto, novará la relación contractual y será a partir de dicho cambio en que empiece a correr nuevamente el plazo de entrega de los bienes materia del pacto.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 19/2009. Equipos Hidráulicos Same, S.A. de C.V. 20 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: María Estela España García.

Nos ejemplifica la tesis jurisprudencia que el cambio de objeto en un contrato es una alteración que trae como consecuencia la modificación de algunas cláusulas que se pactaron en un inicio por las partes.

2.2.2 SOLEMNIDAD

Por solemnidad podemos entender como el conjunto de elementos de carácter exterior del acto jurídico, sensibles, en que se plasma la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia del mismo. El efecto de esta forma en el acto jurídico, es darle la existencia. Y así por el contrario ante su falta, por ministerio de la ley, la voluntad de los que pretenden contratar no produce los efectos deseados y sus voluntades no alcanzan el rango de acto jurídico.¹³

Lo anterior, se robustece, con el siguiente criterio jurisprudencial:

Registro No. 386032
Localización:
Quinta Época
Instancia: Sala Auxiliar
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
CXI
Página: 2001
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

MUTUO CON GARANTIA, EFECTOS DEL, CUANDO FALTA LA SOLEMNIDAD.

Si una persona entrega a otra un terreno como garantía del pago de un dinero dado en mutuo, es indudable que esta tiene derecho para retener el inmueble, aunque el contrato se haya declarado nulo por falta de solemnidad, pues tal acto produce efectos jurídicos como el derecho consiguiente de recobrar la propiedad del inmueble, el mutuario, y el mutuante, la suma de dinero que entregó, y los de que mientras uno de los contratantes no cumpla con la devolución de aquello a que esté obligado, a virtud de la declaración de nulidad del contrato, no puede compeler al otro, a que cumpla con su parte. Por tanto, quien dio el terreno en garantía, no puede por sí y sin consentimiento del acreedor, alterar la situación de hecho y también de derecho, en que se hallaba la cosa, ni pudo transferir a un comprador mejor condición que la suya.

Amparo civil directo 8882/39. Téllez Tomás. 19 de marzo de 1952. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Felipe Tena Ramírez. Ponente: Gabriel García Rojas.

Se entiende de la anterior tesis jurisprudencial que las personas que celebran un contrato tienen derechos y obligaciones recíprocamente ya que son parte fundamenta del mismo.

¹³ http://www.mundodescargas.com/apuntes/bajos/derecho/decargar_contratos.pdf, 10 Junio del año 2011

Registro No. 222844
Localización:
Octava Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación

VII, Mayo de 1991
Página: 148
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. LA OBLIGACION DE OTORGARLO POR ESCRITO ES REQUISITO DE FORMALIDAD Y NO DE SOLEMNIDAD (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).

Una correcta interpretación del artículo 2324, en concordancia con el número 2148, ambos del Código Civil del Estado de Jalisco, lleva al convencimiento de que el otorgamiento por escrito del contrato de arrendamiento que exige el primero de los numerales, no implica una solemnidad, sino un requisito de forma que al generar nulidad relativa no impide que lo convenido produzca sus efectos, así sea provisionalmente; y la acción que se tiene para demandar la indicada nulidad se extingue cuando existe cumplimiento voluntario, en términos de lo establecido por el diverso artículo 2154 de la ley sustantiva civil en cita.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 128/91. Silvia Vega de Betanzos. 3 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Francisco Javier Hernández Partida.

Se desprende de la anterior tesis jurisprudencial que la solemnidad no entra como elemento en momento de la celebración de un contrato de arrendamiento.

2.2.3 CONSENTIMIENTO

El consentimiento es el resultado de la integración armoniosa y conjunta de las declaraciones de voluntad de las partes. en este orden de ideas, el consentimiento es la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que procediendo de sujetos diversos concurren a un fin común y se unen. Una de ellas promete y la otra acepta, y ambas declaraciones dan lugar a una nueva denominada voluntad contractual y que es el resultado de las voluntades individuales, y que constituye una entidad nueva capaz de producir por si el efecto jurídico deseado.¹⁴

Para poder prestar un consentimiento que sea jurídicamente válido es necesario cumplir determinados requisitos:

En general, es necesario tener suficiente capacidad de obrar. En general, se puede decir que no pueden prestar su consentimiento los menores de edad o incapacitados. Sin embargo, puede darse el caso de que la incapacidad de prestar consentimiento sólo abarque a una serie de actos jurídicos, y no a otros.

Además, el consentimiento no es válido cuando se ha emitido bajo la influencia de alguno de los posibles vicios del consentimiento:

Error: Grave en la apreciación de los hechos de forma que sin que se hubiera producido ese error no se hubiera producido el consentimiento.

Violencia o intimidación: Cuando se arranca el consentimiento mediante el empleo de la fuerza o la intimidación.

Dolo: Cuando la contraparte ha inducido a error al otro contratante con el fin de arrancar el consentimiento.

¹⁴ <http://forodelderecho.blogcindario.com/2007/12/index.html> Junio del año 2011.

Lo anterior, se robustece con las siguientes tesis:

Quinta Época
Registro: 340818
Instancia: Tercera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
CXXI
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 2427

CONTRATOS, CONSENTIMIENTO TACITO EN LOS.

Si una sociedad entrega por conducto del presidente y representante legal de otra una carta a una persona física, facultándola para que realice determinada venta sobre los bienes de la segunda compañía, y en dicha carta se fija un porcentaje del producto de la venta en favor de quien se facultó a efectuar tal venta, y después la compañía vendedora da poder al encargado de realizar la operación, para que lo haga, es indudable que hay consentimiento tácito de la compañía que dio el poder, sobre el porcentaje, aunque en su poder no lo haya fijado y sólo conste en la carta que de la primera compañía recibió quien había de realizar la operación; máxime, si las personas físicas cuyos nombres unidos forman la sociedad que dio la carta, son dueños de casi la totalidad de las acciones de la compañía vendedora, de donde se deduce que hay interdependencia entre ambas compañías, y por lo mismo, no puede deducirse sino que la vendedora ha dado su consentimiento tácito sobre el porcentaje a pagar, dados los hechos de que uno de los accionistas mayoritarios haya entregado la carta a nombre de la compañía que vende, proponiendo que se gestione tal contrato y ofreciendo una comisión, ofrecimiento del que se entera el representante legal de la vendedora, quien luego con ese carácter otorga poder al comisionista para que efectúe la operación. Todo esto de acuerdo con los artículos 1794 y 1803 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, que establece que el consentimiento constituye uno de los requisitos para la existencia del contrato, y que dicho consentimiento puede ser expreso o tácito, así como que el tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen para presumirlo, excepto en los casos en que por la ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Amparo civil directo 2614/52. "Río Verde Agrícola" Co., S. A. 27 de septiembre de 1954. Unanimidad de cuatro votos. Relato r: José Castro Estrada. El Ministro Vicente Santos Guajardo no intervino en la votación por las razones que constan en el acta del día.

Esta tesis jurisprudencial se enfoca ha ejemplificar que la persona que da su consentimiento para celebrar actos en su nombre debe hacerlo de forma tácita, para que produzcan sus efectos jurídicos

CONTRATOS, CONSENTIMIENTO EN LOS.

Si bien es cierto que es necesario que exista consentimiento para la validez de los contratos, también lo es que ese consentimiento puede ser expreso o tácito, y que el último resulta de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, de acuerdo con el artículo 1803 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Por otra parte, aunque el artículo 1833 del mismo Código, dispone que cuando la ley exige determinada forma para un contrato, mientras éste no revista esa forma, no será válido, salvo disposición en contrario, el propio precepto previene que la manifestación de voluntad de las partes para celebrar el contrato, debe constar de manera fehaciente y cualesquiera de ellas puede exigir entonces que se le dé la forma legal. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que el artículo 1833, lo mismo que el 1803 del Código Civil, autorizan que el consentimiento de las partes sobre la cosa objeto del contrato se demuestre en forma distinta, con elementos extraños al texto del documento en que se haya hecho constar dicho contrato.

Amparo civil directo 5397/49. Vogel viuda de Santa Cruz Rosa. 26 de abril de 1951. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Hilario Medina. Ponente: Carlos I. Meléndez.

Lo anterior nos señala que el consentimiento otorgado por las partes al momento de la celebración de un contrato puede ser expreso y tácito y dependerá su forma de aplicación con base de a los requisitos que la ley marque para su celebración

2.2.3.1 FORMACION DEL CONSENTIMIENTO

Elementos del consentimiento esta compuesto de dos elementos:

A) Propuesta, oferta o policitud

B) Aceptación

A) Policitud

Es una declaración unilateral de voluntad, receptiva expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, que enuncia los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, seria hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad.

Es por ello que la policitud es la base tanto para las declaraciones unilaterales de la voluntad que por sí solas producen efectos de derecho, como fundamento del acto bilateral, el cual necesariamente, para producirlos como tal, requiere que se fusione con la aceptación, además la policitud puede ser expresa o tácita.¹⁵

B) Aceptación

Como se hace mención anteriormente el consentimiento no se forma solamente con la policitud, sino que se precisa de otro elemento estructural, como es la aceptación. Por ella se entiende lo siguiente:

Una declaración unilateral de la voluntad, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta. O bien para entender con mayor amplitud el concepto se dice que es una declaración unilateral de voluntad, expresa o tácita, hecha a persona determinada, presente o no presente, seria lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta, y se reduce a un sí.¹⁶

Del concepto mencionado se obtienen los siguientes elementos integrantes de la aceptación:

Es una declaración unilateral de la voluntad

Expresa o tácita

Hecha a persona determinada

Hecha a persona presente o no presente

Lisa y llana

¹⁵ Gutiérrez y González Ernesto, "Derecho de las Obligaciones", Editorial Porrúa Séptima Edición, 2008. pagina: 203

¹⁶ Gutiérrez y González Ernesto, "Derecho de las Obligaciones", Editorial Porrúa Séptima Edición, 2008. pagina: 204

Expresa la adhesión a la propuesta

Se reduce a un si

2.3 ELEMENTOS DE VÁLIDEZ

Por su parte el artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal señala como requisitos de validez interpretado a contrario sensu.

I.- La capacidad legal de las partes.

II.- Aspecto consentimiento sin vicios:

III.- Objeto, motivo o fin lícito:

IV.- Que el consentimiento se manifieste en la fecha que la ley establece en relación al primer requisito la capacidad la define Eduardo Pallares Cano:

"La condición jurídica de una persona por virtud de la cual pueden ejercitar sus derechos, contrae obligaciones celebrar contratos y realizar actos jurídicos en general. " ¹⁷

La capacidad se dividen en dos especies, de goce o actitud para ser titular de derechos y obligaciones y de ejercicios, que la actitud para hacerlos valer. El Derecho Mexicano, en artículo 2401 del Código Civil para el Distrito Federal señala como derecho civil en arrendamiento, aun los que los fueren dueños de las cosas, bastando que tenga facultades para celebrar el contrato, ya sea por autorización del dueño o disposición de la ley.

¹⁷ Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal, Editorial Porrúa S.A., México 1956.

Únicamente tienen la capacidad para dar en arrendamiento quienes tengan propiedad plena o. quienes tengan facultades de administrar siendo la mínima requerida la de Administración con las con limitaciones de ley.

En relación con la capacidad para recibir en arrendamiento pueden hacerla todas las personas que la tengan para contratar con las restricciones y prohibiciones de ley, antes mencionadas.

Respecto al segundo requisito de Voluntad exenta de vicios, la voluntad debe llenar los requisitos de libre y cierta, y al señalar que debe estar exenta de vicios, implica que no debe adolecer de vicios del consentimiento los cuales son: orden, dolo, violencia y lesión.

2.3.1 LA CAPACIDAD

A. LA CAPACIDAD DE LOS CONTRATANTES

Es la facultad que la ley les da a los contratantes para ser sujetos de derechos y obligaciones. En efecto, la capacidad la define nuestro legislador, como la posibilidad de ser sujetos de derechos y obligaciones, y la tiene, toda persona física desde su nacimiento y se pierde con la muerte; pero desde el momento que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido, para todos los efectos legales que establece nuestro Código Civil (artículo 22 del Código Civil para el Distrito Federal).

La doctrina ha tratado de precisar, cuándo se reputa nacida una persona. Por lo que existen tres sistemas que explican este problema:

Primero. Considera que la capacidad se adquiere desde el momento mismo en que el individuo es concebido.

Segundo. Considera nacida a la persona en el momento en que el feto se desprende del seno materno, y

Tercero. Considera que no basta que exista la concepción ni que el feto se desprenda del seno materno, sino que es necesario que se reúnan otras condiciones, principalmente, que el ser humano tenga viabilidad.

B. Clases de capacidad

- 1) Capacidad de Goce: La capacidad para adquirir o gozar de los derechos civiles la tiene todo individuo por el sólo hecho de ser persona. La capacidad de goce de las personas físicas, se adquiere con el nacimiento y se pierde por la muerte, de acuerdo de acuerdo con el artículo 22 del Código Civil para el Distrito Federal.

- 2) Capacidad de ejercicio: Facultad o posibilidad de que esta persona pueda ejercitar sus derechos y cumplir sus obligaciones por si misma. La capacidad de ejercicio, facultad de poder celebrar actos jurídicos por sí mismo, se obtiene la con mayoría de edad.

Para complementar lo anterior explicado sirven de apoyo las siguientes tesis aisladas:

Registro No. 360652

Localización:
Quinta Época
Instancia: Tercera Sala
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
XLII
Página: 2758
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

NULIDAD DE CONTRATO POR FALTA DE CAPACIDAD.

Conforme al artículo 1347 del Código de Procedimientos Civiles de 1884, para el Distrito Federal, la falta de cualesquiera de las condiciones establecidas en el artículo anterior, entre las cuales está la capacidad para obligarse, anula el contrato de procedimiento convencional, si se alega por alguna de las partes, antes de la contestación de la demanda, o antes de la primera diligencia, si el convenio se hubiere celebrado durante el juicio.

Amparo civil en revisión 12659/32. Banco Hipotecario de Crédito Territorial Mexicano, S.A., y coagraviado. 10 de noviembre de 1934. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Se desprende de esta tesis jurisprudencial que las partes necesitan tener la capacidad para celebrar un contrato y ya que sin ella no producirán sus efectos jurídicos.

Registro No. 275424
Localización:
Sexta Época
Instancia: Cuarta Sala
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Quinta Parte, XXXVIII
Página: 11
Tesis Aislada
Materia(s): laboral

CAPACIDAD PARA CELEBRAR CONTRATO LABORAL.

El artículo 19 del código laboral fija en dieciséis años la edad a partir de la cual se tiene capacidad para celebrar el contrato de trabajo, para percibir la retribución convenida y ejercitar las acciones respectivas; es inconcuso que a esa edad, se está plenamente capacitado para dar por terminado el contrato de trabajo.

Amparo directo 5254/58. Carmen Vargas Leal. 15 de agosto de 1960. Cinco votos. Ponente: Gilberto Valenzuela.

Esta tesis jurisprudencial puntualiza la edad mínima para celebrar un contrato en materia, y por en cuando surtirán sus efectos jurídicos de este como se trate de un menor de edad

2.3.2 AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

No es válido el consentimiento que ha sido dado por error, arrancado por violencia o por dolo.

En materia mercantil no hay nada que resaltar respecto a éstos, así que nos guiaremos conforme a las reglas del derecho común, sólo cabe aclarar que respecto a la figura de la lesión muchos autores consideran que en materia de comercio esta no opera.

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal define a la lesión como causa de nulidad o de rescisión, como se le nombra por el origen de esta acción de los contratos civiles o como circunstancia para reducir el contenido de las obligaciones.¹⁸

Sánchez Medal opina que en los contratos mercantiles no cabe la lesión. Pero sólo es aplicable a la compraventa mercantil con apego al artículo 385 del Código de Comercio, en el que se indica que las ventas mercantiles no se rescindirán por causa de lesión¹⁹:

Por su parte el maestro Ernesto Gutiérrez y González nos dice que en materia mercantil sí opera la lesión²⁰:

El artículo 385 del Código de Comercio Federal dispone:

a) Que el contrato no se rescinde por lesión, pero no dice que no se sufra lesión.

b) Tan es cierto que reconoce que hay lesión, que habla del “perjudicado”, y le otorga acción para formular una denuncia de hechos ante el Ministerio Público, y una acción para demandar el pago de los daños y perjuicios que haya sufrido, con motivo de esa operación

c) Este artículo lo único que establece es que el contrato de compraventa, sólo el de compraventa, no puede ser declarado nulo, o “rescindido” como dice la norma de manera equivocada, conforme a la terminología jurídica que se debe emplear, y como ya se corrigió el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 17 que también habla de “rescisión”, al tratar de la lesión.

¹⁸ Artículo diecisiete del Código Civil para el Distrito Federal

¹⁹ <https://www.itescam.edu.mx/principal/sylabus/fpdb/recursos/r28668,2011> De junio del año 2011

²⁰ <http://principito.obolog.com/informacion/892593> 22 de Junio 2011

d) Pero además, esa falta de acción para pedir la nulidad del contrato por lesión sólo la está refiriendo al contrato de compraventa, no a los demás contratos mercantiles, ni en general a las demás operaciones mercantiles.

Por otra parte el art. 2º del Código de Comercio Federal establece:

Por tanto el derecho común es el Derecho Civil aplicable en materia Federal en el cual se plasma en el código de la misma materia.

El Código Comercio señala la definición de lesión, por lo que el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 17 establece:

“En materia mercantil, y para los contratos de mutuo, créditos simples, créditos refaccionarios y de avío y demás contratos mercantiles, operaciones mercantiles, no hay norma alguna en el Código de Comercio o en la ley especializada, que determine que la lesión no nulifica el contrato o el acto, por lo cual resulta un absurdo decir que entre los comerciantes, o en los que no lo sean pero realicen actos de comercio, no pueda una de las partes ser víctima de lesión, y que éste impida legalmente para demandar la nulidad o “rescisión” como dice el Código de Comercio Federal, del contrato en que se vio lesionada.”

Aún en la compraventa mercantil, puede haber lesión, sólo que no dará lugar a la rescisión del contrato respectivo. Por su parte, el lesionado puede denunciar los hechos al Ministerio Público, y demandar el pago de los daños y perjuicios respectivos.

El consentimiento no será válido si es dado por medio de²¹:

Error

Violencia

²¹ <http://www.derechopedia.com/derechocivil/6-acto-juridico/6-elementos-essenciales-y-de-validez-del-acto-juridico.html>, 23 junio del año 2011

Dolo

Lesión.

Error

El error es una falsa apreciación de la realidad, no coincide la voluntad interna de la persona y la voluntad que es manifestada en el acto jurídico puede ser de derecho, de hecho de cálculo.

El error de hecho es el falso conocimiento de la cosa.

Error de derecho significa un parcial o total desconocimiento de la norma.

Los errores de derecho y de hecho invalidan 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 motivó y no por otra causa.

El error de cálculo se refiere a la cantidad de cosas que constituye el objeto del contrato, sólo da lugar a la rectificación.

El fundamento legal: Artículo 1813 del Código Civil para el Distrito Federal

Para robustecer este concepto se mencionas las siguientes tesis aisladas:

Registro No. 338965

Localización:

Quinta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

CXXXI

Página: 505

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

ERROR, LEGITIMACION DE UN TERCERO PARA DEMANDAR LA NULIDAD DE UN CONTRATO POR.

Aun cuando una persona no haya intervenido en la realización de un acto jurídico, está legitimada para hacer valer la acción de nulidad por error, si demuestra su interés jurídico para demandar tal nulidad; sin que pueda afectarle la renuncia hecha al respecto por alguno de los contratantes.

Amparo directo 2105/56. Florentina Murillo viuda de Limones. 4 de marzo de 1957. Unanimidad de cinco votos. Ponente: Mariano Azuela.

Esta tesis jurisprudencia que un tercero puede intervenir en un ~~o~~ siempre y cuando de muestre su interés jurídico en este.

Registro No. 220451

Localización:

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

IX, Febrero de 1992

Página: 137

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

ARRENDAMIENTO, EL ERROR DE NUMERO QUE PUEDA EXISTIR EN CUANTO AL CONTRATO DE, ES INTRASCENDENTE SI QUEDO ACREDITADO QUE LAS PARTES SE COMPORTARON RESPECTIVAMENTE COMO ARRENDADOR E INQUILINO DEL PROPIO BIEN. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).

En el Código Civil del Estado de Jalisco, el sistema contractual vigente está regido por la literalidad de los contratos, basándose en el principio de la declaración de voluntad, mismo que está normado por los efectos que éste implica y en virtud del cual los acuerdos obligan a las partes al exacto cumplimiento de las prestaciones pactadas, así como a las demás consecuencias que de ellas deriven; pero este sistema admite excepciones porque el artículo 1768 del propio Código Civil, establece que si los contratos no generan duda sobre la intención de quiénes en ellos intervengan, se estará al sentido exacto de sus cláusulas pero que si alguna de éstas admitiera diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efectos, según lo estipula el numeral 1770 del citado cuerpo legal, habida cuenta que de conformidad con el artículo 1775 de la misma legislación, en los contratos deben interpretarse unas cláusulas, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas ellas. En un caso de arrendamiento donde las partes están de acuerdo en el objeto, precio y término de vigencia, con la salvedad de que el arrendador demandó por la terminación del contrato respecto de la finca cuyo número figura en el fundatorio, sólo que ese número no coincide objetivamente con el que tiene asignado la finca, es claro que concatenadas todas las pruebas del sumario

y administradas de conformidad con los artículos 417 y 418 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, debe concluirse en que por más que en el fundatorio se hubiese anotado un número que no es el real, lo cierto es que las partes quisieron referirse al bien que aparece en el contrato que anexó el arrendador puesto que ese bien es el ocupado por el inquilino. Además si en aquél se aludió a una numeración diferente a la realmente mencionada, debe entenderse que ello se debe a un mero error mecanográfico, por lo que la responsable resolvió ilegalmente al atenerse al número literal y exacto materia del contrato de locación.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 666/91. Rosa Amelia viuda de Martínez. 26 de septiembre de 1991. Mayoría de votos de María de los Angeles E. Chavira Martínez y Carlos Hidalgo Riestra, contra el voto de Jorge Figueroa Cacho. Ponente: Carlos Hidalgo Riestra. Secretario: Jorge Quezada Mendoza.

Dolo y Mala Fe

Este vicio del consentimiento llamado dolo es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir al error o mantener en él a uno de los contratantes. Asi mismo la mala fe es la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

Puede provenir de las partes o de un tercero interesado en el juicio, en todos los casos anulan el contrato si ha sido causa determinante del acto jurídico.

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

Dolo bueno es aquel que es utilizado por los comerciantes para colocar los productos, pero no lleva a incurrir en un error tan grave que pueda viciar la voluntad.²²

Fundamento legal: artículo 1815 del Código Civil para el Distrito Federal

Sirven de apoyo las siguientes tesis aisladas:

²² <http://www.derechopedia.com/derechocivil/6-acto-juridico/6-elementos-esenciales-y-de-validez-del-acto-juridico.html>, 25 de Junio del año 2011

Registro No. 184841
Localización:
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XVII, Febrero de 2003
Página: 1098
Tesis: VII.3o.C.35 C
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR DOLO DE UNO DE SUS SIGNANTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).

El numeral 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece que los tribunales deben recibir y valorar las pruebas de acuerdo con lo previsto en el capítulo respectivo de la propia ley, a menos que de la adminiculación de las pruebas rendidas en el juicio y de las presunciones formadas, el tribunal adquiera convicción distinta respecto de los hechos del litigio. Por su parte, el artículo 1748 del Código Civil local define que por dolo en los contratos se entiende cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir al error o mantener en él a alguno de los contratantes. De lo dispuesto por esos preceptos es dable establecer que cuando al celebrarse un contrato de arrendamiento, el inquilino induce al arrendador a otorgarle en renta un inmueble por medio del engaño y si, además, del enlace de las probanzas y de las presunciones, el juzgador advierte que es inverosímil que fuera voluntad del arrendador aceptar desventajas tales como, por ejemplo, la duración excesiva del contrato sin establecer incrementos con cierta periodicidad durante el lapso estipulado, con una renta que resulta incongruente dada la ubicación del local arrendado, por lo que es fácil inferir que en circunstancias normales se pactaría una suma considerablemente superior a la fijada, todo ello permite concluir que el consentimiento está viciado y acarrea, en consecuencia, la nulidad del contrato, porque de no haberse provocado ese falso conocimiento de la realidad, no se habría celebrado, o bien, la voluntad del arrendador se habría plasmado en otros términos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

*Amparo directo 499/2002. Alfonso Landa Barrientos. 10 de octubre de dos mil dos. Mayoría de votos. Disidente: Hugo Arturo Baizábal Maldonado. Ponente: Adrián Avendaño Constantino. Secretario: Gilberto Cueto López.
Registro No. 193336*

En los contratos de arrendamiento no debe existir vicios de consentimiento para que sean validos

Localización:
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
X, Septiembre de 1999
Página: 799
Tesis: II.2o.C.190 C
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

DOLO COMO CAUSA DE NULIDAD EN UN CONTRATO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Una correcta y objetiva interpretación de lo establecido por el artículo 1644 del Código Civil para el Estado de México permite concluir que por dolo en los contratos debe entenderse cualquier artificio o sugestión dirigidos a provocar o inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes en cierto acto jurídico, de tal modo que de no provocarse ni inducirse a ese falso conocimiento de la realidad, no se habría celebrado el convenio respectivo o bien la voluntad se habría plasmado en forma distinta a aquella que fue emitida en condiciones de engaño. Así, para que el dolo se considere como causa de nulidad de los contratos civiles, sin duda debe ser anterior o coetáneo a la celebración del acto jurídico respectivo, esto es, que se produzca previamente o en el momento de su celebración, pero no después, para que de esa manera pueda considerarse como factor determinante de la formación de la voluntad de alguna de las partes.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 1475/98. José Felipe de Jesús Zamora Sánchez. 29 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo

Cuando exista dolo por alguno de los contratantes el contrato será nulo y como consecuencia no surtirán ~~efectos~~ efectos jurídicos

Violencia.

El miedo o temor lo dividiremos en dos:

A) Violencia, ya sea física o moral.

B) Temor reverencial.

Se llama violencia o intimidación a toda coacción ejercida sobre la voluntad de una persona, sea por la fuerza material o por medio de amenazas, para determinarla a consentir en un acto jurídico. Esta se dará cuando haya fuerza física o amenazas que importen 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.²³

La violencia moral consiste en una amenaza que se ejerce sobre el ánimo del autor del acto, de manera que su voluntad se ve bajo el influjo de la coacción o el miedo y decide celebrar el acto.

La violencia física, se da cuando de manera física se ejerce la fuerza sobre el cuerpo del sujeto para llevarlo materialmente a ejecutar el acto, prescindiendo enteramente de su voluntad.

En ambos casos se anula el acto jurídico.

El temor reverencial es el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto y no basta para viciar el consentimiento.

Fundamento legal: artículo 1819 del Código Civil para el Distrito Federal

Para robustecer se lo anteriormente señalado menciono las siguientes tesis aisladas:

Registro No. 247460

Localización:

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

217-228 Sexta Parte

Página: 686

Tesis Aislada

Materia(s): laboral

VIOLENCIA, ACTOS DE. CAUSA DE RESCISION DEL CONTRATO DE TRABAJO.

Si el patrón para cumplir con la finalidad social para el que fue creado se organiza formando diversos centros de trabajo, sus trabajadores tienen el carácter de compañeros de trabajo e incurren en alteración de la disciplina si se trasladan a diverso centro de trabajo de aquél en que estén adscritos, y cometen actos de violencia, amagos, injurias o

²³ <http://www.derechopedia.com/derechocivil/6-acto-juridico/6-elementos-esenciales-y-de-validez-del-acto-juridico.html>, 26 de Junio del año 2011

malos tratamientos en contra de sus compañeros, ya sea dentro o fuera del servicio, esto último como una causal análoga de aquella que se encuentra establecida en la fracción cuarta del artículo 47 de la ley laboral en cita.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 533/87. María del Rocío Villasana Díaz. 28 de octubre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel Hernández Saldaña. Secretario: Francisco Taboada González.

Genealogía:

Informe 1987, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 41, página 321.

Registro No. 275790

La existencia de violencia para celebrar un contrato, será motivo rescisión de contrato

Localización:

Sexta Época

Instancia: Cuarta Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Quinta Parte, XXXIV

Página: 84

Tesis Aislada

Materia(s): laboral

RESCISION DE CONTRATO POR ACTOS DE VIOLENCIA, ALTERANDO LA DISCIPLINA.

La causa de rescisión del contrato de trabajo por parte del patrón, contenida en la fracción III del artículo 121 de la Ley Federal del Trabajo y consistente en que el trabajador cometa contra alguno de sus compañeros actos de violencia, etcétera, si como consecuencia de ello se altera la disciplina del lugar en que se desempeña el trabajo, debe estimarse integrada aun en el caso de que el trabajador incurra en hechos de la naturaleza indicada, no precisamente en el lugar donde desempeña habitualmente sus labores, estrictamente considerando, sino en el comedor de la empresa donde desempeñe sus servicios y en el lapso destinado a que los trabajadores tomen sus alimentos, puesto que no por el hecho de estar momentáneamente inactivos en cuanto a sus labores se refiere, dejan de estar subordinados al patrón, y tan es así, que ésta es la razón filosófica que inspira el artículo 73 de la ley laboral, que dispone que cuando el trabajador no pueda salir del lugar donde preste sus servicios durante las horas de descanso y comidas, el tiempo correspondiente a dichos actos le será contado como tiempo efectivo dentro de la jornada normal de trabajo.

Amparo directo 6646/59. Pedro Mondragón Pérez. 27 de abril de 1960. Cinco votos. Ponente: Gilberto Valenzuela.

El patrón tendrá derecho a rescindir el contrato al trabajador que altere con violencia el ambiente de trabajo en donde desarrollan sus actividades.

Lesión

La lesión se da cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.

Su fundamento legal: se encuentra en el artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal

Sirven de apoyo para lo anterior mencionado las siguientes tesis:

Registro No. 344679

Localización:

Quinta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

CI

Página: 2734

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

LESION, TRATANDOSE DE UN CONTRATO DE PERMUTA DE BIENES.

La circunstancia de que una persona haya sido profesora normalista, no significa que tenga conocimientos bastantes para apreciar los valores de las fincas objeto de un contrato de permuta, así como la experiencia necesaria para haber efectuado el cambio de los inmuebles, sin sufrir lesión, pues puede suceder que por su edad y condiciones mentales, no haya estado debidamente capacitada para evitar ser víctima de una explotación indebida.

Amparo civil directo 6783/48. Ortiz de Olmedo Angustias. 26 de septiembre de 1949. Mayoría de tres votos. Ausente: Roque Estrada. Disidente: Carlos I. Meléndez. Ponente: Vicente Santos Guajardo.

CAPÍTULO TERCERO

NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO

3.1 LA CONCEPTUALIZACION PRIVATISTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONCEPTO LEGAL:

El Código Civil vigente, en el Distrito Federal, lo define del siguiente manera:

*"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una, a concederse el uso o goce temporal de una cosa, y el otro, a pagar por ese uso goce un precio cierto."*²⁴

Por su parte el distinguido licenciado en derecho Ramón Sánchez Medal destacado privatista mexicano, conceptualiza señalando:²⁵

"El Arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto."

El connotado doctor Rafael Rojina Villegas lo define de la siguiente manera:

"Se define el arrendamiento como un contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendataria del uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto."²⁶

Al arrendamiento también se le conoce como contrato o alquiler, y por ello, a su vez el maestro en derecho Rafael de Piña Varol, lo define:²⁷

²⁴ Artículo 2478 Del Código Civil para El Distrito Federal de 1929

²⁵ Sanchez Medal Ramón. "DE LOS CONTRATOS CIVILES", Editorial Porrúa, México, 1982. Pág.: 278

²⁶ <http://es.scribd.com/doc/47751405/Femalefront-Minor-Notes>, 26 de Junio del año 2011

²⁷ <http://www.cem.itesm.mx/derecho/referencia/diccionario/bodies/>, 26 de Junio del año 2011

"Contrato en virtud del cual una parte cede al a otra el uso o disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto que denominación de renta o alquiler". Recibe de tal manera que podemos concluir, que por contrato de arrendamiento tenemos:

A) Un acuerdo de voluntades, entre dos partes contratantes denominadas por una parte un arrendador y la otra arrendatario (elementos personales).

B) El arrendador como su nombre lo indica es quien da el arrendamiento y por ende se obliga a conceder el uso y goce temporal de una cosa, bien o derecho a su contraparte, quien llamo arrendatario se obliga a pagar periódicamente por dicho goce una renta o precio cierto (elemento materiales, precio y cosa).

C) Es un contrato civil, porque se encuentra expresamente regido en el Código Civil para el Distrito Federal, vigente en los artículos 2378 al 2491 del citado ordenamiento.

D) Es un contrato civil típico y su tipicidad se desprende de que se encuentran expresamente señalados dentro de las categorías de lo regulado en todos sus elementos de formación y en sus modalidades y los contratos civiles en el título sexto, del arrendamiento, del I al IX del Código Civil para el Distrito Federal.

E) Es esencialmente de Derecho Privado, porque por regla general regula relaciones jurídicas de personas individualmente consideradas salvo las excepciones que la propia ley establece.

3.1.1. Características Fundamentales del Contrato de Arrendamiento.

1. Es un contrato principal: porque no depende de ningún otro, esto es, oposición a los contratos secundarios o accesorios que dependen de la existencia de otro tipo de contrato, en la especie y en nuestro contrato de arrendamiento lleva subordinado el de fianza. *

2. Es un contrato bilateral: porque establece derechos y obligaciones de carácter imperativo, atribuyen para ambas partes arrendador y arrendatario: esto es capítulo 2 de los derechos y obligaciones del "arrendador y capítulo 3 de los derechos y obligaciones del arrendatario" ambos del título sexto del capítulo 11 del Código Civil en el Distrito Federal.*
3. Es un contrato oneroso: porque del mismo se desprenden provechos y gravámenes para ambas partes, en efecto a diferencia de los gratuitos las dos partes obtiene utilidades en el negocio, obteniendo de tal manera la una, la obligación de conceder el uso y goce temporal de la cosa arrendada y la otra a pagar el precio cierto y la renta convenida.*
4. Es un contrato "In Tutue Personae" toda vez que las calidades personales de las partes contratantes son tomadas en consideración al momento de la celebración del contrato.*
5. Es un contrato Conmemorativo; porque dado el carácter oneroso y las prestaciones recíprocas que del mismo se generan, son ciertas desde el momento de la celebración del propio contrato.*
6. Es un contrato de tracto sucesivo; Porque se trata de prestaciones periódicas, mensualidades, anualidades, etc. con vencimiento cierto y determinado, y el uso y goce de la cosa, no se causan en un solo acto, como sucede con los instantáneos.*
7. Es un contrato formal, porque expresamente el artículo 2406 del Código Civil del Distrito Federal., imperativamente estipula:*

"El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de \$100.00 anuales, es decir es excepcionalmente conceptual por lo que debemos ubicar como un contrato intermedio entre los contratos verbales y solemnes, efectivamente, únicamente es inscribible en el Registro Público de la Propiedad y se considera un gravamen real, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un precio mayor de seis años en que haya anticipo de rentas por mas de tres de conformidad con el artículo 3002 fracción 111 del Código Civil vigente para el Distrito Federal".²⁸

*Es un contrato temporal, como la propia ley establece y no es aceptable la existencia de un arrendamiento perpetuo, ya que contraría la propia naturaleza del arrendamiento tal y como sostiene el maestro en derecho Jorge Sánchez Cordero en sus notas de clase*²⁹

ARTICULO 111 del Código Civil para el Distrito Federal.- Visto el contenido, ahora podemos precisar los elementos del contrato de arrendamiento, estructurales a saber:

1) Elementos personales

El arrendador y el arrendatario, siendo el arrendador, quien se obliga a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y tiene dominio sobre la misma y el que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar este contrato, (el que es hábil para contratar para hacerlo por si o por otro legalmente autorizado), a en virtud de autorización del dueño ya por disposición de la ley, en el primer caso la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización y en el segundo supuesto a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos.³⁰

²⁸ <http://catedra.org/caracteristicas-del-contrato-de-arrendamiento.html> Junio 26, 2011. (*Corresponde del inciso 1 al 7)

²⁹ Sánchez Cordero Jorge, "Apuntes de la Cátedra del Derecho Civil IV", Ciudad Universitaria, México 1957, citada por Acosta Oliva Reynaldo. Tesis Profesional de 1970.

³⁰ Artículo 1800 del Código Civil Para el Distrito Federal Vigente.

a) No puede arrendar el copropietario de una cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

b) Se prohíbe arrendar a los magistrados de los juicios y a cualquier otro empleados público, tomar en arrendamiento, por si o por cualquier otra interpósita personales bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.³¹

c) Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren:

d) No pueden tomar los tutores los bienes que manejan por razón de sus funciones.

Respecto al arrendatario que es quien recibe el bien o cosa arrendada, puede solo con cualquier persona con capacidad legal para obligaciones en términos de ley, y son hábiles para contratar todas las personas no efectuadas por la ley; (artículo 1798).

2.- Elementos Reales: dentro de estos podemos comentar los siguientes:

2.1 La cosa, bien o derecho objeto del arrendamiento y son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin confundirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar los derechos estrictamente personales, articulo 2400 Código Civil para el Distrito Federal).

2.2 El precio cierto y determinado y la renta convenida, 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 (Art. 2399 del Código Civil para el Distrito Federal).

³¹ Artículo 2401 y Artículo 2402 del Código Civil para el Distrito Federal Vigente

2.3 El tiempo señalado para Arrendamiento, hemos visto que es el arrendamiento es por su especial naturaleza de carácter temporal y la ley señala expresamente que el arrendamiento no puede exceder de 10 años, para las fincas destinadas a la habitación, 15 para las destinadas al comercio, y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria).

Ahora bien, se puede dar el caso de tanto el tiempo de arrendamiento: y para tal caso, se debe considerar como de tiempo indeterminado y para todos los efectos legales conducentes y muy particularmente los artículos 2478 y 2479, relativos al capítulo VII de las disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado. Del Título Sexto del libro Segundo del Código Civil vigente".

3.- Elementos Formales, El Código Civil vigente en el Distrito Federal, señala expresamente en sus artículos 2406 y 2407: "que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de \$100 anuales, esto es cuando la renta sea de \$8.33 pesos mensuales y "si el predio rústico y la renta pasare de \$5,000.00 anuales, el contrato se otorgará en escritura pública", Siendo excepcionalmente confidencial.

IV.- Elementos de Existencia y de validez del Contrato de Arrendamiento.

4. Elementos de Existencia, El Código Civil para el Distrito Federal, señala en su artículo 1794, que para la existencia del contrato se requiere:

I. - Consentimiento,

II.- Objeto que pueda ser materia de contrato.

Respecto al requisito de la fracción primera y para los efectos legales, el consentimiento consiste en el acuerdo de voluntades, sobre la producción o transición de derecho y obligaciones, siendo requisito si no que una manifestación exterior, expresando en otros términos es el acuerdo de voluntades de las partes concurriendo a un fin.

Respecto al contrato de arrendamiento, tanto arrendador como arrendatario tienen que estar en absoluta conformidad, en relación a las condiciones que van a regir su relación contractual, deben estar conformes en el precio de renta a pagar, la forma de pago circunstancias de tiempo, modo, y lugar de pago, tiempo de duración del contrato, fin o destino del arrendamiento.

En la práctica y particularmente cuando el contrato de arrendamiento se celebra por escrito, cabe mencionar que por regla general los contratos de arrendamiento se celebran mediante contratos de adhesión esto es, contratos redactados unilateralmente por una de las partes sin que la otra pueda discutir su contenido, y reproducidos, y conteniendo múltiples denuncias de derechos, pero que por tratarse de denuncias de derechos privados que no afectan directamente al interés público y no perjudican derechos de terceros, son validas y autorizadas por la ley (artículo. 6°.del Código Civil para el Distrito Federal).

La renuncia a que se refiere el artículo 6°. del Código Civil para el Distrito Federal, debe ser clara y precisa de tal suerte que no quede duda del derecho que se denuncia.

El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando lo manifiesta verbalmente por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultaran de hechos o 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 un acto.

Ahora bien un ejemplo de consentimiento tácito, sería en que a falta de contrato escrito, se accionaría mediante copias certificadas de escritos de consignación en pago de rentas en donde el arrendatario reconoce la existencia de la relación arrendataria y el monto de la renta, ya que se desprende de actos que lo presuponen en términos del artículo 1803 para el Código Civil para el Distrito Federal.

En relación al objeto materia del contrato, a que se contrae la fracción II del artículo 1894 del Código Civil para el Distrito Federal. Y de conformidad con el artículo 1824 del citado ordenamiento, son objeto de los contratos:

1.- La cosa que el obligado debe dar;

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer; y la cosa objeto del contrato debe primero existir en la naturaleza: ser determinada o determinable en cuanto a su especie y tercero estar en el convenio y finalmente el positivo o negativo objeto del contrato debe ser:

I.- Posible, natural y jurídicamente (artículo 1833 del Código Civil para el Distrito Federal.)

II.- Lícito, es lícito el hecho contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

En la especie, siendo el objeto inmediato del contrato en general, la cosa que deba darse y el hecho que deba darse, y es hecho que deba hacerse o no hacerse, resulta necesario, determinar cual es el objeto del contrato de arrendamiento y lo es, precisamente la cosa que va a usar o gozar temporalmente a cambio del precio determinado o renta que por ello va a pagar en términos de los artículos 1821 y 2399 del Código Civil para el Distrito Federal.

3.2 LA CONCEPTUALIZACIÓN AUTONÓMICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Se ha convertido en un verdadero lugar común, esto es, en una opinión jurídica generalizada, el afirmar que el contrato de arrendamiento, es un contrato civil típico de derecho privado; efectivamente, existen elementos que conducen a pensar que dicha afirmación es cierta. El contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el Título Sexto del Libro Segundo - Artículos 2398 al 2496 del Código Civil para el Distrito Federal en toda la República publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de marzo de 1928 y que por sus propias características se trata de un contrato principal, bilateral, conmutativo, traslativo de uso y goce, oneroso, sinalagmático, de trato sucesivo, temporal, etc.) por lo que se afirma, su carácter civil y privado.

Sin embargo, existen elementos de contenido y forma que nos conducen a pensar, que la opinión jurídica generalizada, antes mencionada, no es del todo correcta, y entre otros, señalamos los siguientes elementos:

1) Tenemos por caso, cuando las empresas patronales dan a sus trabajadores habitaciones en arrendamiento, en cuyo caso, la renta no podrá exceder del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca y se observaran las normas siguientes:

I.- Las empresas están obligadas a mantenerlas en condiciones de habitabilidad y hacer oportunamente las reparaciones necesarias y convenientes.

II.- Los trabajadores tendrán las obligaciones siguientes:

a) Pagar las rentas

b) Cuidar la habitación como si fuera propia

c) Poner en conocimiento de la empresa los defectos y deterioros que observen

d).- Desocupar las habitaciones a la terminación de las relaciones de trabajo dentro de un término de 45 días y,

III Esta prohibido a los trabajadores:

a) Usar la habitación para fines distintos de los señalados en este capítulo (se refiere al Capítulo Segundo del Título Cuarto de la Ley Federal del Trabajo) ;

b) Subarrendar las habitaciones.

Trabajadores y patrones (empresas) tendrán derecho de ejercitar ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje las acciones (individuales y Colectivas tratándose de trabajadores) que se deriven del incumplimiento de las obligaciones contenidas en el capítulo mencionado del Ordenamiento invocado. Todas y cada una de las disposiciones que anteceden y que indiscutiblemente se refieren al arrendamiento, no se encuentran contenidas en la codificación civil, sino en los artículos del 150 al 153 de la Ley Federal del Trabajo y se desprende de un contrato o relación de trabajo y no una relación privada de naturaleza civil y en caso de controversia entre las partes, se ocurriría a deducirla ante las Juntas Locales o Federales de Conciliación y Arbitraje de conformidad con el Procedimiento establecido por los Artículos 892 al 896 de la Ley Federal del Trabajo, esto es, como procedimientos especiales y en mérito a lo dispuesto por el Artículo 5°. De la Ley Federal del Trabajo sus disposiciones son de orden público.

2).- Por otra parte, es importante mencionar que el caso del arrendamiento de tierras ejidales y/o comunales de naturaleza agraria, y que la actual Ley Agraria vigente, en su artículo 45 permite que podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento, celebrado por el núcleo de población ejidal o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras parceladas o de uso común, los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo de que se trate, no mayor de treinta años, prorrogable.

De tal suerte, que es factible la celebración de contratos de arrendamiento de tierras ejidales, hasta por 30 años, susceptibles de prórroga, aquí hay que observar que incluso se contraponen a lo dispuesto por el Artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal en cuanto al término máximo del arrendamiento señalado de 10 años para habitación, 15 para comercio y 20 años para uso industrial, desde luego, en caso de alguna controversia derivada de un arrendamiento agrario, conocería de la misma, el Tribunal Unitario Agrario Competente de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 27 Fracción XIX, que imperativamente señala que serán de Jurisdicción Federal todas las cuestiones relacionadas con la tenencia de la tierra, ejidos y comunidades y lo establecido por el Artículo 163 de la Ley Agraria relativo a los Juicios y controversias en materia agraria, desde luego se trata de una Ley Reglamentaria del Artículo 27 Constitucional, de orden público y de conformidad con el artículo 20, de dicha Ley, serán de aplicación supletoria, la Legislación Civil Federal. Sin embargo, estamos ante la presencia de un contrato de arrendamiento de naturaleza agraria.

3).- Consideremos un contrato de arrendamiento suscrito por la Administración Federal (léase el Estado), en su carácter de arrendador, y en tal hipótesis, se aplicarían las disposiciones del Artículo 2411 del Código Civil que imperativamente establece: Artículo 2411. *Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo y en lo que no lo estuvieren a las disposiciones de este Código (Título), de tal manera que existe un contrato de arrendamiento administrativo.* Por su parte el artículo 2411 del Código Civil para el Distrito Federal, señala:

"Los arrendamientos de bienes del dominio público del Distrito Federal o de establecimientos públicos estarán sujetos a disposiciones del Derecho Administrativo y en lo que no lo estuvieren a las disposiciones de este título"

4) Ahora bien, en el supuesto de un contrato de arrendamiento celebrado por una Inmobiliaria constituida como una sociedad mercantil, como arrendadora y un inquilino que alquila la localidad para establecer un local comercial de cualquier tipo, de conformidad con lo establecido por la Fracción 1 del Artículo 75 del Código de Comercio sería un acto mercantil y no civil, eso sí, de derecho privado, la legislación aplicable a la especie sería el Código de Comercio y en caso de controversia de conformidad con el Artículo 104 Constitucional por contravención a Leyes Federales que afectan exclusivamente, intereses particulares, podrán conocer también de ellas los Jueces y Tribunales del orden común de los Estados y del Distrito Federal (Jurisdicción Concurrente de Los Tribunales Federales y Locales).

Como podemos ver, existen una multiplicidad de variables del contrato de arrendamiento, a saber: Civil, Laboral, Agrario, Administrativo, Mercantil. También una multiplicidad de instancias de autoridad competente para conocer de las mismas en caso de controversia, Juzgado de Arrendamiento Inmobiliario, Juntas Locales y Federales de Conciliación y Arbitraje, Tribunales Unitarios, Agrarios, Juzgados de Distrito, etc., según se trate del tipo de arrendamiento, por lo que ya no podemos seguir considerando al contrato de arrendamiento, como un contrato; civil típico de derecho privado, porque en algunas ocasiones es de derecho público, (laboral, agrario, administrativo), en otras de derecho privado, Civil y Mercantil, en otras social, (Laboral y Agrario, Inmobiliario Habitacional en el Distrito Federal.), es decir, en algunas disposiciones es renunciable y en otras no, por lo que sostenemos con fundamento que el contrato de arrendamiento se encuentra actualmente sujeto a un SISTEMA NORMATIVO MIXTO, que lo configuran como una INSTITUCION JURIDICA SUI GENERIS, y por ende debe tener un tratamiento normativo de igual naturaleza.

3.2.1 EL PROBLEMA DE LA AUTONOMÍA DEL DERECHO INQUILINARIO.

Si ha quedado demostrado, que actualmente, el contrato de arrendamiento ya no puede seguir siendo considerando, como un contrato civil típico de derecho privado, y por tanto, no es, en estricto sentido en contrario únicamente de naturaleza civil, entonces debe desprenderse de la codificación civil ordinaria, tanto en su aspecto sustantivo como procedimental, para establecerse en una Legislación Autónoma, independiente del Código Civil, al que solamente se reservarían algunas materias, tales como el arrendamiento de bienes muebles, arrendamiento de inmuebles para periodos vacacionales, arrendamiento industriales que incluyan no sólo el local sino también la maquinaria y equipo..

Así mismo lo demás sería motivo de una legislación especializada, que no especial, tal y como sucede por ejemplo en España, respecto al Código Civil y la Ley de Arrendamiento Urbanos y al respecto cabe señalar, que autores incluso de la talla de Castan Tobeñas (ilustre Jurista Español, quien en su obra hacia un nuevo derecho civil expresa la necesidad de que se desprendan del Derecho Civil, cuestiones como el Derecho de Familia, y el inquilinario, tal y como se desprendieron ya del propio derecho civil, tanto el Derecho del Trabajo como el Derecho Agrario, para convertirse en disciplinas jurídicas autónomas, sujetas a un tratamiento jurídico especializado, exponemos como criterios para sustentar la Autonomía del Derecho Inquilinario, elementos del orden didáctico, científico y normativo.

3.2.2 AUTONOMÍA NORMATIVA DEL DERECHO INQUILINARIO.

Durante la Gubernatura de Cuauhtémoc Cárdenas, se expidió una Ley de Defensa Inquilinaria, la cual fue inmediatamente abrogada por el Gobernador que le sucedió Villicaña, y que sin embargo, es un precedente de importancia de legislación autónoma en la materia, cabe mencionar que en el caso del D.F., la Procuraduría Federal del Consumidor, tuvo competencia en materia inquilinaria y existió una Dirección General del Arrendamiento Inmobiliario que realizó una exitosa tarea en la defensa de los derechos inquilinarios, hasta la Reforma de la Ley de la Materia de 1992, que suprimió sin fundamento dicha

Dirección y Facultades en materia inquilinaria y también cabe destacar que en el caso del D.F.,

Existen desde hace aproximadamente 15 años Tribunales Especializados por Materia que son los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal., Y que por disposición de los artículos 47 fracción IV, son Jueces de Primera Instancia y 53 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier uso, destino o giro permitido por la ley". Igualmente es menester señalar que el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal., es el relativo al de las controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario (Arts. 967 al 966), del Ordenamiento invocado y el cual establece un procedimiento suigeneris para el tratamiento de dichas controversias, por lo que es evidente que existe una Autonomía Normativa en la materia, eso sin considerar, que en 1984, 1985, 1993, 1998, han existido Reformas y Contra reformas en la Materia, que ponen de manifiesto una profunda dinámica legislativa en la Materia y actualmente tenemos conocimiento que se prepara una Reforma en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal., en la materia, amen de la Reforma al Código Civil del Distrito Federal. que nos convoca en esta oportunidad.

3.2 AUTONOMÍA CIENTÍFICA DEL DERECHO INQUILINARIO.

Para que una disciplina pueda reclamar el rango científico se requiere sustancialmente que tengan un objeto de estudio propio y una metodología específica, situaciones, ambas, que se reúnen en el caso del Derecho Inquilinario cuyo objeto de estudio propio lo sería, desde luego la problemática jurídica del arrendamiento en México, y en su impacto económicosocial y su metodología específica, sería, mas propiamente dicho, es el Método Normativo o Método Sistemático, y por sus características multidisciplinarias, jurídico-económica-sociales, un Criterio **Plurimetodológico**, que hace necesario, un tratamiento especializado de la materia inquilinaria.

CAPÍTULO CUARTO.

ALGUNAS CONSIDERACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

4.1 PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA ARRENDAMIENTOS URBANOS EN MÉXICO.

Por lo anteriormente expresado, tomando en consideración el carácter autónomo del Derecho inquilinario Mexicano, resulta necesario realizar una auténtica reforma legislativa del régimen jurídico, de los arrendamientos urbanos, para el Distrito Federal, tal como existe en España, que cuenta y desde hace mucho tiempo con una Ley de Arrendamientos Urbanos, que rige todo lo relativo al contrato de arrendamiento en materia habitacional y comercial y se encuentra sujeto a una ley específica sobre la materia.

Dicha Ley de Arrendamientos Urbanos del Distrito Federal, sería por su propia y especial naturaleza una ley, que debiera expedir la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, de conformidad con las facultades del artículo 122 base primera fracción V, inciso h), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que le faculta para legislar en materia civil, de orden público, e interés social, y de carácter proteccionista a los intereses de los arrendatarios del Distrito Federal.

Porque se trata de una ley de arrendamientos urbanos, por la simple razón de que en todo lo relativo a los arrendamientos rústicos se encuentra sujeto a la normativa agraria, esto es, a las disposiciones de la Ley Agraria vigente en la República Mexicana, y en caso de controversias sobre el particular se sujetaría a las disposiciones del Título Décimo de la dicha Ley Agraria que se refiere a la Justicia Agraria y se ventilaría ante los Tribunales Agrarios competentes en términos de lo dispuesto por la fracción XIX del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y que a la letra establece:

"Con base en esta Constitución el estado dispondrá de las medidas para la expedita y honesta impartición de la justicia agraria, con objeto de garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal, comunal, y de la pequeña propiedad, y apoyará la asesoría legal de los campesinos".

"Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o mas núcleos de población; así como las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades."

Para estos efectos, y en general para la administración de justicia agraria, la Ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción, integrados por magistrados propuestos por el Ejecutivo Federal y designados por la Cámara de Senadores o en los recesos de ésta, por la Comisión permanente. La ley establecerá un Órgano procuración de justicia agraria. Finalmente, se reservaría únicamente a la codificación civil, de carácter privado lo relativo al arrendamiento de bienes muebles, maquinaria, equipo, vehículos automotores, etc.

Cabe mencionar que particularmente en el caso del Estado Libre y Soberano de Michoacán y durante el Gobierno de Cuauhtémoc Cárdenas Solorzano, se legisló y expidió una ley, inquilinaria para el Estado de Michoacán, por lo que existen antecedentes legislativos sobre la propuesta que se formula en nuestro país.

4.2 BENEFICIOS Y DESVENTAJAS

BENEFICIOS	DESVENTAJAS
Mejor conceptualización del derecho arrendatario e inquilinario.	Tendría que agregarse un artículo en cada código para distinguir la propuesta planteada. En apartado de arrendamiento en el código civil
Especialización del arrendamiento en cada rama del derecho.	Aumentaría la carga de trabajo en los juzgados.
Los ciudadanos tendrían más opciones para resolver sus controversias en materia de arrendamiento.	Que tardaría en implementarse se forma inmediata este beneficio, ya que primero tendría que adaptarse al sistema de trabajo de cada juzgado en su distinta materias

<p>Los juzgados en materia civil, tendrían beneficios en sus sistemas de trabajo ya que no asumirían una total responsabilidad para resolver las controversias en materia de arrendamiento</p>	<p>Que primero tendrían que aceptar esta propuesta lo demás juzgados de las distintas materias.</p>
--	---

4.3 RAZONAMIENTOS Y/O CRITERIOS JUDICIALES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRO PAIS

Sentencia 1

México, Distrito Federal a veintinueve de Marzo del año Dos Mil Once, el C. Juez Septuagésimo Cuarto de lo Civil del Distrito Federal, Licenciado José María García Sánchez, procede a dictar la SENTENCIA DEFINITIVA, del expediente número 712/2010, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- La competencia de este H. Juzgado para conocer el presente juicio se encuentra definida en términos de lo dispuesto por los Artículos, 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y 53 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

II.- Entrando al estudio de fondo del presente asunto y analizadas las pruebas admitidas y desahogadas en su conjunto, mismas que se valoran de conformidad con el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles se concluye que: La relación contractual existente entre las partes se encuentra debidamente acreditada en autos con el Contrato de Arrendamiento exhibido por la parte actora como base de la acción de fecha PRIMERO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL SIETE, celebrado por DIANA ELIZABETH CRUZ PONCE, en su calidad de arrendadora y MARIO JAVIER HOYO BASTIEN, en su calidad de arrendatario, respecto DEL DEPARTAMENTO QUINIENTOS CINCO, UBICADO EN EL INMUEBLE NÚMERO OCHOCIENTOS VEINTISÉIS DE LA CALLE DE ODESA, EN LA COLONIA PORTALES, CÓDIGO POSTAL 03300, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, EN ESTA CIUDAD, documental que no fue objetada por el demandado, al haberse constituido en rebeldía, por lo que se tiene por reconocido y se le concede valor probatorio pleno en términos de los artículos 335 y 402 del Código de Procedimientos Civiles. El presente juicio se refiere a la acción de terminación del contrato base de la acción, el cual devino por tiempo indefinido, ya que fue celebrado el PRIMERO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL SIETE, con duración de UN AÑO FORZOSO PARA AMBAS PARTES, término que concluyó el TREINTA Y UNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL OCHO, por lo que operó a favor del inquilino la tacita reconducción de conformidad con el

Artículo 2487 del Código Civil, en virtud de que después de concluido el término del arrendamiento el inquilino continuó en el uso y goce de la localidad arrendada sin oposición del arrendador, y con las copias certificadas de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria llevadas a cabo por conducto del Juzgado Octogésimo Segundo de lo Civil, en el expediente número 135/2010, las cuales tienen pleno valor probatorio en términos de los Artículos 327 fracción V y 403 del Código de Procedimientos Civiles, con las que se acredita que la parte arrendadora dio debido cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 2478 del Código Civil al haber notificado personalmente al inquilino, el día VEINTITRÉS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIEZ, en forma indubitable, su voluntad de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento base de la acción, sin que conste en autos que el demandado arrendatario, hubiese entregado legalmente el inmueble arrendado a la parte arrendadora, no obstante de que ha transcurrido en exceso el término de TREINTA DÍAS que para tal efecto le fue concedido, viniendo a confirmar lo anterior las pruebas instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto que resulta favorables a los intereses de la parte actora y adversos al demandado, en consecuencia resulta procedente la acción deducida y con fundamento en los Artículos 2478 y 2483 fracción I del Código Civil, deberá declararse terminado el Contrato de Arrendamiento a que este juicio se refiere de fecha PRIMERO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL SIETE, condenándose al demandado MARIO JAVIER HOYO BASTIEN, a desocupar y entregar el inmueble arrendado a la parte actora o a quien su derecho represente en el término de CINCO DÍAS contados a partir de que la presente resolución sea legalmente ejecutable, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles, apercibido, para el caso de incumplimiento se procederá a su lanzamiento. En cuanto al pago de la cantidad de NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N., reclamados por la parte actora por concepto de las rentas que hasta la fecha adeuda el arrendatario respecto del inmueble materia del juicio y conforme a los hechos que se describen a través de la demanda, resulta improcedente en atención a lo dispuesto por el Artículo 2º del Código de Procedimientos Civiles que establece, "La acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción."; y en la especie de la prestación a estudio de los hechos de la demanda no se advierte con claridad la causa de solicitar la presente prestación, ya que en la prestación solo se solicita una cantidad por concepto de las rentas que hasta la fecha adeuda el arrendatario, sin precisarse cuales son, en su segundo párrafo de dicha prestación señalo la parte actora en escritura resaltada con negro y un asterisco, a manera de aclaración: "En esta cantidad ya se encuentra reconocida y aplicados previamente, los pagos parciales hechos por la demandada.", esto es señala que en la cantidad solicitada se encuentra reconocidas y aplicados previamente pagos parciales, sin que se señale que pagos parciales fueron reconocidos y por que conceptos, así las cosas en los hechos de demanda tampoco se señala ni precisa que rentas son las que se adeudan, aunado a ello del hecho cuatro se desprende en su planilla relativa al concepto de aplicación de multas, el adeudo de algunas rentas, sin embargo al realizarse las operaciones aritméticas correspondientes de dichas rentas se

obtiene como total adeudado una cantidad diferente a la solicitada, y a mayor abundamiento, de la prueba confesional desahogada en la audiencia de ley de fecha veintinueve de marzo del año en curso, de la posición previamente calificada de legal, marcada con el número dieciséis, se advierte que la parte actora es cuando precisa a partir de cuando es que se le adeudan las rentas al señalar en dicha pregunta: QUE ADEUDA A LA ARRENDADORA EL PAGO DE LAS PENSIONES RENTÍSTICAS A PARTIR DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.”; de lo antes expuesto es evidente que no existe congruencia entre lo argumentado al momento de fijarse la litis y lo que se pretende acreditar con la prueba confesional, por lo que al no quedar acreditado cuales son las rentas adeudadas es evidente que no existen elementos que conlleven a concluir que la cantidad solicitada sea la que se deba de aprobar, en consecuencia se absuelve al demandado de dicha prestación. En cuanto al pago de la cantidad de TRES MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS M.N., reclamados por la parte actora por concepto del incremento de renta a razón del DIEZ POR CIENTO, pactado en la cláusula novena del pacto locativo, respecto de las rentas de los meses de SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO A MARZO DEL AÑO DOS MIL DIEZ, resulta procedente la prestación a estudio, ya que el demandado al constituirse en rebeldía ningún medio de prueba aportó en el procedimiento para acreditar encontrarse al corriente en el pago de rentas con su respectivo incremento, por lo que con fundamento en el Artículo 1832 del Código Civil en relación con la cláusula novena del pacto locativo, se condena al demandado a pagar a la parte actora o a quien su derecho represente, la cantidad de TRES MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS M.N., por concepto del incremento de renta a razón del DIEZ POR CIENTO, pactado en la cláusula novena del pacto locativo, respecto de las rentas de los meses de SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO A MARZO DEL AÑO DOS MIL DIEZ, en el término de CINCO DÍAS contados a partir de que la presente resolución sea lealmente ejecutable, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles, apercibido para el caso de incumplimiento se procederá al embargo de bienes suficientes de su propiedad que basten a garantizar y cubrir el monto condenado. En cuanto al pago de la cantidad de OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M.N., reclamados por la parte actora por concepto de multas que el arrendatario se obligó a pagar en caso de incumplimiento puntual en el pago de las rentas, en los términos de la cláusula segunda inciso b) del pacto locativo, reclamado por la parte actora, resulta improcedente en términos de los Artículos 1832 del Código Civil y 81 del Código de Procedimientos Civiles, ya que del contrato locativo no se desprende que las partes hubiesen pactado obligación de cubrir el pago de multas, toda vez que de la cláusula segunda inciso b) se señala que “Por falta de pago oportuno de la renta en el plazo señalado (dentro de los primeros cinco días de cada mes), el ARRENDATARIO cubrirá el mismo 10% (diez por ciento) por cada mes que transcurra de atraso, para cubrir los gastos de cobranza especial.”, más no se señala que se deba pagar por incumplimiento puntual en el pago de rentas las multas a que se refiere la parte actora, en la prestación a estudio por lo que se absuelve al demandado de la prestación a estudio. Referente a las prestaciones marcadas con los incisos E) y F) del escrito inicial de demanda al encontrarse relacionadas entre sí se

estudian de manera conjunta en los siguientes términos: el reclamo del pago de los gastos por servicio telefónico que no ha cubierto hasta la fecha el demandado, así como el pago de la cantidad de CINCO MIL PESOS 00/100 M.N., por concepto de pena convencional, en razón de que se ha abstenido el arrendatario de pagar el adeudo por servicio telefónico, y los gastos de reinstalación de la línea instalada en el inmueble arrendado, conforme lo pactado en la Cláusula vigésimo primera del pacto locativo, reclamadas por la parte actora, resulta improcedente, en un primer término debido a que de la cláusula vigésima primera del pacto locativo no se advierte ninguna obligación por concepto de servicio telefónico, pues dicha cláusula se refiere para el caso de que exista un lugar de estacionamiento, y en segundo término de la cláusula vigésima segunda que se refiere para el caso de que la localidad se entregue con servicio telefónico, se establecen ciertas obligaciones para el arrendatario, sin embargo de la referida cláusula vigésima segunda, en relación con todas las demás cláusulas del pacto locativo, no se advierte que el inmueble se hubiese entregado con línea telefónica, aunado a ello del capítulo relativo a cláusulas adicionales solo se advierte la obligación de pagar el teléfono, pero no se precisa su número ni tampoco se señaló en el renglón de instalaciones adicionales, por lo que no existe la certeza de que el inmueble se hubiese entregado con línea telefónica, sin que tampoco hubiese la parte actora aportado probanza idónea para robustecer su dicho, por lo que con independencia de que la obligación se contemple en el contrato al no acreditarse la existencia del servicio telefónico en el inmueble arrendado se absuelve al demandado del pago de dicha prestación.

III.- No encontrándose el presente caso comprendido en ninguno de los supuestos a que se refiere el Artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles no se hace especial condena en costas.

Sentencia II

México, Distrito Federal, a veintisiete de abril del dos mil once.

- - - V I S T O S, los autos del expediente número 1410/2010, para dictar SENTENCIA DEFINITIVA en el juicio de CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, Rescisión de Contrato, seguido por INMOBILIARIA ARTELLA, S.A. DE C.V. en contra de IRMA JANIS ITZAYANA RODRÍGUEZ TORRES; y;

C O N S I D E R A N D O

I.- El Suscrito es competente para conocer y resolver del presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 82, 87, 91, 143, 144, 156 y 157 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y dentro de la esfera de atribuciones que confiere el artículo 50 fracción VI de la LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.

II.- La vía de controversia de arrendamiento inmobiliario se encuentra justificada de conformidad con lo establecido por el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, siendo aplicables los supuestos contenidos en el Título Décimo Sexto-Bis del citado ordenamiento por tratarse de una acción derivada del arrendamiento de un bien inmueble.

III.- Para que procesa la acción de rescisión de contrato promovida por el actor de acuerdo a nuestro máximo Tribunal se requiere: “*Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXX, Agosto de 2009, Materia (s): Civil, Tesis: I.11º.C.J/18, Página: 1258, ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS, CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción solo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, estos es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su derecho, probar los hechos que justifiquen el impago. DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo Directo 288/2002. Guadalupe Catica Zárate. 30 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña. Amparo Directo 145/2005. Rogelio Agis Ubaldo. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretario: Francisco Juri Madrigal Paniagua. Amparo Directo 701/2008. Francisco Zamora Montero. 13 de noviembre de 2008. Unanimidad de Votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en término del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel. Amparo Directo 777/2008. Rafael Estrada Rosas. 22 de enero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario del Tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en término del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, Fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel. Amparo Directo 341/2009. 25 de Junio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Aurelio Serret Álvarez. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel...*”, en esa tesis es de acreditar para la rescisión de contrato: A).- La existencia de un contrato de arrendamiento que legitime a la actora para el ejercicio de la acción que intenta; y B).- Que se actualice alguna de las causales de rescisión a que se.

Ahora bien, la relación contractual que vincula a las partes se acredita con el contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora con su escrito inicial de demanda, de fecha PRIMERO de FEBRERO de dos mil NUEVE, celebrado por INMOBILIARIA ARTELLA, S.A. DE C.V. como ARRENDADORA y (SIC) IRMA JANIS ITZAYANA RODRÍGUEZ TORRES en su carácter de ARRENDATARIA, respecto del DESPACHO 201 DE LA CASA UBICADA EN EL NÚMERO 9 DE LA CALLE LUZ SAVIÑÓN, COLONIA DEL VALLE MÉXICO, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, MÉXICO, DISTRITO FEDERAL; documental que al no haber sido objetada ni tachada de falsa por la demandada, se le concede valor probatorio pleno con fundamento en lo dispuesto por los artículos 334, 335 y 336 en relación con el 402 del Código Adjetivo; aunado a que de la CONFESIONAL FICTA de la codemandada a quien se le declaró confesa de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales en la audiencia de ley de fecha veintisiete de abril del año en curso, por no haber comparecido a dicha diligencia no obstante haber estado debidamente notificada de la misma, entre las que cabe destacar la posición uno, referentes a la celebración del contrato base de la acción, confesional a las que se le concede valor probatorio en término del numeral 1 del artículo 322 del Código procesal Civil: probanza la anterior que debidamente administradas con la documental privada consistente en el contrato base de la acción y valoradas en su conjunto conforme a la lógica y experiencia que prevé el artículo 402 del Código Adjetivo, es de tener por acreditada fehacientemente la relación contractual existente entre las partes. Razonamiento que es robustecido con el siguiente criterio jurisprudencial sustentado por el *Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, que aparece publicada en el Apéndice del Semanario Judicial 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, página 358, bajo el rubro “CONFESIÓN FICTA. VALOR PROBATORIO DE LA. Tanto cuando imperaba un sistema mixto para la valoración de las pruebas en los procesos civiles en el Distrito Federal, como especialmente en la actualidad, que la legislación procesal esté orientada definitivamente hacia el sistema que confiere libertad al juzgador, con la única*

limitación de que se apege a las reglas de la lógica y la experiencia, la confesión ficta resultante de la parte que no haya comparecido a absolver posiciones, no necesariamente tiene valor probatorio pleno, sino que en su apreciación debe tenerse en principio únicamente como un fuerte indicio, , que si no esta contradicho con otros elemento que obren en autos, puede llegar a formar plena convicción en el ánimo del Juzgador, pero que si se encuentran en oposición al resultado de otros medios de prueba o circunstancias en general que emanen de las actuaciones, sólo tendrá cabal eficacia demostrativa, adminiculada con otros medios, elemento o circunstancias procesales coincidentes, que al ser examinados a la luz de los principios de la lógica, del sentido común y de la sana crítica, produzcan mayor fuerza de convicción de los elementos que discrepan del resultado de la aludida confesión ficta.”

También se satisface el segundo de los requisitos de la procedibilidad de la acción intentada, habida cuenta que de la cláusula PRIMERA del contrato básico de acción, se advierte que las partes convinieron en que la arrendataria debería cubrir el importe de la renta por meses adelantados, en el domicilio del arrendador, ubicado en el DESPACHO 2º PISO DEL EDIFICIO NÚMERO 240 DE LA CALLE DE ÁMSTERDAM, COLONIA CONDESA, C.P. 06120, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC DE ESTA CIUDAD, como consta en la CLÁUSULA ÚNICA del contrato de mérito, y no obstante que la demandada alegó en su defensa que no realizó el pago de las rentas pretendidas en razón de que al calce del contrato base de acción obra otro domicilio diverso al mencionado, dicha defensa resulta infundada en virtud de que el domicilio que señala en la cláusula única del contrato de mérito se expresó fehacientemente que en el domicilio antes señalado se haría el pago de las rentas convenidas pues a la letra dice: *“El arrendatario pagará al arrendador a quien sus derechos represente la cantidad convenida por el arrendamiento de la localidad señalada en ... “situación que no se expresa en el domicilio que obra en sello al calce del documento base de la acción; aunado a lo anterior dicho supuesto quedo robustecido con la CONFESIONAL FICTA de la demandada, a quien se le declaró confesa de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales en la audiencia de ley de fecha veintisiete de abril actual, entre las que cabe destacar la posición siete, referente a que en la CLÁUSULA ÚNICA del contrato basal, se estableció el domicilio para el pago de las rentas convenidas; en esa tesitura corresponde a la arrendataria acreditar el pago de las rentas reclamadas, por tratarse de un hecho negativo para el arrendador, se conformidad con la Jurisprudencia sustentada por la anterior tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que con el número 114, aparece visible a fojas 91, del apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Tmo IV, Materia Civil, 1917-2000, cuyo texto se transcribe: “ARRENDAMIENTO, PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS. El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y a la inquilina incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría obligarlo a probar una negociación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo que cuyo pago se ele exige, debe comprobar tal hecho”.* Para tal efecto la demandada exhibió con su escrito de demanda la DOCUMENTAL PRIVADA consistente en la FACTURA NÚMERO 829, la que no fue objetada por la demandada y si reconocida en cuanto al pago de la renta del mes de mayo de dos mil diez, como se hizo constar en la citada documental, a la que se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 334, 335, 336, 402 y demás relativos del Código Procesal Civil, asimismo al pretender acreditar el pago de las rentas subsecuentes, exhibió la DOCUMENTAL PRIVADA consistente en cuatro fojas en copia simple de impresión SUPRANET, misma que fue objetada por la parte actora en cuanto a su alcance y valor probatorio, debido a que son copias simples; objeción que resulta fundada atendiendo a que dicha probanza no fue robustecida con otro medio de prueba que produjera convicción al suscrito de su contenido en virtud de lo cual no se pueden considerar que dichos pagos que en ellas consta se hayan realizado a la cuenta de la parte actora, en mérito de lo anterior es de considerar que la demandada no acreditó encontrarse al corriente en el pago de las rentas convenidas en el básico de la acción, actualizándose la causal prevista por la fracción I del artículo 2489 del Código Civil, resultando procedente la acción intentada.

IV.- En mérito de lo anterior, resultan parcialmente fundadas las excepciones hechas valer por la demandada en su escrito de contestación de demanda, respecto de la EXCEPCIÓN DE PAGO, la que en esencia hizo consistir en que ha realizado algunos pagos como es la renta del mes de MAYO de dos mil diez, así como los pagos de que realizado parcialmente fundada atendido a que para tal efecto la excepcionista exhibió la FACTURA NÚMERO 829 la que ha sido valorada en sus términos en el considerando que antecede y de la misma se advierte el pago de la renta del mes de mayo de dos mil diez; sin embargo, se abstuvo de acreditar el pago de las rentas subsecuentes con la DOCUMENTAL PRIVADA consistente en cuatro fojas que obran en copia simple de impresión SUPRANET, ya que las mismas al haber dicho exhibidas en copia simple carecen de valor probatorio, máxime que no fueron robustecidas con ningún otro medio que produjera convicción al suscrito de su contenido y la Instrumental de Actuaciones y Presuncional Legal y Humana no le benefician para tal efecto. LA EXCEPCIÓN DE ESPERA y la EXCEPCIÓN CONTEMPLADA EN EL ARTÍCULO 2427 DEL CÓDIGO CIVIL, excepciones que se estudian conjuntamente debido a la estrecha relación que guardan conjuntamente debido a la estrecha relación que guardan entre sí, ya que la excepcionista en esencia las hizo consistentes en que el actor no señaló domicilio donde se llevaría a cabo el pago de las rentas respectivas; excepciones que resultan infundadas, atento a que la parte actora señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones o expresamente en la CLÁUSULA ÚNICA del contrato base de la acción el domicilio que el pago de las rentas se haría en el DESPACHO 2º PISO DEL EDIFICIO NÚMERO 240 DE LA CALLE ÁMSTERDAM, COLONIA CONDESA, C.P. 06170, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC DE ESTA CIUDAD; hecho que fue robustecido con la CONFESIONAL FICTA de la demandada al declarársele confesa de la posición siete, que previamente fue calificada de legal, referente a que las partes contratantes convinieron el domicilio antes indicado para el pago de las rentas convenidas, ante dicha circunstancia no puede ahora alegar que no conocía el domicilio para el pago de las rentas convenidas, motivo por el cual deberán declararse infundadas dichas excepciones.

V.- Al resultar probada la acción intentada por el actor, resulta procedente pronunciarse sobre las prestaciones reclamadas en su escrito inicial de demanda, en los siguientes términos:

a.- Se declara RESCINDIDO el contrato de arrendamiento de fecha PRIMERO de FEBRERO de DOS MIL NUEVE, celebrado por INMOBILIARIA ARTELLA, S.A. DE C.V. como ARRENDADORA e IRMA JANIS ITZAYANA RODRÍGUEZ TORRES, en su carácter de ARRENDATARIA, respecto del DESPACHO 201 DE LA CASA UBICADA EN EL NÚMERO 9 DE LA CALLE DE LUZ SAVIÑÓN, COLONIA DEL VALLE, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, MÉXICO, DISTRITO FEDERAL.

b.- Se condena a la demandada IRMA JANIS ITZAYANA RODRÍGUEZ TORRES a desocupar y entrega el inmueble arrendado a la parte actora o a quien sus derechos legalmente los represente, CINCO DÍAS después de que le sea notificado el auto de ejecución de ésta sentencia, por tratarse de un inmueble destinado a oficina, apercibida que de no hacerlo o de oposición, deberá ser lanzado a su costa, empleando para ello el uso de la fuerza pública y el rompimiento de cerraduras, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles.

c.- Por lo que hace al pago de las rentas que reclama la parte actora de la demandada en el inciso c) del capítulo de prestaciones generadas a partir del mes de mayo al mes de octubre de dos mil diez y las que se sigan venciendo hasta la total solución del presente asunto a razón de \$9,400.00 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, además del incremento de ley; prestación que resulta parcialmente procedente, habida cuenta que la arrendataria tiene la obligación de pagar las pensiones rentísticas a su cargo en términos de lo que establece el artículo 2425 fracción I del Código Civil, el que dispone que "es obligación del arrendatario satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos"; hasta la fecha en que entregue el bien arrendado, como lo establece el artículo 2429 del Código Civil para el Distrito Federal; por lo tanto, corresponde a la demandada acreditar el pago de las rentas reclamadas como insolutas por tratarse de un hecho negativo para la arrendadora; sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia definitiva número 202, visible a foja 602 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, 1917-1985, cuyo texto se transcribe:

“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor; para tal efecto la demandada aportó a juicio la FACTURA NÚMERO 829 la que ha sido valorada en sus términos en el considerando que antecede y de la misma se advierte el pago de la renta del mes de mayo de dos mil diez; sin que haya acreditado el pago de las rentas subsecuentes con las cuatro copias simples de impresión SUPRANET, ya que las mismas al haber sido exhibidas en copia simple carecen de valor probatorio, máxime que no fueron robustecidas con ningún otro medio que produjera convicción al suscrito de su contenido y la Instrumental de Actuaciones y Presuncional legal y Humana no le benefician para tal efecto, por lo que las rentas reclamadas como insolutas habrán de cuantificar a partir del mes de JUNIO de dos mil diez, en consecuencia es de condenar a la demandada a pagar a la actora o a quien sus derechos legalmente represente las rentas reclamadas como insolutas a parte del mes de JUNIO de dos mil diez y las que se sigan venciendo hasta la fecha en que desocupe y entregue el inmueble arrendado, a razón de \$9,400.00 (NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), mensuales, más el impuesto al valor agregado, previa su cuantificación y liquidación que se haga en ejecución de sentencia. Sin que resulte procedente el incremento pretendido a las rentas como pretende hacer valer la parte actora en su escritorio de desahogo de prevención en virtud de que en el contrato de mérito no se advierte pacto al respecto y la Instrumental de Actuaciones y Presuncional (sic) Legal y Humana no le benefician para tal efecto; en consecuencia es de absolver a la demandada del incremento pretendido por la actora en su escrito de desahogo de prevención que obra a foja 5 de autos.

d.- Al no haber demostrado las demandadas, haber cubierto oportunamente el pago de las rentas señaladas como insolutas en la forma y términos en que se obligación en el contrato basal de acción, resulta procedente se les condene al pago de la pena convencional reclamada por la pretensionista en el inciso d) del escrito inicial de demanda y convenida por las partes en la cláusula ÚNICA del contrato base de la acción, consistente en el 10% (diez por ciento) del importe de la renta, cada vez que se produzca, respecto de las pensiones rentísticas señaladas como insolutas, comprendidas del mes de JUNIO de dos mil diez al mes de ABRIL del dos mil once, mes último en que se emite la presente resolución, es decir, desde la fecha de constitución en mora y hasta que haga el pago respectivo, concepto que deberá cuantificarse y liquidarse en ejecución de sentencia; en la inteligencia que el importe a cubrir no deberá exceder de un mes de renta para cada una de las rentas insolutas, atento a lo dispuesto por el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal, precepto que en la especie establece que la cláusula penal no puede exceder en valor y cuantía a la obligación principal. *Sostiene lo anterior, la jurisprudencia 1.3º C.J/23 sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito que se publicó en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito. Tomo VIII, Diciembre, página 97 y que a la letra dice: “ARRENDAMIENTO. CLÁUSULA PENAL NO DEBE EXCEDER DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL. El artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que la cláusula penal, no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, y si la obligación principal del arrendatario es la de pagar a la sociedad arrendadora, o a quien sus derechos represente, una renta mensual, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento, es evidente que la pena convencional no puede exceder de tal suma, sin que pueda tomarse en consideración para fijar el monto de dicha pena el importe anual de la renta como lo pretende el arrendador, apoyándose en que el arrendatario tenía obligación de pagar un año de renta por haberse celebrado el pacto arrendaticio por un año forzoso, ya que, se insiste, la obligación principal del inquilino es la de pagar mensualmente la renta; en consecuencia, no puede condenarse al inquilino a pagar la pena convencional que se pactó en una cláusula del contrato de arrendamiento, equivalente al importe de seis meses de renta, ya que excede notoriamente de la renta mensual estipulada en el contrato. “Sin que haya lugar a condenar al pago de la pena moratoria que se analiza respecto de las rentas que se sigan venciendo, pues aún no le son exigibles a la arrendataria, por tanto, aún no se produce su incumplimiento; sin que ello obste aplicar dicha pena para el caso de que la arrendataria incumpla en el pago oportuno de las rentas que se continúen generando hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada.*

VI.- Por no encontrarse el presente asunto en ninguno de los supuestos que marca el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no se hace especia condena en gastos y costas.

AUDIENCIA DE LEY

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las once horas del día veintinueve de junio del año dos mil once, día y hora señalados para que tenga verificativo al audiencia de ley del presente juicio de CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, promovido por LANDA VERTIZ PARICIA ISABEL en contra de JOSÉ HECTOR HERNANDEZ RODRÍGUEZ, bajo el número de expediente 516/2011, por lo que constituido que fue el Tribunal en Audiencia Pública, en el local del juzgado OCTAGÉSIMO SEGUNDO DE LO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, ante su titular LICENCIADO JAIME DANIEL CERVANTES MARTÍNEZ, por ante su C. Secretaria de Acuerdos, con quien actúa, autoriza y da fe, se hace constar que no comparece, ninguna de las partes en el presente juicio, ni persona alguna que legalmente las represente, ocasiones y en voz alta. A continuación y con fundamento en el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles. EL C. JUEZ DECLARA ABIERTA LA PRESENTE AUDIENCIA: La secretaria certifica que por el dicho de los encargados el Archivo y de la Oficialía de Partes de este juzgado no existen promociones pendientes para su acuerdo. EL C. JUEZ ACUERDA. Téngase por hecha la certificación que antecede para los efectos legales a que haya lugar. Acto continuo y con fundamento en la fracción I del ordenamiento legal antes mencionado se procede a la conciliación de las partes la cual se imposible debido a la inasistencia de las partes a la presente audiencia. Por lo que se procede al desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas a la parta actora única oferente, las que consisten en la documental privada relativa al contrato de arrendamiento de fecha primero de abril del año dos mil diez, así como la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, las que se desahogan debido a su propia y especial naturaleza, en términos de los artículos 296, 327, 335, 379 y 380 del Código de Procedimientos Civiles. Por lo que hace a la confesional a cargo del demandado JOSÉ HÉCTOR HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, toda vez que de la instrumental de actuaciones ni del seguro de este juzgado, no se advierte que la parte actora haya exhibido el sobre cerrado que dijera contener el pliego de posiciones ni tampoco se encuentra presente para formularlas de manera verbal, se declara desierta la prueba confesional a su cargo por falta de interés jurídico de la oferente. Tomando en consideración que no existen pruebas pendientes por desahogar se declara cerrada fase probatoria y se pasa al periodo de alegatos con fundamento en el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles, en el cual ninguna de las partes alego en virtud de su incomparecencia. Acto contoneo y visto el estado procesal de los presentes autos con fundamento en el artículo 691 fracción III, se ordena poner los autos a la vista del suscrito a fin de dicte la sentencia definitiva que en derecho corresponda. Con lo que se da por terminada la presente audiencia siendo las once horas con treinta minutos del día en que se actúa, firmando en ella los que intervinieron en unión del C. JUEZ OCTAGÉSIMO SEGUNDO DE LO CIVIL, ante su C. SECRETARIA DE ACUERDOS, con quien actúa, autoriza y da fe. Doy fe.-----

C. JUEZ OCTAGÉSIMO SEGUNDO DE LO CIVIL
LIC. JAIME DANIEL CERVANTES MARTÍNEZ

C. SECRETARIA DE ACUERDOS.

LANDA VERTIZ PATRICIA ISABEL
VS.
JOSÉ HÉCTOR HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ
SENTENCIA DEFINITIVA
516/2011

-----SENTENCIA DEFINITIVA-----

México. Distrito Federal, a veintinueve de junio del año dos mil once.-

VISTOS, para resolver en SENTENCIA DEFINITIVA en los autos del juicio de CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO, promovido por LANDA VERTIZ PATRICIA ISABEL en contra de JOSÉ HÉCTOR HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, expediente número 516/2011; y ----

CONSIDERANDOS

I.- La competencia de este Juzgado se encuentra definida en términos de los artículos 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y 50 Fracción VI de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.-----

II.- Toda sentencia se dicta con estricto apego a la Ley, a la Jurisprudencia y a los Principios Generales del Derecho, con fundamento en los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política Mexicana y el artículo 194 de la Ley de Amparo y con fundamento en el artículo 50 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.-----

III.- por lo que y previo al estudio de la acción intentada en el presente juicio, es menester precisar que *“El arrendamiento es un contrato mediante el cual una de las partes se obligan a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto, en términos de lo dispuesto por el artículo 2398 del Código Civil”*, en tal virtud, la relación

contractual entre las partes en este juicio, se encuentra acreditada en términos de la documental consistente en el contrato de arrendamiento de fecha primero de abril del año dos mil diez, exhibida por la parte actora, de la cual se advierte la firma de las partes en el presente juicio y por ende la presunción de la voluntad de ambas para la celebración de dicho acto jurídico, documental que al no haber sido objetada ni redargüida de falsa por la parte demandada, se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles, sirviendo de apoyo el siguiente criterio jurisprudencial:-----

DOCUMENTAL NO OBJETADOS. SU VALOR PROBATORIO. - Si el documento privado ofrecido como prueba por una de las partes, no se objetado en cuanto a su autenticidad, tiene valor probatorio pleno objetado para acreditar el hecho respectivo. Datos de localización: Clave de Publicación. O. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: XII. Noviembre de 1993. Página: 342, Órgano emisor: Tribunales Colegiados de Circuito, 8ª Época.- Tipo de documento: Tesis aislada.-----

DOCUMENTOS NO OBJETADOS. CONSTITUYEN ADMISION FICTA DE LOS HECHOS EN ELLOS CONSIGNADOS. El artículo 153 de la Ley de Amparo establece el procedimiento del incidentes de objeción de las documentales que como prueba se alleguen al juicio, que interpretado de manera armónica con lo dispuesto en el artículo 205 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria en el juicio de garantías, determina la admisión ficta de los hechos consignados en los documentos, no objetados de manera oportuna y expresa por la parte a quien pudiera perjudicar. Amparo en revisión 1509/89. Promoción y Desarrollo Agropecuario Mexicano, S.A. de C.V. 18 de septiembre de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Impedido: Salvador Rocha Díaz. Ponente: Jorge Carpizo Mac Gregor. Secretario: Jean Claude Tron Petit. Tesis aislada.-----

Ahora bien; y tomando en consideración que la acción intentada por la actora consistente en la *Terminación del contrato de arrendamiento* de fecha primero de abril del año dos mil diez, haciéndola valer en la conclusión del plazo por el cual se firmó el contrato, por lo que con apoyo en lo dispuesto por el artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, en el cual establece lo siguiente; “El arrendamiento puede terminar: I. por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.----II. Por convenio expresa.----III. Por nulidad.----IV. Por rescisión.----V. Por confusión.----VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.----VII.- por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.----VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.---- y IX. Por venta judicial en términos del artículo 2495 del Código Civil para el Distrito Federal.” En esa virtud y toda vez que de la lectura del contenido del contrato base de la acción exhibido por la parte actora, en la cláusula octava, se pactó como duración UN AÑO FORZOSO, para ambas partes primero de abril del

año dos mil diez, al treinta y uno de marzo del año dos mil once, en consecuencia se tiene que concluyó el día antes referido treinta y uno de marzo del año dos mil once, por lo que atento a lo dispuesto por el artículo 2483 del Código Civil, antes enunciado, se originó la causa de terminación del contrato contemplada en la fracción primera de dicha precepto legal, toda vez que se ha cumplido el plazo fijado en el contrato, aunado a esto que el arrendador, presentó su demanda dentro de los diez días siguientes al día prefijado para la conclusión del arrendamiento, es decir, el día ocho de abril del año dos mil once, con lo que se le tuvo en tiempo y forma manifestando su oposición a que operara la tácita reconducción, sirviendo de apoyo el siguiente criterio: -----

TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato. Contradicción de tesis 50/99-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito (ahora Primero) y Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 14 de febrero de 2001. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes. Tesis de jurisprudencia 31/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Nota: Por ejecutoria de fecha 7 de febrero de 2007, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 148/2006-PS en que participó el presente criterio. Tipo de documento: Jurisprudencia.-----

Ahora bien, el demandado JOSÉ HÉCTOR HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, al haberse constituido en rebeldía, y no dar contestación a la demanda, ni oponer excepciones ni ofrecer pruebas de su parte, con las cuales se opusiera a la acción intentada, por la parte actora y por el contrario, se le tuvieron por contestada la demanda en sentido afirmativo, así como por ciertos los hechos que pretendía acreditar la parte actora, estando ante la confesión ficta del demandado, sirviendo de apoyo el siguiente criterio.-----

CONFESIÓN FICTA. VALOR PROBATORIO DE LA. De acuerdo con las reglas de la lógica y la experiencia, única limitación a la que se encuentra sujeta la libertad del juzgador para apreciar pruebas conforme a la legislación procesal actual la confesión judicial hace prueba plena, cuando el que la hace se sujeta a las formalidades establecidas por la ley, siendo éste una persona capaz de obligarse, y deponga sobre hechos propios, sin coacción o violencia. Ahora bien, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece en su artículo 311, que las posiciones deberán articularse en términos precisos, contener un solo hecho propio y no ser insidiosas; en el numeral 312 señala que las posiciones deberán concretarse a hechos que sean objeto del debate; por su parte, el artículo 325 dispone que se tendrá por confeso al articulante respecto a los hechos propios que afirmare en las posiciones; finalmente, el artículo 322 del citado cuerpo procesal de leyes, ordena que el que deba absolver posiciones será declarado confeso: "1o. Cuando sin justa causa no comparezca; 2o. Cuando se niegue a declarar; 3o. Cuando al hacerlo insista en no responder afirmativa o negativamente". El contenido de tales dispositivos hace evidente la posibilidad jurídica de que la confesión ficta pueda revestir valor probatorio pleno, siempre y cuando reúna las exigencias que los propios preceptos procesales establecen, y no se encuentra contradicha con otros medios de prueba, o estándolo, se adminicule con otros elementos probatorios, que al ser examinados conforme a las reglas de la lógica y de la experiencia, en su conjunto produzcan mayor convicción que los discrepantes. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 1480/90. Irene Huitrón López. 16 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano Hobelsberger. Amparo directo 2860/90. María Dolores Díaz García. 6 de septiembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán. Amparo directo 743/91. Petra Santiago. 14 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretario: Alejandro Javier Pizaña Nila. Amparo directo 317/91. Giovanni Guido Bussani y otra. 22 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano Hobelsberger. Amparo directo 1355/91. Fernando Vogel Soloveichik. 18 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Gama Casas.-----

En razón de lo antes señalado el suscrito determina que el presente negocio HA QUEDADO FUERA DE TODA DUDA RAZONABLE, y encontrándose acreditados en el presente juicio los supuestos contemplados por el artículo 2483 fracción I del Código Civil, se declara procedente

LA TERMINACIÓN del contrato de arrendamiento base de la acción, que une a las partes y por ende se deberá condenar, al demandado JOSÉ HÉCTOR HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ a desocupar y entregar a la actora o a quien sus derechos represente el inmueble litigioso, entrega que deberá efectuarse dentro del término de CINCO DÍAS, constados a partir de que el presente fallo sea legalmente ejecutable, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá al lanzamiento respectivo, sirviendo de apoyo el siguiente criterio.-----

ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL, POR HABER EXPIRADO EL TERMINO CONCERTADO. BASTA LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, SIN QUE SEA NECESARIA LA OPOSICIÓN PREVIA POR OTROS MEDIOS. Si el arrendador no requirió previamente a la arrendataria para que desocupara el local arrendado, una vez fenecido el plazo de duración del contrato relativo, esa circunstancia en nada perjudica la pretensión de aquél, pues en materia de arrendamiento no es necesario para pedir la desocupación por la causa antes señalada, que se manifieste oposición bajo la forma de requerimiento de desocupación previo a la presentación de la demanda, teniendo en consideración que el artículo 2358 del Código Civil establece que si el arrendamiento se celebra por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio, lo que significa que no es necesario siquiera requerir o interpelar previamente al inquilino para que desocupe y entregue el bien, pues es indudable que un signo inequívoco de oposición a la continuación del arrendamiento lo será la presentación de la demanda ante la autoridad judicial y si esto se hizo dentro del plazo de diez días que el Máximo Tribunal de la República ha fijado para manifestar la oposición de que se trata, en los términos de la tesis jurisprudencial relativa, es evidente que la tácita reconducción no puede operar. TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO. Amparo directo 344/85. Rebeca Valle Hernández. 26 de septiembre de 1985. Unanimidad de votos. Ponente: Sergio Javier Coss Ramos. Secretario: Ignacio Flores Anguiano. Nota: En el Informe de 1985, la tesis aparece bajo el rubro "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. PARA PEDIR SU TERMINACIÓN POR HABER EXPIRADO EL TERMINO CONCERTADO, BASTA LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, SIN QUE SEA NECESARIA LA OPOSICIÓN PREVIA POR OTROS MEDIOS."

IV. Ahora bien al no encontrarse el presente juicio dentro los supuestos contemplados por el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no ha lugar a hacer especial condena en costas.-----

Sentencia 1

Este es un claro ejemplo cuando un juicio se va en rebeldía, y por consiguiente el actor debe y tiene que ser preciso en sus pretensiones ya que al momento de probar tales pretensiones tiene que ser de la forma mas idónea, y así obtener una sentencia favorable, ya que si no lo hace puede obtener una desfavorable resolución como resultado de no desfogar sus pruebas como marca nuestra legislación.

Además hay que puntualizar como abogado que en la práctica por llevar un juicio en rebeldía no se garantiza que te conceda el juez el total de tus pretensiones, ya que el trabajo del abogado es implementar todos sus conocimientos de derecho para obtener un resultado favorable para su cliente

Por ultimo señalo que la demanda tiene una estructura débil ya que sus prestaciones no tienen una argumentación sólida y es reflejada en la resolución ya que absuelve al demandado de cuatro prestaciones que se solicito en el escrito inicial de demanda

Sentencia 2

De esta sentencia se desprende que los derechos y obligaciones que las partes pactan en un contrato siempre deberán ser apegadas a nuestra legislación y no solo a las cláusulas del contrato celebrado, ya que nadie esta obligado a lo imposible.

Además se observo en esta sentencia que el juzgador fue imparcial al momento de entrar al estudio de las prestaciones que reclamadas por el actor, ya que con ello el demandado no fue condenado a cumplir solo una prestación del escrito demanda en su contra.

Por ultimo fue un ejemplo claro, para que un abogado litigante siempre deba ser preciso y claro en sus pretensiones en juicio. Ya que en este caso el escrito Inicial fue concreto a las prestaciones reclamadas que pretendía y no necesito expandirse en sus argumentaciones para conseguir el resultado.

Sentencia 3

Este caso resulto interesante observar que el juicio se fue en rebeldía y que la parte actora ofreció la prueba confesional en su escrito inicial de demanda, la cual fue desechada en el momento de su desahogo por no prepararla como marca nuestra legislación. Y además que en la audiencia de ley las partes no comparecieron, el juzgador tomo la decisión de dictar en ese mismo día la sentencia que resolvió la controversia de arrendamiento. Que dio como resultado que se dictara una resolución de forma inmediata.

Hay que señalar que como litigante que fue un claro ejemplo en donde el abogado dejo a su criterio del juzgador la resolución de la controversia por falta de su interés, además que dejo a su suerte a su cliente.

CONCLUSIONES.

PRIMERA: En el Derecho Romano, el contrato de arrendamiento tenía un significado extraordinariamente amplio ya que los romanos distinguían tres clases de arrendamientos que son: locatio conductio rerum, locatium operarum, locatio operis.

SEGUNDA: En México, es similar la forma en que se regulaba el arrendamiento en el derecho romano, se ha conocido como contrato de arrendamiento, lo que dentro del derecho romano se conoció como locatio conductio rerum, y al igual ha existido un arrendador y un arrendatario, y las funciones que cada uno desempeña como contratante

TERCERA: El contrato en general es un acuerdo de voluntades, verbal o escrito, manifestado en común entre dos o más personas con capacidad, que se obligan en virtud del mismo.

CUARTA: La capacidad para celebrar un contrato: es la facultad que la ley les otorga a los contratantes para ser sujetos de derechos y obligaciones. En efecto, la capacidad la define nuestro legislador, como la posibilidad de ser sujetos de derechos y obligaciones, y la tiene, toda persona física desde su nacimiento y se pierde con la muerte; pero desde el momento que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido, para todos los efectos legales que establece nuestra legislación.

QUINTA: Los elementos de existencia: Son dos elementos que conjuntamente debe tener un acto jurídico para ser contrato de manera que la ausencia de cualquiera de estos impide que haya contrato y son:

Consentimiento: Voluntad expresa o tacita de las partes para celebrar un contrato.

Objeto: Este debe de ser determinado o determinable jurídica y físicamente posible pudiendo ser: Directo: Crea, transmite derechos y obligaciones. Indirecto: hacer, no hacer y dar.

SEXTA. Los elementos del consentimiento esta compuesto de dos elementos: Propuesta, oferta o policitud y Aceptación, además el consentimiento no deben existir vicios para que el contrato se ha valido

SEPTIMA: El contrato de arrendamiento es una institución jurídica "SUI GENERIS", de carácter multidisciplinario, que amerita un tratamiento jurídico especializado, dado aún más su importancia y trascendencia social.

OCTAVA: Es importante regular al Contrato de Arrendamiento de manera autónoma, mediante la expedición de una LEY INQUILINARIA DEL D.F., que rija tanto los aspectos sustantivos como procesales de la materia, respecto a éste último aspecto, se requiere de un procedimiento ágil, y expedito, en el que se cumplan las formalidades del procedimiento y se respeten las garantías procesales de arrendador y arrendatario, de manera equitativa, un procedimiento predominante oral, similar al de los Juicios Agrarios. Con posibilidad de Recursos Ordinarios y Extraordinarios de Defensa.

NOVENA: Ha quedado demostrado que existen elementos de carácter Didáctico, Científico y Normativo, que ponen de manifiesto la existencia de Derecho Inquilinario Autónomo del Derecho Civil, que por sus propias características debe ser de Orden Público e interés Social.

DECIMA. Se debe reservar al Código Civil del Distrito Federal., algunas materias respecto al arrendamiento de bienes inmuebles, de localidades vocacionales, e industriales (Local y Maquinaria y equipo), pero siempre respetando, el carácter autonómico del Derecho inquilinario.

BIBLOGRAFIA

Doctrina

- 1- Rojina Villegas Rafael . “DERECHO CIVIL MEXICANO”, Editorial Porrúa, S.A. Contratos, Tomos 1 y 2, México 1977.
- 2- Sanchez Medal Ramòn. “DE LOS CONTRATOS CIVILES”, Editorial Porrúa S.A., México, 1982.
- 3- Sánchez Cordero Jorge “APUNTES DE LA CATEDRA EN DERECHO CIVIL” IV. Ciudad Universitaria, México, 1957
- 4- González Suárez Juan José. “LA LEY, EL INQUILINO Y EL PROPIETARIO” Ediciones Galera, México, 1972.
- 5- Aguilar Gutiérrez Antonio “ELEMENTOS DE DERECHO INQUILINARIO” Edición del Autor, México1987.
- 6- Sandler Guirbau Héctor. “ALQUILERES E INFLACIÓN” Ediciones Jus México 1999.
- 7- Castan Tobeyas José. “HACIA UN NUEVO DERECHO CIVIL” Editorial Reus, Madrid, 1939.
- 8- Bazarte Serdan Wilebaldo. “ LEYES PARA EL ARRENDAMIENTO DEL DISTRITO FEDERAL”, Editorial, Botas S.A.,México 1970.
- 9- Bazarte Serdan Wilebaldo. “ LEYES PARA EL ARRENDAMIENTO EN LOS ESTADOS”, Editorial, Botas S.A.,México 1971.
- 10-Minguijon adrian Salvador “HISTORIA DL DERECHO ESPAÊOL” editorial Lbor S.A. Madrid Barcelona , 1953.
- 11-Floris Margadan S. Guillermo “DERECHO ROMANO”, Editorial Esfinge S.A., México 1979.
- 12-Ourliac Paull “ HISTORIA DEL DERECHO “ Tomo I, Editorial Cajica,Puebla, 1953.
- 13-Diaz Bravo Arturo, “CONTRATOS TRASLATIVOS,” Tomo II, Iure Editores S.A: 2004
- 14-Borja Soriano Manuel, “TEORIA DE LAS OBLIGACIONES,” Editorial Porrúa, Décima novena Edición 2004
- 15- Rojina Villegas Rafael, “Compendio de Derecho Civil “, Tomo IV, Editorial Porrúa, Vigésima Primera Edición 1991.

16-Fernandez Ruiz Jorge, "Derecho Administrativo", Editorial Porrúa, Segunda Edición 2003.

17-Gutiérrez y González Ernesto, "Derecho de las Obligaciones", Editorial Porrúa, Décima Séptima Edición, 2008

Leyes

18-Código Civil Para el Distrito Federal, Berbera Editorial S.A. de C.V., México 1988

19- Ley Federal del Trabajo 1980. Trueba Oriba Jorge, Editorial Porrúa S.A. 82° Edición

20-Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Isef, Edición 2011.

21- Ley Inquilinaria del Estado de Michoacán

Paginas Electrónicas

22-<http://forodelderecho.blogcindario.com/2008/09/00671-diccionario-juridico-mexicano-tomo-iv-instituto-de-investigaciones-juridicas-unam.html>

23-<http://www.lexjuridica.com/diccionario.php>

24-<http://www.cem.itesm.mx/derecho/referencia/diccionario/index.html>

25-http://www.drleyes.com/page/diccionario_juridico

26-<http://www.notariapublica.com.mx/diccionario.html>

27-<http://www.mitecnologico.com/Main/LosViciosDelConsentimiento>