



# UNIVERSIDAD INTERCONTINENTAL

---

---

ESCUELA DE DERECHO  
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
1987-1993

PROPUESTA DE REFORMA A LOS CÓDIGOS CIVIL Y  
DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO  
FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO

## TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

**EMILIO SÁNCHEZ RODRÍGUEZ**

ASESOR DE TESIS: LIC. MAURICIO MACOTELA BYRON

MÉXICO, D.F

2008



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

# ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	3
<b>CAPÍTULO I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS RELATIVOS AL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL CONTINENTE EUROPEO</b> .....	7
1.1. Derecho Romano.....	8
1.2. Derecho Español.....	11
1.3. Derecho Francés.....	13
<b>CAPÍTULO II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN EL DERECHO MEXICANO</b> .....	15
2.1. Época Prehispánica.....	16
2.2. Época Colonial .....	18
2.3. Época Independiente.....	22
2.4. Época Actual .....	27
<b>CAPÍTULO III. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b> .....	33
3.1. Definición y Concepto Legal.....	34
3.2. Clasificación.....	34
3.3. Elementos de Existencia y Validez .....	35
3.4. Derechos y Obligaciones del Arrendador.....	38
3.5. Derechos y Obligaciones del Arrendatario.....	42
3.6. Modo de Terminar el Arrendamiento.....	45
<b>CAPÍTULO IV. REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN MATERIA INMOBILIARIA EN DIVERSOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS</b> .....	50
4.1. Código Civil de 1928 .....	51
4.2. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal .....	59
4.3. Ley Federal de Vivienda.....	64
4.4. Reformas al Código Civil .....	66
4.5. Las Reformas al Código Civil para el Distrito Federal del 21 de julio de 1993 y el problema de su Vigencia.....	70
4.5.1. Reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.....	71
4.5.2. Problemas para entrar en Vigor .....	77

<b>CAPÍTULO V. EL JUICIO DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN .....</b>	<b>81</b>
5.1. Etapas del juicio.....	82
5.2. Jurisprudencia.....	85
<b>CAPITULO VI. NARRACIÓN DE CASO PRÁCTICO DE DEMANDA EN JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MÉXICO, Y QUE COMPARADA SU LEGISLACIÓN A LA DEL DISTRITO FEDERAL, AMBAS DEJAN EN ESTADO DE INDEFENSIÓN AL ARRENDATARIO.....</b>	<b>127</b>
6.1. Problemática... ..	128
6.2. En cuanto al domicilio para oír y recibir notificaciones aún las de carácter personal.....	128
6.3. En cuanto al plazo de 30 días que se le concede al arrendatario de casa habitación para desocupar el inmueble arrendado, una vez vencido en juicio.....	128
6.4. En cuanto a la admisión de la apelación de autos y apelación de sentencia.....	129
<b>CRÍTICA.....</b>	<b>130</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>133</b>
<b>PROPUESTA.....</b>	<b>140</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>144</b>

## INTRODUCCIÓN

El contrato de arrendamiento es uno de los actos jurídicos que cotidianamente se celebran en nuestra sociedad y en consecuencia, es objeto de gran número de controversias ante los tribunales y en su tramitación procesal se enfrentan las partes a irregularidades de la ley que generalmente provocan la pérdida de patrimonio de alguna de las partes en litigio.

Lo anterior es muy común en los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, y en un gran número de juicios el arrendador propietario de un inmueble demanda al arrendatario reclamando la rescisión del contrato de arrendamiento, por una de las causas que establece la ley en el artículo 2489 fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, "Por falta de pago de la renta, en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425 del mismo código", es decir, por no pagar la renta en la forma y tiempo convenidos en el contrato de arrendamiento, y en la práctica jurídica, los demandados en la mayoría de los casos arrendatarios, al contestar la demanda y en el procedimiento de la misma, por medio de sus abogados motivan su defensa oponiéndose a la rescisión del contrato, exhibiendo el pago de las rentas que se le reclaman y en constantes ocasiones exhiben solo las tres últimas rentas, fundando su defensa en el contenido del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles que establece "En caso de que dentro del juicio a que se refiere este titulo, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o mas meses, la parte actora podrá solicitar al Juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas". G.O.D.F. 17 abril 1999. Pero lo contradictorio es que en el mismo artículo 962 se establece que; "En el caso de que al contestar la demanda acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos el Juez concluirá el juicio." G.O.D.F. 15-Enero-2003.

Esta situación causa gran polémica jurídica, ya como lo expongo en el párrafo anterior, al interpretar el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 962 se entiende que se debe terminar el juicio al haber comprobado el inquilino demandado haber pagado las últimas dos o mas rentas, pudiendo ser solo tres meses de rentas, y como si fuera juicio especial de desahucio y a pesar de que este ya no este regulado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, los demandados solicitan al juez dar por terminado el juicio.

Por su parte, el Código Civil para el Distrito Federal, establece en su artículo 2483 fracción IV, que "El arrendamiento puede terminar fracción IV, por rescisión y el artículo 2489 del mismo Código establece que "El arrendador

puede exigir la rescisión del contrato fracción I “Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción 1 del artículo 2425; que establece; artículo 2425 “El arrendatario esta obligado: fracción 1: “A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos”, lo anterior es contradictorio, y en la práctica profesional crea gran confusión y polémica jurídica, ya que el artículo 962 del Código Procesal Civil ordena dar por terminado el juicio si el demandado al contestar la demanda acredita estar al corriente en dichos pagos, el juez concluirá el juicio”, pero sucede que el actor arrendador al demandar al inquilino por falta de pago de rentas le demanda la rescisión del contrato y no desea concluir el juicio sino seguir la tramitación hasta obtener sentencia que rescinda el contrato, lo que es confuso y contradictorio, ya que desea seguir el juicio aunque compruebe el arrendatario demandado haber pagado los últimos tres meses de renta, son tres artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que se contradicen con el artículo 962 del Código Civil y todos ellos son incongruentes, por lo que en el apartado de propuestas en la presente tesis, sugiero reformarlos.

Es por ello que el demandado arrendatario invoca en la tramitación del juicio, que se deben tener por pagadas las rentas anteriores al haber acreditado el pago de las tres últimas, y solicita al juez dar por terminado el juicio.

Pero por otro lado, al interpretar el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en sus artículos 2425 fracción 1, 2483 fracción IV, y 2489 fracción 1, se entiende que se debe seguir el juicio aunque el arrendatario demandado compruebe haber pagado los últimos tres meses de renta, lo que resulta incongruente y contradictorio.

A través de la presente investigación se presenta una visión general descriptiva y crítica respecto a las reformas realizadas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario, destacando sus alcances y limitaciones, las que a mi juicio han creado una gran confusión jurídica y colocan al arrendatario en estado de indefensión, para lo cual realizo algunas comparaciones con la legislación en materia de arrendamiento inmobiliario en el Estado de México que ya forma parte de la zona urbana colindante con el Distrito Federal, y que de igual manera considero, deja en estado de indefensión al arrendatario cuando en juicio, se dicta sentencia de primera instancia, y lo condena a la desocupación del inmueble que ocupa, concediéndole en la ciudad de México en ejecución de sentencia solo cinco días para desocupar y en el Estado de México solo treinta días para entregar el inmueble arrendado cuando es habitación y sesenta días cuando es local comercial. Sin admitir en ambas entidades la apelación a la sentencia en efecto suspensivo como sucedía antes de las reformas en el Código Procesal Civil para el Distrito Federal, en el artículo 966, es decir, que en el caso que le asista el derecho al arrendatario demandado y se encuentren bien sustentados y motivados los agravios expuestos en la apelación de la sentencia, sucede en la práctica que, cuando

aun no se ha resuelto por los C. Magistrados de la Sala la apelación hecha valer por el demandado, ya se le venció el plazo y o desocupa o es lanzado por orden judicial, dejándolo así en completo estado de indefensión, ya que no tiene el tiempo suficiente para que La H. Sala modifique en su caso la sentencia de primera instancia, ni podrá tramitar la demanda de amparo.

Para tal efecto, el estudio se encuentra dividido en seis capítulos de la siguiente forma:

En el primer capítulo se describen los antecedentes históricos relativos al arrendamiento inmobiliario en Europa, considerando el derecho romano, el español y el francés.

En cuanto al segundo capítulo se exponen los antecedentes históricos en el derecho mexicano en la época prehispánica, la colonial, la independiente y la época actual.

Se presenta en el tercer capítulo las características generales del contrato de arrendamiento, tales como: su definición y concepto legal, su clasificación, los elementos de existencia y validez, los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, así como el modo de terminación del arrendamiento.

El cuarto capítulo se refiere a la regulación del contrato de arrendamiento en materia inmobiliaria en diversos ordenamientos jurídicos, empezando por el Código Civil de 1928, el Código de Procedimientos Civiles de 1928 y la Ley Federal de Vivienda. También se consideran las reformas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles y la problemática de su vigencia.

Por lo que hace al quinto capítulo se aborda el juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a la habitación, destacando las diferentes etapas del juicio y la jurisprudencia en la materia.

En el sexto capítulo me ocupo de hacer una crítica a la legislación en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, comparada con la del Estado de México que considero es importante, ya que la capital se encuentra colindante en gran parte de su zona geográfica con la del Estado de México y ambas ya forman parte de la zona metropolitana, especialmente en cuanto al Juicio Especial de Desahucio que ha sido derogado en el Distrito Federal y que considero ha sido un error de nuestros legisladores ya que en mi práctica profesional, he observado que cuando se demanda al arrendatario por la falta de pago de rentas, el demandado puede ponerse al corriente en el Estado de México y con ello concluye la demanda en su contra, y al desaparecer este juicio especial de desahucio en el Distrito Federal, el arrendador se ve obligado a demandar la rescisión de contrato por falta de pago de rentas lo que coloca al arrendatario en desventaja, al final de este capítulo acompaño copias de acuerdos de juzgados en el Estado de México en los que se

condena en sentencia definitiva a desocupar, cuando aun no se resuelve la apelación de autos o apelación de sentencia y en los que desde mi punto de vista, de manera ilegal, se le notifica por medio de lista y boletín judicial a las partes los acuerdos que deben notificarse en forma personal.

Posteriormente presento en forma independiente mi crítica, conclusiones y propuesta, todo ello derivado de la investigación.



# **CAPÍTULO I**

## **ANTECEDENTES HISTÓRICOS RELATIVOS AL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL CONTINENTE EUROPEO**

## 1.1. DERECHO ROMANO

El arrendamiento inmobiliario tratado por el Derecho Romano, parte como lo indica el Derecho Clásico, de un contrato consensual llamado *LOCATIO CONDUCTIO RERUM*.<sup>1</sup>

Gallo y Justiniano<sup>2</sup> consideraron al contrato como una fuente de las obligaciones. Los romanos no dieron una definición de contrato, pero consideraron que en el fondo de todo contrato se encuentra una convención o pacto, o sea, el consentimiento de dos o más personas, como fin del convenio.

*La LOCATIO CONDUCTIO RERUM*, según la hicieron notar los antiguos juristas, se perfecciona con el sólo consenso de las partes y éste recae sobre el objeto que va arrendar y sobre las *merces* que se van a entregar por su disfrute, que son los elementos esenciales del contrato. Las partes eran denominadas *conductor* (arrendatario) y *locator* (arrendador); es un contrato sinalagmático perfecto que da nacimiento a obligaciones y derechos recíprocos.

El subarrendamiento estaba permitido, salvo acuerdo en contrario.

Las causas por las que se terminaba el contrato de arrendamiento eran:

1. La voluntad de ambas partes (o voluntad de una parte, en caso de no haberse fijado un plazo o en supuesto de la reconducción tácita).
2. Cumplimiento del término previsto (salvo en el caso de reconducción tácita).
3. Pérdida del objeto.
4. Incumplimiento en el pago de renta, durante dos años.
5. Deterioro del objeto arrendado por culpa del arrendatario.
6. La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión.

La muerte del arrendador o del arrendatario no le ponía fin al arrendamiento, sino hasta el término convenido.<sup>3</sup>

Puesto que Roma llegó a contar en la antigüedad hasta con unas cincuenta mil vecindades en arrendamiento, ocasionó que se prestara especial atención a las diferencias que se suscitaban entre *locator* y el *conductor*. Para ello fueron creados tres sistemas procesales:<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Margadant S., Guillermo F. Derecho Romano. Ed. Esfinge, S. A. México, 1983, págs. 410-411.

<sup>2</sup> Bravo González, A. y Sara Bialostoski. Compendio de Derecho Romano. Ed. Pax-México, México, 1971, págs. 98 y 99.

<sup>3</sup> Margadant. Op. Cit., pág. 414.

<sup>4</sup> Bravo González. Op. Cit., pág. 10 y 161.

1. *Legis Actiones* (acciones de ley).
2. Sistema Formulario.
3. Procedimiento Extraordinario.

### 1. *La Legis Actiones*<sup>5</sup>

En Roma se definían, como declaraciones solemnes acompañadas de gestas rituales, que el particular pronunciaba generalmente ante el magistrado, con el fin de proclamar un derecho que se le discutía o de realizar un derecho previamente reconocido y era el principio de un procedimiento anteriormente elaborado, con el objeto o fin de reclamar un derecho establecido y se formaba de cinco acciones:

- a. *Sacramentum*
- b. *Iudicis postulatio*
- c. *Conditio*
- d. *Manus inectio*
- e. *Pignoris Capio*

Las tres primeras eran llamadas acciones declarativas, por que en ellas el reclamante hacía que se reconociera su derecho, las dos siguientes eran procedimientos ejecutivos con la finalidad de hacer efectiva una sentencia resolución o confesión judicial de adeudo, es decir, la ejecución.

Gayo<sup>6</sup> en su *Instituta* (4.30 y 31) dice: “Empero, todas estas acciones de la ley llegaron poco a poco a hacerse odiosas, porque resultaba de la excesiva sutileza con que la redactaron los antiguos legisladores, que el más ligero error en la manera de entablar y proseguir la acción, podía acarrear la pérdida del pleito. Por tanto, estas acciones fueron abolidas por la *lex Aebutia* de 126 A.C. y en dos leyes *Iuliae* sólo en dos casos se permitió hacer uso de las acciones de ley: cuando se teme que sobrevenga un daño y cuando el juicio se lleva ante los *Centumviri*”. Así pues, las *Legis Actiones* no agradaban, el proceso no era expedito y el juez sólo podía absolver o condenar sin que se pudiera suavizar su sentencia.

La *lex Aebutia* establece el sistema formulario sin quitar el anterior procedimiento, un siglo más tarde, en 17 A.C., las *Leges Iuliae Iudicariae* la suprimieron. Estas leyes por consiguiente fueron aplicadas en su época a los conflictos de arrendamiento al igual que la *Legis Actiones*.

---

<sup>5</sup> Morales, José Ignacio. *Derecho Romano*. Ed. Porrúa, México, 1972, pág. 454.

<sup>6</sup> Bravo González. Op. Cit., págs. 164 y 165.

## 2. Sistema Formulario<sup>7</sup>

Es grande la importancia de este sistema despojado de ritos y solemnidades del anterior, aplicable a ciudadanos y peregrinos. Crea un gran número de acciones, excepciones y recursos, que han pasado al derecho procesal moderno.

Tuvo su origen remoto en 242 A.C. con la creación del *Pretor Peregrino*, quien conocía de las controversias entre peregrinos y entre éstos y romanos. Lo simple del procedimiento agradó a los romanos y terminó por imponerse al sistema de las *Legis Actiones*.

La *in iure e iudicio*, parte de la instancia después de casi ocho siglos de duración, fueron suprimidas por una constitución de los emperadores Dioclesiásticos y Maximiano en el año 294 para el Imperio Oriente y 305 para el de Occidente.

Desaparecieron con ello el Sistema Formulario y la *Cognitio Extraordinaria*, que hasta entonces era la excepción, y llegó a ser la regla absoluta.

## 3. Procedimiento Extraordinario.

Este procedimiento se desarrolla: “a petición del actor se ordena al demandado que comparezca mediante la *evocatio*, que podía hacerse por edictos; o *evocatio litteris* cuando se trata de jurisdicción voluntaria; posteriormente se sigue el procedimiento por *libellos*, documento en que el actor fija su pretensión y se hace llegar al demandado para que se allane o produzca el *libellus contradictionis*.”

El proceso se abre con la presentación de las partes ante el magistrado o ante el juez por él señalado; el actor expone su causa *-narratio-* y el demandado le opone sus objeciones *-contradictio-*; a continuación las partes ofrecen juramento “*iusiurandum*” de calumnia de que intentan el juicio por pensar que el derecho les asiste; en seguida los abogados fijan las pretensiones de sus clientes y el juez los admite a que prueben sus alegatos.

Terminadas estas actuaciones el juez dicta la sentencia en voz alta, ésta puede ser absolutoria o condenatoria y no tiene carácter pecuniario necesariamente, sino que puede imponer que se realice la prestación que era el objeto de la obligación primitiva. Quien pierde el proceso paga las costas judiciales, que solían ser de cierta consideración por el procedimiento escrito y los honorarios debidos a los abogados y auxiliares del Juez.<sup>8</sup> Y es así

---

<sup>7</sup> Margadant. Op. Cit., págs. 152 y 174.

<sup>8</sup> Bravo González. Op. Cit., Págs. 171 y 172.

como el Derecho Romano trato en la antigüedad al arrendamiento, regulando y marcando al procedimiento a seguir de acuerdo a la época, para poder resolver las diferencias entre las partes.

## 1.2. DERECHO ESPAÑOL

El Derecho Español, recibió influencias del Derecho Romano, en virtud de que España, fue uno de los tantos pueblos conquistados y dominados por el Imperio Romano.<sup>9</sup>

Derecho se puede citar la siguiente:

1. Las Leyes del Toro.
2. Las Ordenanzas Reales de Castilla.
3. Las Ordenanzas Reales de Alcalá.
4. El Fuero Real.
5. El Fuero Juzgo.
6. Los Fueros Municipales de Castilla.
7. Las Siete Partidas.
8. El Derecho Canónico y
9. El Derecho Romano.

Pero para el caso concreto del arrendamiento, es la Ley de Partida la que lo regula, definiendo como “el convenio por el cual se entrega el goce y disfrute de alguna propiedad raíz o de algún impuesto o renta real a cambio también de un precio convenido”.<sup>10</sup>

El Contrato de Arrendamiento, por lo regular se hacía en forma verbal, salvo los casos en que las partes convinieran en que se elaborara por escrito. Así mismo lo daba por terminado:

“1º. Cuando al dueño se le había caído su casa o amenazaba caérsele, y no tenía otra a que pasarse o tenía enemigos en la vecindad u otro apremio para no vivir allí, como si casase alguno de sus hijos o lo hiciese caballero”.

“2º. Cuando después de arrendada una casa, amenazaba ruina”.

“3º. Cuando el inquilino usaba mal de la casa empeorándola o admitiendo en ella gente de mal vivir”.

---

<sup>9</sup> De Loredo, Elvira y Jesús Sotelo Inclán. Historia de México. Ediciones ARG-MEX., S.A. México, 1954, págs. 240-243.

<sup>10</sup> Esquivel Obregón, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México. Tomo I, Ed. Porrúa, S.A. México, 1984, págs. 775 y 777.

“4º. Cuando el arrendamiento era por cuatro o cinco años, con obligación a pagar la renta cada año, y pasaban dos, sin que se pagara”.

“5º. Cuando se hubiere pactado que el arrendatario había de ejecutar determinadas obras en el predio, y no las ejecuto según lo pactado”.<sup>11</sup>

Si el arrendamiento hubiere sido hecho por cierto tiempo y llegando el plazo, el arrendatario hubiere conservado la posesión de la finca durante tres días después, se entendía como prorrogado el contrato, por un año más; era lo que se llamaba *Tacita Reconducción*, aún cuando por estipulación de las partes, el contrato se hubiere hecho por escrito.

El arrendatario debía pagar la renta estipulada, en el lugar, tiempo y forma convenidos.

El arrendatario estaba obligado a la conservación del bien arrendado, el arrendatario no podía, sin autorización del dueño, subarrendar el bien material del contrato.

Las cosas del arrendatario que hubiere llevado al bien arrendado y que hubiese puesto en vencidos.

El arrendador estaba obligado a garantizar al arrendatario el libre uso de la casa arrendada y a pagarle daños por hechos propios o por causa de otro, que hubiere tenido derechos sobre el bien, salvo el caso de que el arrendatario tuviese conocimiento de la existencia de tales derechos y con riesgos hubiera celebrado el contrato.

Si el arrendatario hubiera hechos mejoras al bien, el dueño debía pagar tales mejoras o el arrendatario deducir su importe de las rentas, a no ser que se hubiere convenido en otra cosa.

El dueño era responsable de los daños que se causaran al arrendatario, por defectos ocultos del bien arrendado.

Asimismo es en el Derecho Español en el que se observa dentro del *Fuero Juzgo* el procedimiento entablado a instancia del demandante, exigiendo se cite al demandado por conducto de un enviado del Juez, quien exhibía al demandado el sello o documento, existiendo hasta la época moderna esta costumbre, ahora llamada emplazamiento; en este documento se daba a conocer como actualmente, el motivo de la demanda o notificación, para que como ahora, se diera contestación a la demanda, hecho lo anterior

---

<sup>11</sup> Esquivel Obregón. Op. Cit., pág. 77.

se pasaba al ofrecimiento de pruebas, exhibidos y si no resultaban suficientes dichas pruebas a criterio del juzgador para averiguar la verdad, el demandado recibía la absolución o aceptándose testimoniales y documentales y se les daba mayor valor a los documentos el *Principio Indubio Pro Reo*, obligándose el demandado a ofrecer juramento en contra de las prestaciones o reclamaciones expuestas por el demandante y en este supuesto este último tenía que pagar una penalidad o multa calculada en cinco sueldos de aquella época.<sup>12</sup> Por consiguiente si el contrato de arrendamiento estaba previsto por la legislación Española, asimismo, en caso de conflicto entre las partes, existía en tribunal, que de acuerdo con un procedimiento como se ha visto también regulado por sus leyes era el encargado de dirimir quien de las partes, arrendador o arrendatario, tenía la razón

Y si bien como es sabido, el Derecho Español ha tenido gran influencia en nuestro país, en virtud, de que como lo sabemos, España fue la gran conquistadora y dominadora de nuestro pueblo y así como ella misma fue conquistada y dominada por el Imperio Romano, quien influyó en su momento en sus costumbres e impuso su legislación. Como consecuencia de su intervención en México, se convierte en el antecedente histórico de la imposición de sus principios legales. Tal y como lo veremos en el capítulo siguiente.

### 1.3. DERECHO FRANCÉS

Ha servido de antecedente al Derecho Mexicano, especialmente en lo que concierne a nuestro tema de arrendamiento, puesto que la influencia de las ideas de la Ilustración en nuestros caudillos del Movimiento de Independencia y la creación del Código Napoleónico, permitieron la elaboración del primer Código Civil Mexicano, en el Estado de Oaxaca entre los años 1827 a 1829, y que fue el primer código vigente en nuestro país.

La influencia del Código Civil Napoleónico se deja ver tanto en el aspecto externo cuanto en el interno del Código Oaxaqueño. Los alcances de este código guía del Código Oaxaqueño, están reseñados por Ortiz Urquidi, quien ha dedicado especial atención a ese nuestro primer ordenamiento civil.

“En efecto -advierde Ortiz Urquidi-<sup>13</sup> si resulta indiscutible y por ello en lo absoluto y del todo innegable que al ordenamiento oaxaqueño le sirvió de modelo el famosísimo Código Civil de Napoleón, no resulta, sin embargo, menos cierto que tal ordenamiento no es una copia servil y fácil, rastrera y

---

<sup>12</sup> Becerra Bautista, José. *El proceso Civil en México*. Ed. Porrúa, S. A. México, 1974, pág. 246.

<sup>13</sup> Ortiz Urquidi, Raúl. *Oaxaca, cuna de la codificación iberoamericana*. 1ª Edición, México, 1973, pág. 20.

cómoda del modelo inspirador. Pues aunque esta dividido en los mismos tres libros y en el título preliminar en que los franceses decidieron el suyo, la sola circunstancia de que cada una de las partes componentes de ambos ordenamientos conste de muy desigual número de artículos así, muy desiguales, pues la diferencia de numeración es realmente grande a pesar de que materia reglamentada por ambos cuerpos de leyes es la misma y no varia, salvo es caso de último libro, como luego lo veremos esta sola circunstancia, repetimos, esta demostración la verdad de lo que acabamos de afirmar; la inspiración, si, del cuerpo de leyes oaxaqueño en el napoleónico, pero no la copia literal, fácil, servil, de este por los legisladores nuestra amada provincia”.

En cuanto al procedimiento, no se ha considerado al Derecho Francés como antecedente, puesto que en la época independiente en que fue elaborado el primer Código Civil aún continua aplicándose la legislación española, debido a la gran inestabilidad política en que se sumergió nuestro país después del gran Movimiento de Independencia, quedando los juicios de arrendamiento sujetos a las leyes españolas.

Concluyendo con este capítulo, podemos apreciar la gran problemática, en cuanto al arrendamiento, suscitado en una cultura tan importante como es la romana, puesto que se observa que en aquellas época hubo gran demanda de habitación que hizo necesario legislar en esta materia. Observando que con el paso del tiempo España hereda parte de aquellas legislación romana, actualizada de acuerdo a las necesidades de la época en que España conquista y domina a nuestro pueblo, mismo que tiene que aceptar las leyes de los conquistadores y es así como continúa nuestra legislación, aún después de nuestra Independencia.

Asimismo, se vio la influencia que tuvo la legislación francesa en la elaboración del Código Civil Mexicano, perteneciente al Estado de Oaxaca.

En el capítulo siguiente se analizarán los antecedentes históricos del arrendamiento de casa-habitación en nuestro país, desde México Precolombino o Prehispánico, en particular, la cultura mexicana o azteca por ser la de mayor auge a la llegada de los españoles, aunque cabe hacer mención que, lamentablemente, debido al saqueo y destrucción de fuentes prehispánicas no mucho se puede informar, pero sí existe un pequeño antecedente. Continuando con la época colonial que no indica cuál fue la legislación que reguló el arrendamiento de casa-habitación. Y por último, el México Independiente que, en parte, continúa aplicando la legislación española, hasta el momento de que se inicia la elaboración de nuestra propia legislación y es que hay que tomar en cuenta que la legislación se hace de acuerdo a las necesidades de cada pueblo o nación.



## **CAPÍTULO II**

### **ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN EL DERECHO MEXICANO**

## 2.1. ÉPOCA PREHISPÁNICA

El arrendamiento inmobiliario visto por las instituciones jurídicas mexicanas, en la época prehispánica, aunque no tiene relación alguna con nuestro actual cuerpo de leyes, existe, aunque tratado de una manera menos compleja que la actual. Además que por costumbres ancestrales, algunos grupos aborígenes tienen muchos puntos de contacto cultural con los antiguos pobladores.

El territorio, que actualmente forma uno de los elementos del Estado Mexicano, estuvo ocupado en la época prehispánica, por numerosas tribus indígenas; algunas de ellas formaban cacicazgos, otros verdaderos reinos más o menos extensos y otras, en estado nómada y salvaje recorrían determinadas regiones sin ofrecer una organización definitiva. Por lo extenso de cada una de las culturas prehispánicas y también por lo que concierne a lo desconocido del ámbito jurídico de las mismas, se trata de una manera somera a los principales reinos: México, Texcoco y Tacuba, que en resumen fueron dominados principalmente por el reino de México o Mexica, que era el imperante a la llegada de los españoles. Estos reinos eran los más fuertes y civilizados, por haber extendido sus dominios en la mayor parte de los pueblos que en aquella época existieron. Estos tres reinos formaron una Triple Alianza defensiva y ofensiva.

Al efectuar sus conquistas, sometían a los pueblos vencidos, por lo que, las leyes que regían a los pueblos dominantes de la Triple Alianza, fueron pronto imitadas o impuestas a los reinos sometidos.

El predominio de los Mexicas sobre los demás pueblos hace que sean una fuente principal, para conservar algunas disposiciones jurídicas en general. En ellas se caracteriza un sistema preponderantemente costumbrista y limita la variedad de esta fuente, una serie de datos aislados y poco claros y por ello considerados insuficientes.

Las principales fuentes del Derecho Azteca fueron:

1. La costumbre
2. Las sentencias del Tlatoani, y
3. Las sentencias de los jueces.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Domínguez Martínez, José Alfredo. Derecho Civil. Ed. Porrúa, S.A., México, 1994, págs. 52-56.

Una sociedad tan evolucionada como la Mexica, necesariamente debía regirse por leyes que se conservaban a través de las costumbres, pero también en documentos escritos o mejor dicho pintados (Códices).

Había un conjunto de reglas sobre el gobierno (Derecho Público); sobre los delitos y las penas que merecían (Derecho Penal; y sobre la familia y el comercio (Derecho Civil).<sup>15</sup>

Para poder llegar a los que se entendía por arrendamiento en la época prehispánica, es necesario mencionar que la propiedad de la tierra en el pueblo azteca o mexica se clasificaba en tres grupos:<sup>16</sup>

1° Propiedad del Rey, de los nobles y los guerreros.

2° Propiedad de los pueblos.

3° Propiedad del ejército, de los dioses y de ciertas instituciones públicas. Estas se daban en arrendamiento a los que así lo solicitaban.

Y en cuanto a la calidad de los poseedores se clasificaba en:<sup>17</sup>

- TLATOCALALLI: Tierras del rey.
- PILLALLI: Tierras de los nobles.
- ALTEPETLALLI: Tierras del pueblo.
- CALPULLALLI: Tierras de los barrios.
- MITLICHIMALLI: Tierras para la guerra, y
- TEOTLALPAN: Tierras de los dioses.

Los contratos de la época eran verbales y tenían como objeto el servir como garantía de su cumplimiento. En cuanto al arrendamiento al que denominaban "alquiler", se celebraba cuando en un barrio había tierras vacantes, pues estas podían ser alquiladas.

En relación con el párrafo anterior, comparando al contrato prehispánico con el romano, se deduce como ya se ha visto, que este último es meramente consensual, tal y como lo sabemos hoy en día, gracias a la literatura jurídica, pero tratándose de nuestros indios, faltan datos que nos saquen de las meras conjeturas, puesto que los únicos documentos así nombrados a los Códices que se han podido rescatar, puesto que desaparecieron muchos no nos dan gran información, en tanto al arrendamiento y de lo poco que se sabe es precisamente del arrendamiento o más bien dicho en aquel entonces alquiler de tierras, pero se desconoce del de habitación. Pero si se puede considerar como alquiler como un antecedente, a lo que hoy entendemos por

<sup>15</sup> De Loredo, Elvira. Op. Cit., pág. 234.

<sup>16</sup> Mendieta y Nuñez, Lucio. Derecho Precolonial. Ed. Porrúa, S. A, México, 1976, pág. 105-119.

<sup>17</sup> Ibidem., págs. 127 y 128.

arrendamiento, en nuestros pueblos prehispánicos. Además cabe hacer mención que los antiguos pobladores de estas tierras no utilizaron el dinero, para darse como pago sino el trueque y como lo menciona el maestro Toribio Esquivel Obregón,<sup>18</sup> al referirse a un documento que consultó en el Archivo General de la Nación en el que aparece que, por lo menos en algunas regiones, los labradores del campo estaban obligados a proporcionar un sujeto de cada diez para el servicio doméstico del señor, sin que aparezca indicación alguna del salario, sino como parte de la renta de la tierra”.

En cuanto a sus leyes del procedimiento, como ya se ha dicho imperó la costumbre. El Tlatoani como legislador principal y los jueces también como legisladores formaban una especie de jurisprudencia con los casos que se iban resolviendo, para aplicarlo en casos similares posteriores.<sup>19</sup>

“Todo el proceso jurídico se iniciaba con la demanda, en esta época existía entre los mexicas la costumbre de administrar justicia en un proceso oral, el cual se desarrollaba citando a las partes: se recibía la prueba confesional y testimonial de las partes y se dictaba sentencia, pudiendo apelarse la misma por las partes, se desarrollaba el proceso de manera rápida y las penas eran muy severas”.<sup>20</sup> La legislación de esta época se caracterizaba por su rapidez, ya que se carecía de tecnicismos, el proceso de defensa era limitado, sin embargo las penalidades eran desproporcionadas y muy crueles. De lo que se puede deducir que si era tomado en cuenta el alquiler de tierras en esa época, en el caso de conflictos y entre las partes existían leyes y tribunales encargados de juzgar quien tenía la razón.

## 2.2. ÉPOCA COLONIAL

Con el descubrimiento de América en 1492 y la llegada de los españoles a nuestro país, como consecuencia la conquista y dominio del pueblo mexica, en 1521, da origen a la época de nuestra historia patria que se conoce con el nombre de Época Colonial que tuvo una duración de tres siglos que abarca del año de 1521, caída o toma de la Gran Tenochtiltlán al año de 1821, consumación de nuestra independencia. España, da el nombre a las tierras conquistadas, de Nueva España, imponiendo a los pueblos sojuzgados costumbres, religión, lengua, y por consiguiente sus leyes vigentes en aquel entonces. Pero cabe hacer mención que esas leyes no fueron o no pudieron ser aplicadas al igual que en España, puesto que no se encontraban en las mismas condiciones, como se verá más adelante.

---

<sup>18</sup> Esquivel Obregón, Toribio. Op. Cit., pág. 181.

<sup>19</sup> Domínguez Martínez, José Alfredo. Op. Cit., págs. 52-56.

<sup>20</sup> Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Ed. Porrúa, S.A. México, 1974, pág. 248.

Desde los primeros años de vida de la Nueva España, las autoridades trataron de resolver casuísticamente las cuestiones legales que se presentaron como producto de la conquista y la colonización. La realidad americana no se ajustaba al modelo de gobierno existente en España, por lo que los monarcas tuvieron que proceder para fijar las nuevas reglas, con el método de ensayo y error, tomando como base las Instituciones Peninsulares.

Zavala y Miranda,<sup>21</sup> señalan, “que el tratamiento a los indígenas presentó actividades variadas e incluso contradictorias, lo cual parece enteramente comprensible”.

En esta época de acuerdo como lo indica Catalina Sierra;<sup>22</sup> existen dos grandes diferencias entre la condición legal y el status social, pues lo clasifica de la siguiente manera:

#### **\* CONDICIÓN LEGAL.**

1. Españoles.
2. Indios.
3. Mestizos.
4. Negros libres, mulatos, zambos.
5. Esclavos.

#### **\* STATUS SOCIAL**

1. Españoles peninsulares.
2. Criollos.
3. Mestizos.
4. Mulatos, zambos, negros libres.
5. Esclavos.
6. Indios (que no fueran caciques).

Con estas diferencias se nota como indica Ross,<sup>23</sup> “que para entender la justicia: a cada uno según su rango y condición”, para justificar estas diferencias de rango social y económico. Las disposiciones que se dictaron en la colonia estaban dirigidas a los distintos grupos de la población en razón del status que tenían dentro de la sociedad novo hispana para resolver problemas concretos y para planear los rumbos del gobierno y la administración, estos hechos fueron siempre tomados en cuenta por las autoridades locales como las metropolitanas.

---

<sup>21</sup> Zavala, Silvio y José Miranda. Instituciones Indígenas en la Colonia. Métodos y Resultados de la Política Indigenista en México. INI. 1954, pág. 33.

<sup>22</sup> Sierra, Catalina. El nacimiento de México. UNAM, México, 1960, pág. 59.

<sup>23</sup> Ross, Alf. Sobre el Derecho y la Justicia (Trad. de Génaro R. Carrió. EUDEBA). Buenos Aires, 1970, pág. 2.

Los ordenamientos legales de procedencia hispana con observancia en el territorio de la Nueva España, admiten ser catalogados según lo indica De Icaza Dufor,<sup>24</sup> en tres grupos:

- a) Leyes con fuerza obligatoria exclusivamente en este virreinato, de las cuales las primeras encontraron sus fuentes en la iniciativa de Hernán Cortés, se formaron en una inmensa mayoría por un sin número de reales cédulas, ordenanzas etc., así como de los autos acordados de consejo que provenían del Real Acuerdo, todo un cuerpo legislativo integrado por el virrey y por los miembros de la Real Audiencia de México. Estas disposiciones carecieron en general de un contenido relacionado con el Derecho Privado.
- b) La legislación de Indias cuya razón de ser se originó en los inconvenientes e injusticias motivadas por la imposición en el territorio americano, sin modificación alguna de las leyes vigentes en España, por las grandes diferencias habidas en las personas a quienes debió considerárseles sus respectivos destinatarios y que consecuentemente para evitar esas injusticias e inconvenientes fue la legislación dictada por la corona española para aplicarse en las colonias americanas. Estas disposiciones a opinión de Trinidad García,<sup>25</sup> poco es lo que contienen de Derecho privado pues en la mayoría corresponden al Público.

“La Nueva España -aclara Trinidad García-<sup>26</sup> tuvo también leyes dictadas particularmente para ella. Citaremos la Ordenanza de Intendentes (1780), que cambio la organización política, administrativa, y judicial de la Colonia”. (No existe sin embargo, ninguna de estas leyes que deban recordar especialmente por su importancia en el Derecho Privado).<sup>27</sup>

Ante la inminente necesidad de una obra completa de recopilación sancionada por el Rey Carlos II, el 18 de mayo de 1680, con el nombre de Recopilación de Leyes de los Reinos de Indias, obra compuesta por nueve libros, divididos en 218 títulos, los que a su vez contienen 6,400 leyes. El primer libro se refiere a materia eclesiástica; el segundo a la legislación general, en el se trata del Consejo de Indias, las Audiencias y Cancillerías, etc., el tercer libro regula lo referente a los altos funcionarios del gobierno español en América como virreyes, gobernadores, etc. en el cuarto se trata de todo lo relativo a descubrimientos, población, colonización, y formación de villas y ciudades; el quinto a los términos, pleitos, sentencias, recursos, escribanos, notarios, etc.; el sexto disposiciones referentes a los

---

<sup>24</sup> Citado por Domínguez Martínez. Op. Cit., págs. 56-59.

<sup>25</sup> García, Trinidad. Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho. Ed. Porrúa, S.A. México, 1986, pág. 57.

<sup>26</sup> *Ibidem*.

<sup>27</sup> *Ibidem*.

indios, encomiendas, pensiones, confirmaciones, rentas y trabajo; séptimo; a los delitos, investigaciones, penas, cárceles, etc.; el octavo a la materia hacendaría y el noveno la casa de Contratación de la Real Audiencia, Armada, Navegación, Flotas y Comercio Marítimo.<sup>28</sup>

c) Todos los ordenamientos legales vigentes en la madre patria, si bien solo de aplicación supletoria en la materia América Española. Para la aplicación de estos ordenamientos en el territorio sometido a la corona española, se adopto, tanto por así haberlo dispuesto el Rey Carlos I, en las ordenanzas de Audiencia de 1530, como de la propia legislación indiana así lo indicó más adelante, el orden de prelación establecido en las Leyes de Toro (con esa denominación por ser éste el nombre de la ciudad donde en el año de 1505, se celebraron las cortes que sancionaron estas leyes).

“Conforme a la ley de Toro - nos indica De Icaza Dufor - el orden era el siguiente:

- Las leyes de Toro.
- Ordenamiento de Alcalá.
- Fueros municipales de Castilla.
- Fuero Real si se probaba su uso, y
- Las siete partidas”.

Este orden lo encontramos sancionado más tarde en la Nueva Recopilación de Castilla (Ley 3, Tít. I, Lib.2) promulgada bajo el reinado de Felipe II, en 1567 y en la Novísima Recopilación de las Leyes de España (Ley 3, Tit. II, Lib.3) promulgada por Carlos V, en el año 1805.

La médula del Derecho Civil del Virreinato fueron sin duda Las Siete Partidas, obra cumbre del Derecho Castellano y de todo el occidente europeo, que encontró en las Indias occidentales una difusión extraordinaria y una vigencia más efectiva, sin duda superior a la que tuvo en Castilla misma, ya que los tribunales americanos no encontraron la resistencia que hubo de vencer en la Península, donde sus habitantes tenían gran apego a sus fueros y rechazaban el Código Alfonsino por sentirlo extraño a su tradición jurídica, mientras que América, carente de fueros, acepto sin problema.<sup>29</sup>

El procedimiento judicial de esta época denota la influencia que ejerció el Derecho Romano en la Edad Media y en el Renacimiento.

En la clasificación de las pruebas se dividían en: Confesionales, Testimoniales, y Documentales, las que tenían un valor determinado y

<sup>28</sup> Breve Reseña Histórica de la Legislación Civil en México, desde la época precortesiana hasta 1854, No. 4, México, 1972, págs. 201 y ss.

<sup>29</sup> Breve reseña... Op. Cit., págs. 50 y 59.

diferente en el caso del proceso, con la circunstancia de que esa forma de clasificar y calificar las pruebas aún esta vigente.<sup>30</sup> La Real Audiencia tuvo entre sus atribuciones, llevar los procesos en materia civil, en dos salas de justicia. Las salas de justicia conocieron de los litigios -en recurso de apelación- en materia civil. En algunos casos se formó una junta especial llamada Sala de Competencias, para resolver asuntos civiles o de competencia con tribunales ordinarios o especiales. En justicia especial la Audiencia tuvo como función controlar y vigilar la Administración de Justicia en su Distrito, por medio de comisiones y residencias.<sup>31</sup> Dentro de lo que se investigó en el Archivo General de la Nación cabe mencionar la existencia de la definición que se le dio al Desahucio en esta época de la siguiente manera: "Es el procedimiento breve y sumario que se entable contra el arrendatario o inquilino de una finca por el propietario o por el que tiene derecho a usar y gozar de ella, para que la desocupe y la deje a su disposición".<sup>32</sup>

En esta época también se aplica el uso de la fianza depositada para garantizar el adeudo.<sup>33</sup>

En el mismo archivo se puede constatar que lamentablemente no existe expediente completo de algún juicio en materia de arrendamiento completo, puesto que algunos, no se sabe por que motivo se enviaron a España para que sus Cortes los resolvieran y se ignora tal vez por su extravío, si fueron resueltos o no.

Asimismo, se ignora como eran resueltos estos asuntos de arrendamiento en las Cortes de la Nueva España, puesto que con tantos cambios que se suscitaban en el país, los expedientes fueron traspapelados. Pero lo que si es seguro es que la legislación de la Nueva España sí previo los juicios de Arrendamiento.

## 2.3 ÉPOCA INDEPENDIENTE

No obstante la emancipación política de México, con respecto de la Corona Española, por la culminación de la Independencia en 1821, todos los ordenamientos legales con fuerza obligatoria en el territorio nacional durante la Colonia, continuaron vigentes en el inicio de la época Independiente, con las únicas salvedades naturales motivadas por la ruptura al sometimiento hasta entonces existente. "Lógicamente - advierte De Icaza Dufor - el orden de prelación de leyes fue modificado de acuerdo con las necesidades de la nueva nación de la siguiente forma:

---

<sup>30</sup> Guía General de la Nación. Serie Judicial, Tomo II, México, 1985, pág. 8.

<sup>31</sup> Guía General del Archivo General de la Nación Judicial, pág. 118.

<sup>32</sup> Archivo General. Op. Cit., Tomo I, pág. 75.

<sup>33</sup> *Ibidem.*, pág. 90.



- 1º En los Estados las leyes de los congresos que cada uno ha tenido; por el Distrito y Territorios, las leyes generales.
- 2º Decretos de las Cortes de España y Reales Cédulas.
- 3º La Ordenanza de Artillería.
- 4º La Ordenanza de Ingenieros.
- 5º La Ordenanza General de Correos.
- 6º Las Ordenanzas Generales de Marina.
- 7º Las Ordenanzas de Intendentes.
- 8º La Ordenanza de Minería.
- 9º La Ordenanza Militar.
- 10º La Ordenanza de Milicia Activa o Provincial.
- 11º Las Ordenanzas de Bilbao.
- 12º Las Leyes de Indias.
- 13º La Novísima Recopilación de Castilla.
- 14º La Nueva Recopilación de Castilla.
- 15º Las Leyes de Toro.
- 16º Las Ordenanzas Reales de Castilla.
- 17º El Ordenamiento de Alcalá de Henares.
- 18º El Fuero Real.
- 19º El Fuero Juzgo.
- 20º Las Siete Partidas.
- 21º Derecho Canónico.
- 22º Derecho Romano".<sup>34</sup>

Concretamente en materia de Derecho Privado - señala Trinidad García-<sup>35</sup> la República hizo casi íntegramente suyo el legado de Derecho Colonial. El Derecho Privado Mexicano quedó constituido por la legislación emanada de la monarquía española, especialmente para las colonias o para la Nueva España y formada por la Recopilación de Indias y otras leyes especiales y subsidiariamente por el Derecho Español en el orden aceptado por las Leyes de Indias.

Pronto la República comenzó a darse nuevas leyes que adicionaron o modificaron el derecho existente; no solo legisló el gobierno de la Nación, sino los de los Estados, durante el tiempo que estuvo en vigor la forma federal de gobierno. Pero la vieja legislación no sufrió modificaciones serias. El país continuó sujeto en cuanto al Derecho Civil a Las Partidas, que como ya se vio reguló el arrendamiento y fueron la médula del Derecho Privado primitivo del México Independiente. Y fue a partir de la séptima década cuando se observa el interés por legislar en nuestro país, nuestras propias leyes civiles, dentro de las que se incluye el arrendamiento.

---

<sup>34</sup> Breve Reseña. Op. Cit., págs. 59 y 60.

<sup>35</sup> Apuntes... Op. Cit., pág. 7.

"Durante el lapso que estuvo en vigor la Constitución de 1824 -apunta GONZÁLEZ- varios Estados se dieron a la tarea de codificar el Derecho Civil, Oaxaca y Zacatecas concluyeron los trabajos. El Código Civil de Oaxaca se promulgó entre 1827 y 1829 y el de Zacatecas se publicó, para su discusión, en 1829, en Jalisco se publicó en 1833, el proyecto de la parte primera del Código Civil y Guanajuato se limitó a anunciar un concurso para premiar el mejor Código Civil para el Estado, de acuerdo al sistema representativo, popular y federal".<sup>36</sup>

De toda esa labor destaca en importancia la realizada en relación con el Código Civil para el Estado de Oaxaca pues en este primer ordenamiento de la materia que tuvo vigencia en México, Oficialmente fue el Código Civil, para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca; su Preliminar, así como su Libro Primero fueron publicados en el año de 1827; su Libro Segundo en el año siguiente; el Tercero por su parte, en 1829. Reconoce como ya se indicó en el Capítulo 1 como fuente inspiradora al Código Napoleón.

Las bases y leyes constitucionales de la República Mexicana, decretadas por el Congreso General de la Nación en el año de 1836, vigentes a partir de fines de ese año, y que fueron los ordenamientos de carácter constitucional rectores entonces en México, adoptaron un sistema centralista de gobierno; por ello desaparecieron la Federación y los Estados que hasta entonces la formaban, para convertirse éstos, por así disponerlo dichas bases, en Departamentos de la República. Como podrá observarse lo anterior, trajo aparejada la vida muy corta del Código Civil para el Gobierno del Estado de Oaxaca, pues a consecuencia de estas disposiciones constitucionales la soberanía de los Estados desapareció y cualquier disposición legislativa local vigente al amparo del sistema federal anterior, quedó sin efecto.

Durante toda la época centralista no hay ordenamiento civil alguno cuyas disposiciones hubieran alcanzado fuerza obligatoria. Su falta no fue por desinterés que pudiera suponerse al efecto; por el contrario, hay varios intentos tendientes a la elaboración de ordenamientos de carácter civil; más bien la situación pública tan inestable de aquella época fue el impedimento principal para la culminación de los intentos de codificación mencionados.

"En el campo de la codificación -afirma GONZÁLEZ- esta época cuenta con menor material que la anterior. Quizá esto pueda atribuirse más que a desinterés, pues se verá más adelante la preocupación por codificar, a la inestabilidad política de este período en que la lucha parlamentaria y militar entre federalistas y centralistas es muy encarnizada. La paz que deseaban los mexicanos para construir una nueva nación, se veía constantemente

---

<sup>36</sup> Notas para el estudio del Proceso de la Codificación Civil en México (1821-1928) En el libro del Cincuentenario del Código Civil. UNA. México, 1978, pág. 115.

interrumpida por los pronunciamientos militares para alcanzar la presidencia. La delicada situación del país vino a agravarse con el rompimiento de hostilidades con los Estados Unidos”.<sup>37</sup>

Lo relevante durante la época centralista es el contenido del artículo 187 de las Bases Orgánicas de la República Mexicana, acordadas por la honorable Junta Legislativa establecida conforme a los decretos de 19 y 23 de diciembre de 1842, sancionadas por el Supremo Gobierno provisional, con arreglo a los mismos decretos del día 12 de junio de 1843 y publicados el 13 de ese mes, precepto conforme al cual el Código Civil sería el mismo para toda la Nación, sin perjuicio de las variaciones que en algunos lugares pudiera el Congreso hacer por circunstancias particulares, por lo que si hubiera existido en aquella época un Código Civil, este hubiera obligado en toda la República.

Por decreto del Congreso Extraordinario Constituyente, en 1846, se abolió el sistema centralista con la re-adopción y restauración del federalismo, mediante la reanudación de vigencia del acta constitutiva y de la Constitución de 1824, las que para ello fueron objeto de unas cuantas modificaciones mencionadas en el mismo decreto. A consecuencia de este federalismo, resurgieron los esfuerzos locales, para la elaboración de los Códigos Civiles estatales, solo que en esta segunda ocasión correspondió únicamente al Estado de Oaxaca, cuyo nuevo ordenamiento civil inició su vigencia en el año de 1853.

Merecedor de un comentario especial es el proyecto del Código Civil elaborado por Don Justo Sierra a solicitud del Presidente Benito Juárez, cuya terminación fue en el curso de 1860. Sus fuentes principales son: el Código Napoleón, y el proyecto del Código Civil Español de GARCÍA GOYENA. Fue promulgado en última instancia como Código Civil para el Estado de Veracruz.

Cabe destacar que los Estados de Veracruz y de México, el primero con un proyecto diverso al de Don Justo Sierra, pusieron en vigencia sus respectivos Códigos Civiles, en tanto que, en Zacatecas la labor legislativa llegó hasta la elaboración de un proyecto de Código.

El 15 de Enero de 1870, la comisión integrada por los señores licenciados MARIANO YAÑEZ, JOSÉ MARÍA LAFRAGUA, ISIDRO A. MONTIEL Y DUARTE Y RAFAEL DONDE, envió al Ministerio de Justicia e Instrucción Pública su trabajo realizado respecto de un proyecto del Código Civil promulgado el 8 de Diciembre siguiente y cuya vigencia fue a partir del 1º de mayo de 1871, bajo la denominación de Código Civil para el Distrito Federal y

---

<sup>37</sup> Notas... Op. Cit., pág. 119.

Territorio de Baja California. Con este ordenamiento concluye la época correspondiente al proceso codificador iniciado poco menos de 50 años antes.

La fuente directa de este Código es el proyecto citado de don Justo Sierra el que a su vez tuvo las fuentes ya indicadas en renglones anteriores.

“El Código de 1870 - reseña GONZÁLEZ- fue adoptado sin modificaciones; por Guanajuato el 20 de Abril de 1871; Puebla el 19 de mayo del mismo año; Durango, el 18 de mayo de 1873; Guerrero, el 13 de junio de 1872; San Luis Potosí, el 11 de diciembre de 1871 y Zacatecas, el 2 de diciembre de 1872. Con ligeras modificaciones; Chiapas, el 1º de marzo de 1872; Hidalgo el 21 de septiembre de 1871; Michoacán 31 de julio de 1871; Morelos el 28 de julio de 1871; Querétaro el 16 de septiembre de 1872, Sinaloa el 1º de enero de 1874; Tamaulipas, el 27 de junio de 1871; Sonora el 11 de diciembre de 1871. Con numerosas modificaciones: Campeche (no sé da fecha de adopción), Tlaxcala lo adoptó y luego suspendió su vigencia”.<sup>38</sup>

El contenido de este ordenamiento lo integran 4126 artículos dispositivos, divididos en un título preliminar y 4 libros; no tiene transitorios.<sup>39</sup>

El Título Preliminar se compone del artículo 1 al 21, bajo el rubro “De la Ley, sus efectos, con las reglas generales de su aplicación”.

El Libro Primero comprende los artículos del 22 al 777; se intitula “De las personas”.

El Libro Segundo del artículo 778 al 1387, Titulado “De los bienes, la propiedad y sus modificaciones”.

En el Libro Tercero, “De los Contratos” del artículo 1388 al 3363, regula la teoría general de los contratos y de las obligaciones, la ejecución de aquellos y la extinción, rescisión y nulidad de estas. Y es aquí en donde se encuentra regulado el arrendamiento en forma más completa, en nuestra legislación.

Por último el Libro Cuarto, del artículo 3364 al 4126, referente al tema “De las sucesiones”.

“El Código de 1870 -expresa MACEDO a manera de conclusión - es en realidad, el primero monumento legislado con que contó México en materia Civil; aunque inspirado en el Derecho Romano, en el antiguo Derecho Español, en el Código Napoleón, en los que había tomado por modelo y en los proyectos extranjeros y nacionales que se habían elaborado con anterioridad, tiene una evidente autonomía que le da propia y evidente personalidad; a

<sup>38</sup> Notas... Op.. Cit., pág. 132-239.

<sup>39</sup> Ibidem.

pesar de ello, no pretende romper con las tradiciones jurídicas en que se habían formado nuestros juristas y por el contrario procura facilitar la transición entre el antiguo Derecho y el que se estimó más propio para regirnos a partir de entonces; con sabia prudencia, recoge los materiales que emplea y no es una ley más sino genuina codificación de aquellos cuyos principios debían aplicarse de ahí en adelante, por lo que no crea desorden, sino que establece un verdadero orden; y todo ello se evidenciaba por la vida fecunda que ha tenido, no solo en el Distrito Federal, sino en toda la República, pues no muere con el Código de 1884, antes bien renace en su hijo y sigue viviendo en el de 1928...”<sup>40</sup>

Pasados algunos años a partir de la vigencia del Código Civil de 70, se reconsideró procedente su revisión. Ello motivo la elaboración de un nuevo Código Civil que es el Código civil para el Distrito federal y Territorio de la baja California, publicado el 31 de marzo de 1884 y con vigencia a partir del 1º de junio siguiente. Lo componen 3823 artículos, y los mismos títulos que el preliminar y cuatro libros que su antecesor; sustancialmente tiene igual contenido y la única diferencia es que abole la “legítima” del derecho sucesorio y la cambia por una libre testamentación así mediante el otorgamiento de testamento podía disponerse de todos los bienes del testador que pasaban a los herederos por el instituido.

La vigencia del Código de 84 se desplazó desde entonces hasta el 30 de septiembre de 1932, al día siguiente el Código Civil actual entró en vigor. Durante esos años, aquel sufrió dos derogaciones de trascendencia: la primera en el año de 1914 aparece 1ª. Ed. México. 1971. págs. 64 y s., la Ley del divorcio vincular 1914 y la segunda la promulgación y vigencia de la Ley de Relaciones Familiares,<sup>41</sup> 1917, permaneciendo regulado el arrendamiento de la misma forma sin sufrir variantes.

## 2.4 ÉPOCA ACTUAL

La evolución que el pensamiento filosófico mundial ha ido experimentando en las últimas épocas, se plasmó en algunas de sus corrientes en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 y pasaron a formar parte de un Código Civil que las incorporó como las principales de entonces, de orientación e ideología distintas a los pilares del Código Civil de 1884.

---

<sup>40</sup> Macedo. El Código Civil de 1870. Su importancia en el Derecho Mexicano. 1ª Edición, México, 1971, págs. 64 y ss.

<sup>41</sup> Domínguez Martínez, José Alfredo. Op. Cit., págs. 65 y 66.

Una comisión integrada por los Señores Licenciados FRANCISCO H. RUIZ, IGNACIO GARCÍA TELLEZ Y RAFAEL GARCÍA PEÑA, elaboraron y presentaron el proyecto del Código Civil que fue publicado el 26 de mayo de 1928. Después de haber sido objeto de una serie considerable de observaciones y tras una “Vacatio Legis”, por demás prolongada, inició su vigencia el 1º de octubre de 1932.

Reemplazo en toda la materia civil al Código Civil de 84 y a la Ley sobre Relaciones Familiares; como lo dispone el artículo 1º, es aplicable en materia común en el Distrito Federal y en toda la República en materia federal.

Las cuestiones que el Código Civil actual plantea, principian desde su artículo 1º que invita a consideraciones y análisis especiales. La materia Civil esta reservada a la legislatura de cada entidad federativa. Por ello, si se pretende que este ordenamiento no sea tildado de anticonstitucional, debe fundamentarse la existencia de un Código Civil con fuerza obligatoria en toda la República en el orden federal, sin contrariar disposición legal alguna. De conformidad con el artículo 124 de la Constitución vigente, las facultades no concedidas expresamente a los funcionarios, se entienden reservadas a los demás Estados. Es el caso por otra parte, que el artículo 73 de la propia Constitución, dispositivo legal que enumera aquellas materias en las que el Congreso de la Unión puede legislar, atribuye a ésta dictar leyes en diversas materias, sin alusión alguna al civil.

Más aún, en el propio Código Civil encontramos disposiciones complementarias de la Constitución misma; este es el caso del proceso legislativo, cuyos lineamientos están en los artículos 71 y 72 constitucionales,<sup>42</sup> que regulan la iniciativa, discusión, aprobación, sanción y demás etapas relativas a la formación de las leyes y complementadas por los artículos 3º Y 4º del Código Civil vigente,<sup>43</sup> cuya materia son los sistemas de iniciación de vigencia de la ley, objeto de comentarios posteriores.

Este Código Civil de 1932 y que actualmente se encuentra vigente, con algunas reformas, inicialmente se compuso de 3044 artículos en su contenido dispositivo y 9 artículos transitorios. Lo permanente esta integrado por una primera parte de veintiún preceptos bajo el Título de “Disposiciones Preliminares”. En éstas se regula lo relativo a la vigencia de la ley, a su aplicación, a su interpretación y en general a todo lo concerniente a la teoría de la ley, con señalamientos de la aplicación, de ésta tanto en el tiempo como en el espacio y su prevalencia ante situaciones fácticas contrarias, como su ignorancia, la costumbre, el desuso y la práctica en contrario.

---

<sup>42</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Leyes y Códigos de México. Colección Porrúa, Edición México, 1999, pág. 58.

<sup>43</sup> Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Ed. Sista, México, 1998, pág. 1.

El Libro Primero, integrado por los artículos del 22 al 746 se divide en Doce Títulos que son los siguientes:

Título Primero, De las Personas;  
Título Segundo, De las Personas Morales;  
Título Tercero, Del Domicilio;  
Título Cuarto, Del Estado Civil;  
Título Quinto, Del Matrimonio;  
Título Sexto, Del Parentesco y de los Alimentos;  
Título Séptimo, De la Paternidad y la Filiación;  
Título Octavo, De la Patria Potestad;  
Título Noveno, De la Tutela;  
Título Décimo, De la Emancipación y de la Mayoría de Edad;  
Título Undécimo, De los Ausentes Ignorados;  
Título Duodécimo, Del Patrimonio de la Familia.

El Libro Segundo (del artículo 747 al artículo 1180) se intitula “De los Bienes” y está compuesto por siete Títulos:

Título Primero, de las Disposiciones Preliminares, que fijan el concepto del bien desde el punto de vista jurídico;  
Título Segundo, contiene la Clasificación de los Bienes;  
Título Tercero, De la Posesión;  
Título Cuarto, De la Propiedad;  
Título Quinto, Del Usufructo, Del uso y la Habitación;  
Título Sexto, De las Servidumbres;  
Título Séptimo, De la Prescripción;

El libro Tercero, cuya materia es el Derecho Sucesorio, corre del artículo 1281 al 1791. Tiene 5 Títulos.

Título Primero, sobre las Disposiciones Preliminares en las que se regula la situación del heredero y del legatario en la sucesión;

Título Segundo, destinado a la Sucesión Testamentaria con regulación en los testamentos en general, las capacidades para testar y heredar, las condiciones aceptables y los bienes de que se puede disponer en testamentos, la institución de heredero, la de legatario y las substituciones, así como la nulidad, revocación y caducidad de testamentos;

Título Tercero, contiene Las Diversas Formas de Testamentos, tanto ordinarios (público abierto, público cerrado, y ológrafo) como especiales (privado, militar, marítimo y hecho en país extranjero),

Título Cuarto, regula la Sucesión Legítima con el señalamiento de todos los llamados a heredar (descendientes, ascendientes, cónyuge, colaterales hasta el cuarto grado, concubina, concubinario y beneficencia pública);

Título Quinto, se compone de una serie de Disposiciones Comunes a Ambas Sucesiones.

El Libro Cuarto, “De las Obligaciones”, se desplaza desde el artículo 1792 hasta el 3074 dividió en tres partes:

Título Primero, ( del Artículo 1992 al 2242 ) es de las Obligaciones en General y regula sus fuentes, en ella prevé tanto la teoría general del contrato como las fuentes extra contractuales ( declaración unilateral de la voluntad, enriquecimiento ilegítimo, gestión de negocios, actos ilícitos y riesgo profesional); regula asimismo las modalidades de las obligaciones, en transmisión, sus efectos, su incumplimiento y su extinción.

Título Segundo, (del Artículo 2243 al 2963) contiene la regulación relativa De las Diversas Especies de Contratos, o con el común denominador que es el de promesa como contrato preparatorio; contratos traslativos de dominio (compraventa, permuta, donación y mutuo); Traslaticios de uso (arrendamiento y comodato) el mandato, los contratos de prestación de servicios, asociación y sociedad; la aparcería, el juego y la apuesta, la renta vitalicia y la compra de esperanza como contratos aleatorios y la fianza, la prenda y la hipoteca como contratos de garantía, por último transacciones.

Título Tercero, compuesto por los Artículos del 2964 al 3074 (actualmente vigente), se divide a su vez en dos títulos:

Primero, “De la Concurrencia y Prelación de Créditos”, con generalidades (Capítulo I); señalamiento de créditos privilegiados (capítulo II); acreedores preferentes (capítulo III) y acreedores de primera, segunda, tercera y cuarta (capítulos IV, V, VI, VII).

Segundo, comprende “El Registro Público”, con su organización, documentos registrales, registro de propiedad inmueble y mueble, y de personas morales, inmatriculación y sistema registral.<sup>44</sup>

Actualmente el Código Civil vigente en el Distrito Federal<sup>45</sup> en su artículo 2448, del capítulo IV, del Título Sexto “Del Arrendamiento”, de la segunda parte del libro cuarto, regula el tema de la presente tesis que es precisamente “Del Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación”. En tanto que el procedimiento se encuentra regulado en el Título Décimo Sexto-BIS del

<sup>44</sup> Domínguez Martínez, José Alfredo. Op. Cit., págs. 67 a 71.

<sup>45</sup> Op. Cit., págs. 172-179.



Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal,<sup>46</sup> en los artículos 957 al 968 que disponen “De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario”, mismos que serán analizados en el capítulo posterior.

## LEY DE PROCEDIMIENTOS JUDICIALES

La Ley de Procedimientos Judiciales de 1857<sup>47</sup>, es la que marca el inicio del procedimiento civil en nuestro país, puesto que don Ignacio Comonfort, en su carácter de Presidente Substituto de la República Mexicana decretó el 4 de mayo de 1857, La ley que regulaba los Procedimientos Judiciales en los negocios seguidos ante los Tribunales y Juzgados de Distrito y Territorio “Dicho ordenamiento carece de exposición de motivos y se compone de 181 artículos, distribuidos en las siguientes rúbricas: (Desprovistos de numeración consecutiva y sin que tampoco vayan agrupados “títulos”, “capítulos”, o “secciones”, y menos aún integran libro alguno) Del Juicio Verbal (artículos 1-25); De la Conciliación (artículos 26-33); Del Juicio Ordinario (artículos 34-68); Segunda Instancia (artículos 69-75); Tercera Instancia (artículos 76-82); Del Recurso de Nulidad (artículos 83-90); del Juicio Ejecutivo (artículos 91-134); De las Recusaciones y Excusas de los Magistrados Superiores y Jueces de Primera Instancia y sus respectivos secretarios (135-163); Disposiciones Generales (164-178); de las Visitas de Cárceles (artículos 179-181).

En este capítulo hemos podido apreciar la evolución que ha tenido el arrendamiento en nuestro país, desde la época prehispánica, la que a pesar de no quedar mayor evidencia en sus códigos, puesto que desaparecieron o fueron destruidos, se tiene noción de haber existido lo que se llamó alquiler, equivalente al arrendamiento, se sabe también que hubo procedimientos seguidos ante las autoridades competentes.

Asimismo, se vio que en la época de la Colonia fue regido por leyes y procedimientos españoles, mismos que fueron aplicados con una diferencia marcada por la cuestión social, puesto que las diferencias de razas, trajo como consecuencia la superioridad de los españoles, con relación a los grupos dominados. Legislación que rigió aún después de la Independencia, puesto que debido a las diferencias surgidas por la idea de diversos grupos, para mantener el control del país, impidió que de inmediato se elaboraran las leyes emanadas en nuestro país, de acuerdo a nuestras necesidades.

---

<sup>46</sup> Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Ed. Sista. México, 1998, págs. 154-168

<sup>47</sup> Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto. Derecho Procesal Mexicano. Tomo I, Ed. Porrúa, México, 1979, pág. 621.

Y es hasta 1827 y 1829 cuando surge el primer Código Civil en el Estado de Oaxaca, mismo que tiene poca vigencia por los cambios políticos de gobiernos federales o centrales y es hasta el 15 de enero de 1870, cuando se presenta un proyecto de Código Civil que es promulgado el 8 de diciembre de 1871, bajo la denominación de Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California, substituido por el Código de 1888 y éste por el de 1928, que inicia su vigencia el 1º. De octubre de 1932 y que aún está vigente.

Y se enuncia la ley de Procedimientos Judiciales de 1957 que rige el procedimiento por primera vez. A continuación se ubica el arrendamiento como figura jurídica.

**CAPÍTULO III**  
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

### 3.1. DEFINICIÓN Y CONCEPTO LEGAL

Como se indicó en el capítulo 1, los romanos definieron al arrendamiento como *LOCATIO- CONDUCTIO RERUM*, que era el contrato por el cual el *locator* se obliga a proporcionar a otra persona, el *conductor*, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero.<sup>48</sup>

RAFAEL DE PINA, define al arrendamiento como el “Contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler”.<sup>49</sup>

RAFAEL ROJINA VILLEGAS, lo define “como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto”.<sup>50</sup>

Nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2398, regula el arrendamiento diciendo: “ Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.<sup>51</sup>

### 3.2. CLASIFICACIÓN

El contrato de arrendamiento lo podemos clasificar en:

1. Principal.- Por tener existencia independiente.
2. Bilateral.- Porque engendra derechos y obligaciones recíprocas, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio.
3. Oneroso.- Porque impone provecho y gravámenes para ambas partes respectivamente, es decir, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso y goce de la cosa y el arrendatario tienen el provecho de gozar del uso o goce y el gravamen de pagar renta.
4. Formal.- Puesto que requiere para su validez constar por escrito.

---

<sup>48</sup> Margadant S. Guillermo Floris. Op. Cit., pags. 410 y 411.

<sup>49</sup> De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho. 4ª Edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1975, pág. 84.

<sup>50</sup> Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos. Tomo IV, 8ª Edición, Ed. Porrúa, S. A. México, 1975, pág. 214.

<sup>51</sup> Código Civil. Op. Cit., pág. 172.

5. Conmutativo.- Por no depender del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, sino que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato.
6. De tracto sucesivo.- Puesto que necesita de una duración determinada, para poder tener vigencia.

Desde otro punto de vista, al arrendamiento se puede clasificar en: Civil, Mercantil o Administrativo.

- a) CIVIL: Se determina por exclusión; cuando no es mercantil o administrativo será civil.
- b) MERCANTIL: Cuando se refiere al alquiler de cosas muebles con el propósito de especulación comercial.
- c) ADMINISTRATIVO: Cuando se trata de bienes propios del Estado lo regula el art. 2411 del Código Civil vigente para el Distrito Federal de la manera siguiente: "Los arrendamientos de bienes del dominio público del Distrito Federal o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título".<sup>52</sup>

### **3.3. ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y VALIDEZ**

Para la existencia de éste contrato se requiere del consentimiento y objeto de la materia del contrato, de acuerdo a lo que se estipula en el artículo 1794 en sus fracciones I y II del Código Civil vigente para el Distrito Federal.<sup>53</sup>

- I. Consentimiento.
- II. Objeto.- Exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales, materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario.

En el caso concreto el objeto materia del contrato de arrendamiento a la casa habitación regulada por el art. 2398 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

---

<sup>52</sup> Op. Cit., pág. 172.

<sup>53</sup> Op. Cit., pág. 130.

Como validez se puede entender como la existencia perfecta del acto, por reunir éste sus elementos esenciales y no tener ningún vicio interno o externo. Nuestro Derecho señala como elementos de validez.<sup>54</sup>

- I. La capacidad;
- II. El Consentimiento;
- III El objeto y
- IV. La Forma.

## **I. CAPACIDAD.**

Es el atributo más importante de las personas. Todo sujeto de derecho, por serlo, debe tener capacidad jurídica; ésta puede ser total o parcial. Es la capacidad de goce el atributo esencial e imprescindible de toda persona, ya que la capacidad de ejercicio que se refiere a las personas físicas, puede faltar en ellas y, sin embargo, existir personalidad.

La capacidad se divide en: Capacidad de Goce y Ejercicio.

- La Capacidad de Goce es la aptitud para ser titular de derechos o para ser sujeto de obligaciones. Todo sujeto debe tenerla. Si se suprime desaparece la personalidad por cuanto que impide al ente la posibilidad jurídica de actuar.

- La Capacidad de Ejercicio supone la posibilidad jurídica en el sujeto de hacer valer directamente sus derechos, de celebrar en nombre propio actos jurídicos, de contraer y cumplir sus obligaciones y de ejercitar las acciones conducentes ante los tribunales, es la aptitud de participar directamente en vida jurídica en forma personal. Nuestro Código Civil vigente regula la capacidad en sus artículos 1798 y 1799.<sup>55</sup>

## **II. CONSENTIMIENTO.**

El maestro Rafael Rojina Villegas,<sup>56</sup> lo define como “el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación transmisión de derechos y obligaciones”. Nuestra legislación lo regula en el Código Civil vigente<sup>57</sup> en sus artículos 1803 al 1811, pero en especial el Artículo 1803 señala: “El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en

---

<sup>54</sup> Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones. Tomo III. Ed. Porrúa, S.A. México, 1976, págs. 92 a 139.

<sup>55</sup> Op. Cit., pág. 131.

<sup>56</sup> Rojina Villegas, Rafael. Compendio De Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Tomo II, Ed. Porrúa, S.A. México, 1975, pág. 54.

<sup>57</sup> Op. Cit., pág., 131.

los casos en que por ley o por convenio la voluntad debe manifestarse expresamente”.

### **III. OBJETO.**

Tal y como lo indica nuestro Código Civil vigente en su artículo 1824, Párrafo I, el objeto del contrato de arrendamiento de casa-habitación sería “La cosa que el obligado debe dar” para este caso es la casa- habitación que se arrienda precisamente. Asimismo cabe mencionar que el objeto se encuentra regulado por el Artículo 1824 ya mencionado, al 1831 del ordenamiento citado.

### **IV. FORMA.**

Nuestro Código Civil en lo referente a esto manifiesta en su Artículo 1832 que: “En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas fuera de los casos expresamente designados por la ley. En especial en el contrato de arrendamiento como lo indica el Artículo 2406 del Código Civil “debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales. Esto para los contratos de arrendamiento de casa-habitación celebrados antes de la entrada en vigor de las reformas al Código Civil del 14 de Julio de 1993, y los contratos celebrados después de la entrada en vigor de las reformas, manifiesta lo siguiente en el mismo Artículo: “El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

### **V. VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.**

Nuestra legislación considera que el consentimiento carece de validez si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo. Se encuentran regulados por los Artículos: 1795 fracción II, 1812 a 1823 de nuestro Código Civil vigente en el Distrito Federal, y los podemos definir de la siguiente manera:

- I. **ERROR.-** Conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de un derecho, que invalida el acto producido con tal vicio.
- II. **VIOLENCIA.-** Acción física o moral lo suficientemente eficaz para anular la capacidad de consentimiento de la persona sobre quien lo ejerce.
- III. **DOLO.-** Cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes, y mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

### **3.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

#### **1. Transmitir el uso o goce temporal de una cosa.**

Un elemento esencial de esta primera obligación del arrendador es la concesión temporal ya que si hubiese. El arrendamiento se ha caracterizado como un contrato temporal ya que si hubiese una enajenación perpetua del uso o goce habría un verdadero desmembramiento definitivo del dominio y además de una contradicción en los propios términos, porque la concesión indicada por naturaleza debe ser temporal, al decirse que se concede el uso o goce, se presupone que llegará un momento en que se restituya la casa. Si su momento no llegara propiamente no se transfiere el uso o goce sino el dominio mismo del bien. De acuerdo a nuestro Código Civil vigente en su Artículo: 2398 nos dice “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder de diez años para fines destinadas a la habitación...”

#### **2. Entrega de la cosa arrendada.**

Los artículos 2412, fracción I y 2413 del Código Civil vigente, regulan esta obligación en los siguientes términos: Artículo 2412 “El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviese destinada; - antes de las reformas, en esta forma se establecía y establece, conforme a las prórrogas, que se tratarán mas adelante – agregándose con las reformas: “... así como en condiciones que ofrezca al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble”; Artículo 2413 “La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario”. Esta obligación se rige en cuanto a su cumplimiento por las normas generales de las obligaciones de dar, pero establece nuestra legislación que en cuanto al tiempo si no se fija fecha para la entrega de la cosa al iniciarse el contrato, esta se hará inmediatamente que al arrendatario requiera al arrendador.

#### **3. Reparar la cosa arrendada.**

Esta obligación del arrendador es de importancia por la naturaleza de este contrato de tracto sucesivo, consiste en reparar la cosa ejecutando todas las obras necesarias a efecto de que pueda prestar al arrendatario el uso



convenido o aquél que por su naturaleza esta obligado el arrendatario a permitir su uso. El arrendador esta obligado a entregar la cosa con todos sus accesorios y en estado de servir para el uso convenido, es evidente que esta obligación se mantiene durante el tiempo en que esta vigente el contrato, porque podrá explicarse esta como una prestación sucesiva que el arrendador ejecuta en favor del arrendatario y así como en el momento inicial el arrendador debe entregar la cosa en estado de servir para el uso convenido y en cualquier momento rescindir el contrato, dada su naturaleza de tracto sucesivo debe mantener la cosa en estado, de la misma suerte que el arrendatario a través de prestaciones sucesivas va cumpliendo periódicamente su obligación de dar un equivalente por el uso o goce de la cosa. Los artículos 2412, Frac. II, y 2415 al 2417 regulan esta obligación del arrendador a reparar la cosa.

#### **4. Garantizar el uso de la cosa arrendada.**

Otra obligación consiste en garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada, contra actos jurídicos de tercero. Esta obligación no se refiere a actos materiales de tercero, es decir, a los ataques que de hecho que un tercero llevare a cabo. El arrendatario tiene expeditas sus acciones en su calidad de tal y si se trata de bienes inmuebles como en este caso para defender la posesión derivada que le concede el contrato, sin perjuicio de que esta obligado a poner en conocimiento del arrendador toda novedad dañosa para que este a su vez pueda defender la cosa. La responsabilidad del arrendador por la perturbación en el goce pacífico de la cosa solo existe cuando los terceros fundándose en un derecho adquirido perturban al arrendatario. Tal seria el caso de un derecho constituido anterior al arrendamiento; el usufructuario dado su derecho real oponible a tercero, podrá perseguir la cosa desposeyendo al arrendatario. También en los actos jurídicos de tercero que originen, una perturbación puede mencionarse la existencia de un embargo, una servidumbre o cualquier otro gravamen anterior. Al respecto el Artículo 2412, Fracción IV, regula esta obligación del arrendador.

#### **5. Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada.**

El arrendador debe garantizar una posesión útil al arrendatario es decir, responder de los daños y perjuicios que le causen por los vicios o defectos ocultos de la cosa.

Esta responsabilidad es objetiva, no depende de que el arrendador haya conocido los vicios o defectos y procede aún en el caso de buena fe por parte del arrendador. Dada la naturaleza de este contrato a diferencia del comodato, la renta supone necesariamente el goce, de una cosa útil, de tal modo que, si la cosa es inútil o padece de vicios o defectos ocultos, no existe ya interdependencia y solidaridad en las obligaciones recíprocas. No importa que

el arrendador desconozca los vicios, o que los mismos de deban a causas ajenas a su voluntad, fundamentalmente falta el cumplimiento de su contrato, si no entrega un valor equivalente al beneficio que recibe.

Los artículos 2412, Fracción V, y 2421 regulan la obligación de que tratamos al establecer. Artículo 2412 “El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso: ... V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos y vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento”. Artículo 2421 “El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada, que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que hubo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada”.

Son aplicables en lo conducente los artículos 2142, 2143, 2146 y 2149 que se refieren en general a los vicios o defectos ocultos en los contratos conmutativos.

## **6. Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción.**

Aún cuando esta obligación es propia de los contratos traslativos de dominio ya que la ley dice que por la evicción el “adquirente” de una cosa es privado de todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria en razón de un derecho de tercero anterior a la adquisición, en el caso del arrendamiento, al obtener un tercero la restitución de la cosa arrendada, se priva al arrendatario de la misma. La responsabilidad del arrendador dependerá de que haya conocido el mejor derecho de un tercero o ignorase ese derecho.

En uno y otro caso deberá indemnizar al arrendatario de los daños y perjuicios causados por haber sido privado de la cosa antes del término de la expiración del contrato. El artículo 2412 sólo menciona la obligación de garantizar el uso y goce pacífico y útil de la cosa arrendada y las otras que ya hemos analizado; pero no contiene la que en este momento nos ocupa. Sin embargo en el capítulo relativo a la terminación del arrendamiento se dispone en el artículo 2483 que el mismo puede terminar por evicción de la cosa arrendada. Al decir este artículo en su fracción VIII que el arrendamiento concluye por evicción se acepta la hipótesis de la terminación anticipada y la posibilidad de que se causen daños y perjuicios serios al arrendatario.

En los artículos 2434 y 2431 sí se regula esta obligación en los siguientes términos: Artículo 2434: “Si la privación del uso de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con

mala fe, responderá también de los daños y perjuicios”. Artículo 2431: “Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato”.

## **7. No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma.**

Esta obligación está expresamente consagrada en el Artículo 2412, fracción III: “El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables”; en relación con el Artículo 2414 “El arrendador no puede durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del Artículo 2412”.

## **8. Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato.**

Los Artículos 2422, 2423, fracciones I, II, y III y 2424 reglamentan respectivamente las dos obligaciones citadas en la forma siguiente:

Artículo 2422: “Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho de ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido”.

Artículo 2423: “Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

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

Artículo 2424: “Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiere estipulado que las mejoras quedasen en beneficio de la cosa arrendada”.

## **9. Preferir al arrendatario que ha durado más de tres años, cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentra al corriente de sus rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato.**

Al efecto el artículo 2447 regulaba ésta obligación de la siguiente forma, antes de aplicarse las últimas reformas: “En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del - Derecho del Tanto- si el propietario quiere vender la finca arrendada aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los Artículos 2304 y 2305”. En tanto, que con las reformas de éste artículo dice: “en los arrendamientos que han durado mas de tres años, tiene el arrendatario derecho, si esta al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. También gozará del derecho de preferencia si el propitario quiere vender el inmueble arrendado, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en el artículo 2448 J de éste código. *G.O.D.F. 16-Ene-03*

## **3.5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

### **1. Pagar la renta.**

La primera y fundamental obligación del arrendatario consiste en satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos y a falta de convenio de acuerdo con las reglas que el Código contiene y que veremos a continuación. El Artículo 2425, fracción I dispone: “El arrendatario esta obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos”. Expresamente en el artículo 2399 se dice que: La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”. En cuanto al cumplimiento de esta obligación fundamental del arrendatario de pagar el precio, el Código modifica las reglas generales para la exactitud en cuanto al tiempo. Para el caso del arrendamiento de fincas urbanas el Artículo 2452 (anterior a las reformas) estipula: “La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos”. Con las últimas reformas a nuestro Código Civil el artículo 2452 “(se deroga)”.

## **2. Conservar y cuidar la cosa arrendada.**

Esta obligación esta regulada respectivamente por los Artículos 2441, 2415, 2419 y 2444, que a continuación se transcriben:

Artículo 2441: “El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada y si lo hace debe, cuando la devuelva, reestablecerla al estado en que la reciba, siendo además responsable de los daños y perjuicios”.

Artículo 2415: “El arrendatario esta obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause”.

Artículo 2419: “El arrendatario esta obligado en poner a conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, su pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en éste artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento”.

Artículo 2444: “El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causadas por las personas que habiten el edificio”.

## **3. Pago de los daños y perjuicios que por culpa del arrendatario o de sus familiares, sirvientes u subarrendatarios, se causen en la cosa arrendada.**

Otra obligación del arrendatario consiste en responder de los daños y perjuicios que por su culpa se causen en la cosa arrendada, o bien, de todos los que se originen por culpa de sus sirvientes, parientes o demás personas que habiten o visiten la finca o cosa arrendada.

El Artículo 2425, fracción II dispone que: “El arrendatario esta obligado: II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios”.

Para regular esta obligación del arrendatario, se aplican las reglas y principios clásicos de la teoría de la culpa, o sea, de la responsabilidad subjetiva. En caso de destrucción de la causa o bien arrendado, una de las excepciones que puede oponer el arrendatario es demostrar en caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción.

Aún cuando el Código reglamenta como obligación diferente la responsabilidad del arrendatario por incendio (Artículo 2435), se debe considerar que es una consecuencia de la obligación de conservar y custodiar la cosa de la de responder de los daños causados por su culpa.

#### **4. Responder en los casos de incendio.**

Se encuentran regulados por los artículos 2435 a 2439 de la siguiente forma:

Artículo 2435.- “El arrendatario es responsable del incendio, y quedará obligado a cubrir los daños y perjuicios que se causen, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción”. *G.O.D.F. 16-Ene-03*

Artículo 2436.- “El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara”.

Artículo 2437.- “Cuando son varios los arrendatarios y no se determine dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente en relación a los daños materiales y perjuicios que se causen y de la responsabilidad civil que se genere; y si el arrendador ocupa parte de la finca también responderá proporcionalmente en los términos anteriores”. *G.O.D.F. 16-Ene-03*

Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable. Si el incendio es intencional solo responderá aquel que lo provocó”. *G.O.D.F. 16-Ene-03*

Artículo 2438.- “Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad”.

Artículo 2439.- “La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio”.

#### **5. Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.**

Otra obligación principal del arrendatario es la de restituir la cosa al terminar el contrato. Esta es una obligación de dar y se sujeta a las reglas generales de estas obligaciones; para regular la forma de restituir, el código parte de una presunción en el sentido de que el arrendatario que recibió la cosa sin hacer observación alguna la aceptó de conformidad, la recibió en buen estado, en forma completa y en esa forma deberá restituirla.

Los Artículos 2441 al 2443 respectivamente disponen:

Artículo 2441: “El arrendatario no puede, sin conocimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios”.

Artículo 2442: “Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable”.

Artículo 2443: “La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada por el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario”.

Esta obligación de restituir, está íntimamente ligada con la Terminación del Contrato de Arrendamiento, tal y como se analizará a continuación para concluir el presente capítulo.

### **3.6. MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO**

Como en todo contrato de Tracto Sucesivo, su forma de extinción está expresamente regulada por la ley y comprende no solo los casos de extinción normal por cumplimiento del plazo, sino también como en todo contrato de Tracto Sucesivo, su forma de extinción puede ser: por convenio expreso, por nulidad, por rescisión, por confusión, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, por la expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública y por evicción de la cosa dada en arrendamiento. El Código Civil vigente<sup>58</sup> (con reformas), dedica el Capítulo IX, del Título Sexto, titulado “Del modo de terminar el arrendamiento”, contenido en los Artículos 2483 a 2496.

#### **1. Diversas causas que dan término al contrato de arrendamiento.**

En el artículo 2483, se enumeran las causas que ponen término al contrato de arrendamiento, de la forma 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 fuera arrendada;
- II. Por convenio expreso;
- III. Por nulidad;

---

<sup>58</sup> Op. Cit., págs. 179 y 180.

- IV. Por rescisión;
- V. Por confusión;
- VI. Por la 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”.
- IX. Por venta judicial en término del artículo 2495. *G.O.D.F. 16-Ene-03*

Encontramos causas generales aplicables a todo contrato, como la terminación del plazo, el mutuo convenio, la realización de la condición resolutoria, la rescisión, la nulidad, la pérdida o destrucción de la cosa, la expropiación de la misma y la evicción; pero, además tenemos causa especiales propias del arrendamiento. Estas causas especiales se refieren a la terminación del contrato cuando es por término llamado voluntario o indefinido. El artículo 2478 del Código Civil anterior a las reformas establecía :“Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico”.

Con las últimas reformas se modifica éste artículo quedando de la siguiente forma: artículo 2478 “Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria.” *G.O.D.F. 16-Ene-03*

El artículo 2479. del Código Civil anterior a las reformas establecía “Dado el aviso al que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458”

El Código Civil vigente también regula una modalidad que no existía en la legislación anterior referente a la prórroga obligatoria del contrato de arrendamiento. 2. Prórroga anual.

El artículo 2485 del Código Civil derogado por las últimas reformas y que aun se encuentra vigente para los contratos de arrendamiento celebrado antes que entraran en vigor las últimas reformas, establecía:“Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prolongue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior,



siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento”.

“Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido”. 3. Tácita reconducción.

Nuestro código civil vigente, para los contratos de arrendamiento celebrados antes de la entrada en vigor de las últimas reformas, la regula en sus Artículos 2486 (derogado), 2487, 2488 (derogado) de la manera siguiente: artículo 2486: “Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continua el arrendatario sin oposición en el uso y goce del predio y éste es rústico, se entenderá renovando el contrato por otro año”. El artículo 2487 establecía “En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba”. Este último artículo 2487 con las reformas ha quedado así: “Si después de determinado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continua sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio del contrario”. El artículo 2488 (derogado) establecía: - “Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario”.

### **Rescisión del Contrato de Arrendamiento.**

Con respecto a la Rescisión del Contrato de Arrendamiento, inicialmente me ocupo de la regulación del Código Civil vigente para aquellos contratos celebrados antes de la entrada en vigor de las últimas reformas y al final se observará los cambios en las últimas reformas.

Otra forma de terminación de arrendamiento es la rescisión que tiene lugar en el caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario, de tal suerte que todas las obligaciones que hemos estudiado para ambas partes, son base para la rescisión en los casos de incumplimiento. Especialmente se refiere el Código Civil a la rescisión por hecho imputable al arrendatario, cuando no paga la renta y cuando subarrienda sin autorización del arrendador. Los artículos 2489 y 2492 del Código Civil anterior a las reformas regulan los principales casos:

Artículo 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

- I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;
- II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;
- III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

Artículo 2490.- anterior a las reformas “En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación dure, más de dos meses”.

Artículo 2491.- anterior a las reformas “Si el arrendatario no hiciera uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento”.

Artículo 2492.- anterior a las reformas “Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato”.

En los artículos 2416, 2420, 2431, 2432, 2433, 2434 y 2445 se regulan casos especiales de rescisión del arrendamiento los cuales suponen incumplimiento del arrendador.

Por lo que respecta a los artículos anteriormente enumerados con las últimas reformas vemos los siguientes cambios:

Artículo 2489.- “El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

- I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos por la fracción I del artículo 2425 (no reformado)
- II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425 (no reformado)
- III. Por subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480 (no reformado)
- IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y
- V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441”. (no reformado)
- VI. En los demás casos previstos por la ley. *G:O:D:F: 16-Ene-03*

Artículo 2490 posterior a las reformas- “El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

- I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de éste ordenamiento; (ésta fracción no tiene reformas).
- II. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445 (no reformados);
- III. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario”.

Artículo 2491.- (se deroga)

Artículo 2492 posterior a las reformas “Si el arrendador sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato (no se reforma).

En cuanto a los artículos 2416, 2420, 2421, 2431, 2432, 2433, 2434 y 2445 que regulan los casos especiales de rescisión, permanecen igual, puesto que no han sido afectados por las últimas reformas.

Al concluir este capítulo se puede ubicar el arrendamiento de casa habitación dentro del Código Civil Vigente, pero inicialmente se define y se da un concepto del mismo, y su clasificación, así como un pequeño análisis de sus elementos de existencia y validez que nos permiten introducirnos un poco más al conocimiento del tema. Asimismo, se trata de los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario y modo de terminar el arrendamiento.

En el próximo capítulo trataré la confusión que han generado las reformas que se presentaron a partir del decreto del catorce de julio de mil novecientos noventa y tres, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de julio del mismo año, respecto del arrendamiento de casa habitación, tal como lo especifican las últimas reformas al Decreto original de fecha quince de abril del dos mil, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en fecha treinta de abril del citado año, en el cual se establece una nueva prórroga para entrar en vigor dicho decreto.

**CAPÍTULO IV**

**REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
EN MATERIA INMOBILIARIA EN DIVERSOS  
ORDENAMIENTOS JURÍDICOS**

## 4.1. CÓDIGO CIVIL DE 1928

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal promulgado en 1928 por el entonces C. Presidente Constitucional de la República PLUTARCO ELIAS CALLES y que en la actualidad es ley vigente con diversas adecuaciones y modificaciones necesarias por el paso del tiempo, al ser el ordenamiento jurídico encargado de regular las relaciones jurídicas surgidas entre los particulares, contempla en el libro cuarto, segunda parte, del título sexto, capítulo IV, denominado “Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación”,

Este capítulo IV contempla las normas generales que regulan la relación contractual surgida entre arrendador y arrendatario, y originalmente en cinco artículos estableció las bases de la contratación de un inmueble mediante el arrendamiento. En este sentido el artículo 2448 establecía a favor del arrendatario una protección en cuanto a la calidad, salubridad e higiene de las habitaciones que se rentaban esto debido a la elevada necesidad que existía en esa época posrevolucionaria para adquirir una vivienda en arrendamiento, lo cual derivó irremediablemente en la elevación de los costos de las rentas, con lo cual muchos arrendatarios se encontraban obligados a ocupar lugares insalubres o antihigiénicos, por lo cual fue necesario establecer la protección legal del artículo 2448, en los siguientes términos:

“Artículo 2448 A.- anterior a las reformas establecía; “No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por el Código Sanitario”.

Como complemento de esta protección legal, el Código Civil anterior a las reformas contemplaba en los artículos 2449 (derogado) y 2451 (derogado) la obligación del arrendador de responder de los daños y perjuicios sufridos por los arrendatarios como consecuencia de la omisión del propio arrendador de llevar a cabo las obras de mantenimiento y mejoras que le ordene el departamento de salubridad pública; sin embargo los arrendadores encontraron un mecanismo legal para librarse de esta responsabilidad sin tener necesidad de invertir un peso en mejoras de sus inmuebles, ya que incluyendo en el contrato de arrendamiento una cláusula de renuncia anticipada mediante la cual se libraba de pagar el importe de los daños o perjuicios sufridos por el arrendatario, sin que el arrendatario pudiera oponerse al contenido de dicha cláusula so pena de no obtener la vivienda que necesitaba.

Viendo esta realidad el artículo 2451 (derogado) estableció explícitamente la nulidad de cualquier tipo de renuncia anticipada, al establecer que la indemnización por daños y perjuicios era irrenunciable anticipadamente.

Por su parte, los artículos 2450 y 2452 (derogados) establecieron los diversos requisitos legales respecto de las garantías de pago de rentas, y la forma de las mismas, en los siguientes términos:

“Artículo 2450.- (derogado ) El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador. Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales, es potestativo para el arrendatario dar fianza, o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta”.

“Artículo 2452.- (derogado) La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencida, cuando la renta no llegue a sesenta pesos”.<sup>59</sup>

Esta regulación civil tuvo vigencia absoluta hasta el 30 de diciembre de 1948, fecha en que se expide el “Decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales” que se citan, convirtiéndose dicho decreto en un complemento ejecutivo de la regulación contenida en el Código Civil, ya que integrado de nueve artículos y como lo ha señalado la Suprema Corte de Justicia de la Nación, este decreto prorroga indefinidamente los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al primero de enero de 1949, y que tenía por objeto los siguientes inmuebles:

- a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él;
- b) Los ocupados por trabajadores a domicilio;
- c) Los ocupados por talleres, y
- d) Los destinados a comercios e industrias.

El objetivo de este decreto fue proteger al arrendatario de escasos recursos de la inestabilidad en cuanto a precio y calidad de los inmuebles destinados a arrendamiento, debido a los abusos de los arrendadores, quienes al detentar el poder económico manipulaban a su antojo los contratos celebrados abusando de la necesidad de la mayoría de los arrendatarios; el carácter social de defender y beneficiar al arrendatario de escasos recursos fue determinado por el artículo segundo del decreto en comento, el cual contuvo como normas de excepción para los beneficios de este decreto, estipulando como excepciones los siguientes:

“Artículo segundo.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

---

<sup>59</sup> Muñoz, Luis y Castro Zavaceta, Salvador. Comentario al Código Civil. Cárdenas Editor y Distribuidor. Tomo II. México, 1974, pág. 1206.

I. A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos;

A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales de este requisito;

A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, o a centro de vicio, de explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos”.<sup>60</sup>

A pesar de la buena voluntad de este decreto, a la larga tuvo efectos secundarios devastadores para la inversión privada en materia de arrendamientos, ya que por un lado los posibles inversionistas al tener miedo de que en un futuro se expidieran nuevos decretos en este sentido, prefirieron llevar a cabo inversiones en otro tipo de negocios, mientras que por otro lado los dueños de fincas de arrendamiento con rentas congeladas al dejar de obtener algún tipo de ganancia, dejaron de darles mantenimiento e incluso dieron por perdidas la mayoría de estas habitaciones.

Con posterioridad, el siete de febrero de 1985 se practicaron reformas en materia de arrendamiento inmobiliario al Código Civil, mismas que fueron consecuencia de la reforma constitucional de 1983 y mediante la cual se elevó a garantía constitucional, en el artículo cuarto, el derecho al disfrute de una vivienda digna y decorosa.

El Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento, conocido popularmente como la “Ley Inquilinaria”, del 7 de febrero de 1985, tuvo como aspectos formativos y de desarrollo las diversas opiniones un tanto políticas y sociales de varias organizaciones populares de protección y defensa inquilinaria, por lo cual nuestros legisladores al no tomar en consideración la opinión de expertos en la materia llevaron a cabo una reglamentación sin ningún tipo de control legal o jurídico, por lo cual la carencia de equidad y de una concepción jurídico científica del arrendamiento inmobiliario son los aspectos más sobresalientes de esta reforma.

Como elemento esencial de esta nueva regulación jurídica destaca la conversión de diversas normas derivadas de la voluntad de los contratantes, en normas de orden público e interés social, lo cual ocasionó evidentemente que en diversos tópicos la voluntad tanto del arrendador como del arrendatario quedará relegada a un segundo plano.

---

<sup>60</sup> Ibidem.

La nueva regulación del arrendamiento inmobiliario fue contenida en el capítulo IV citado, el cual fue denominado “Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación” y fue conformado por trece artículos, cuyo contenido analítico se desglosa en los siguientes términos:

“Artículo 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta”. *G.O.D.F. 16-Ene-03*

Este primer artículo establece la tendencia protectora de esta ley inquilinaria al señalar el orden público e interés social de las normas del arrendamiento para habitación, sancionando inclusive con la inexistencia a las disposiciones que contravengan la protección de este capítulo.

El artículo 2448 A. contiene la normatividad que anteriormente se encontraba en el artículo 2448, y el cual se refería a la prohibición legal de celebrar contratos de arrendamiento las localidades que no reúnan las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

El artículo 2448 B. contiene la sanción impuesta al arrendador de responder de los daños y perjuicios causados al arrendatario con motivo de la falta de mantenimiento de la localidad, obligación que anteriormente se encontraba establecida en el artículo 2449.

El artículo 2448 C. tuvo como principal objetivo, otorgar a los arrendatarios la seguridad y estabilidad necesaria respecto al uso de la vivienda, al señalar un término forzoso de vigencia de cualquier contrato de arrendamiento, en los siguientes términos:

“Artículo 2448 C.- establecía “La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas”.

Por otro lado el artículo 2448 D.- Establecía dos obligaciones forzosas para la celebración de un contrato de arrendamiento respecto del precio de la renta y el aumento del importe de la misma, obligaciones que en caso de no ser cumplidas por el arrendador se convierten en parte integrante del mismo contrato sustituyendo cualquier disposición en contrario; dicho artículo tuvo como objetivo otorgar estabilidad y seguridad económica al arrendatario al determinar de manera precisa el importe de las rentas. El texto de dicho artículo fue redactado en los siguientes términos:

“Artículo 2448 D.- anterior a las reformas “Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional”. “La renta sólo podrá ser



incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue”.

Respecto a la intencionalidad de este precepto, Miguel Ángel Zamora señala:

“La moneda nacional es un factor que garantiza la independencia económica y la seguridad jurídica del pueblo. Todo contrato celebrado en moneda extranjera deberá entenderse celebrado en moneda nacional, haciendo la conversión al tipo de cambio vigente en el momento de la concertación. El poder económico de las empresas y de los grandes capitalistas para los que no existe el concepto de nacionalidad, han tergiversado la interpretación de la Ley Monetaria, permitiendo la concertación de operaciones privadas en moneda extranjera que ha arruinado o dañado seriamente la economía y con ello la seguridad de muchos mexicanos trabajadores y responsables”.<sup>61</sup>

Por otro lado el artículo 2448 E.- anterior a las reformas establece en su primer párrafo un nuevo plazo de pago de las rentas, dando por terminada la idea contenida en el anterior artículo 2452 (derogado) de permitir el pago semanas, quincenal o mensual; de igual manera el segundo párrafo establece un derecho irrenunciable del arrendatario, al señalar que la obligación de pago de rentas empieza a correr desde el día en que reciba la habitación y no antes.

“Artículo 2448 E.- anterior a las reformas “La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio por meses vencidos .El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que se reciba el inmueble objeto del contrato”.

El artículo 2448 F. por otro lado contiene una serie de requisitos de forma que deben prevalecer forzosamente en la celebración de cualquier contrato de arrendamiento, estipulando y haciendo responsable de cualquier omisión en este sentido exclusivamente al arrendador:

“Artículo 2448 F.- anterior a las reformas establecía “Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos, las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.

---

<sup>61</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 3ª Edición, Ed. Porrúa, México, 1989, págs. 175-176.

- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce de lo mismo, así como el Estado que guardan.
- IV. El monto de la renta.
- V. La garantía, en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII. El término del contrato.
- VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

“Artículo 2448 G.- anterior a las reformas “El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado a la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal”.

Este artículo tuvo como objetivo el respaldar la existencia y validez del contrato de arrendamiento mediante la creación de una institución gubernamental que funcionara como una especie de registro público, sin embargo debido a la falta de regulación específica y a la falta de creación de esta institución, los contratos de arrendamiento por costumbre eran registrados ante la tesorería del Departamento del Distrito Federal, hoy ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal, registro que otorga cierta formalidad adicional a la relación contractual, funcionando adicionalmente para efectos censales y/o fiscales.

El artículo 2448 H establece en el código Civil anterior a las reformas, la continuidad del contrato de arrendamiento, aún después de la muerte de alguno de los contratantes, siempre y cuando el arrendatario haya vivido con su familia dentro del inmueble arrendado;

"Artículo 2448 H.- anterior a las reformas “El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes".

“Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, él o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario”.

“No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este Artículo”.

Los artículos 2448 I.- y 2448 J. anterior a las reformas establecen los lineamientos generales del derecho del tanto concedido legalmente al arrendatario para el caso de venta del inmueble arrendado, condiciones mediante las cuales se impone como única condición para merecer este derecho el que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, estableciendo dicho derecho del tanto como norma de orden público y por ende irrenunciable para la transmisión de la propiedad de la finca dada en arrendamiento.

“Artículo 2448 I.- (derogado) , establecía en el Código Civil anterior “Para los efectos de este capítulo, el arrendatario si esta al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho de tanto en caso de que el propietario quiera vender a finca arrendada”.

“Artículo 2448 J.- anterior a las reformas establecía; “El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

- I. En todo caso el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.
- II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y las condiciones de la oferta.
- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.
- IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.
- V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.

VI. La compraventa y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en términos de la Ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato. En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho”.

El artículo 2448 K anterior a las reformas, contiene transcrito el contenido del anterior artículo 2450, mismo que señalaba la obligación del arrendador de aceptar como fiador a cualquier persona que reúna los requisitos legales para tal efecto, así mismo establece la posibilidad de que el arrendatario sustituya la fianza con un mes de depósito del importe de la renta, tratándose de viviendas de interés social.

Por último, el artículo 2448 L (derogado) el anterior a las reformas establece como obligación formal de la celebración de un contrato de arrendamiento, el que el escrito del mismo incluya las disposiciones de este capítulo transcritas textualmente cuando se trate de arrendamientos de casas habitación.

En otro orden de ideas, cabe señalar como un último ordenamiento jurídico relacionado con la materia del arrendamiento inmobiliario, anterior a la reforma de julio de 1993, fue el denominado “Decreto que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan”, mismo que fue expedido el 30 de diciembre de 1992, y contando con únicamente tres artículos, abrogó el decreto de prorroga indefinida de los contratos de arrendamiento, señalando un término de abrogación de dichos contratos, según la naturaleza del destino del inmueble, en los siguientes términos:

- “I. Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días;
- II. Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años;
- III. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años;
- IV. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta, a los tres años;
- V. Las casas y locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años”.

El artículo segundo de este decreto establece a manera de tentativa de solución para los problemas que irremediablemente se iban a derivar de la aplicación de este decreto, la participación de los órganos de vivienda con los siguientes mecanismos:

“Artículo 2º.- Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en el artículo anterior, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica, que permita apoyar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados exclusivamente a la habitación y que hayan sido regulados por el decreto que se abroga, a efecto de:

- I. Promover la adquisición por parte de los arrendatarios, de los inmuebles que ocupan, así como de su rehabilitación.
- II. Buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidas en las acciones referidas.
- III. Incluir en el ‘Acuerdo de Subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular’, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente decreto; y
- IV. Considerar en forma prioritaria a los inquilinos que así lo deseen y reúnan los requisitos, para integrarse a los programas de vivienda que desarrollen los organismos y a los que en el futuro se desarrollen en cumplimiento de este decreto”.

Por último el artículo tercero de este decreto simplemente impuso a los propietarios de inmuebles que tengan el carácter de históricos, la obligación de conservarlos y restaurarlos de acuerdo con las normas establecidas en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

## **4.2. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL**

Este código publicado en el Diario Oficial de la Federación de los días primero al 21 de septiembre de 1932, estableció mediante la reforma de ley publicada en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985 el título decimosexto bis denominado “De las controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación”, mediante el cual se regulan los procedimientos contenciosos del arrendamiento inmobiliario, limitando según el propio artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles

para el Distrito Federal a las fincas urbanas destinadas exclusivamente a la habitación que a excepción del juicio especial de desahucio que se incluía en este código anterior, y al que le eran aplicables las disposiciones que se contenían en el capítulo IV.

Desde entonces, el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ya establece la obligación impuesta al arrendador de exhibir como documento base de la acción, el contrato de arrendamiento correspondiente, obligación que refuerza la formalidad impuesta por el Código Civil en el sentido de celebrar por escrito este tipo de contratos.

Este Código Procesal al que se hace referencia, en el artículo 959, desde entonces y hasta la fecha, señala como término para contestar la demanda derivada de este juicio, el de cinco días a partir de que el demandado sea formalmente notificado de la misma; por su parte el artículo 960 Código Procesal de dicho código, remitía al demandado a las formalidades impuestas por el artículo 260 del mismo código, de igual manera en el último párrafo establecía una prerrogativa a favor del arrendatario demandado en caso de rebeldía del mismo, de tenerlo por contestados los hechos de la demanda en sentido negativo, con lo cual se desvirtuaba la confesión ficta que en regla general de la rebeldía se establecía en el Código Adjetivo Civil.

Por su parte el artículo 961 Código Procesal establecía la obligación del juez, de señalar dentro de los cinco días siguientes a la fecha del acuerdo de la contestación de la demanda o de la contestación a la reconvenición de la misma, en su caso, la fecha de celebración de la audiencia previa y de conciliación a que se refería el artículo 272 – A, del mismo código procesal en comento.

El artículo 962 de ese Código Procesal establecía las facultades judiciales respecto a la dirección procesal para el examen de las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada.

El artículo 963 de ese Código Procesal ya imponía al juez la obligación de abrir el pleito a prueba por un término común y fatal de diez días hábiles a partir de la notificación de la audiencia previa y de conciliación; por otro lado el artículo 964 estipulaba que la audiencia de pruebas deberá celebrarse dentro de los ocho días siguientes al cumplimiento del término de ofrecimiento de pruebas, debiendo, según este mismo artículo desahogarse dichas pruebas en una sola audiencia, para posteriormente escuchar los alegatos de las partes y citando para oír sentencia dentro de los ocho días siguientes a la fecha de finalización de la audiencia respectiva.

El artículo 965 de mencionado Código Procesal señalaba la regla respecto a la tramitación de los incidentes que se presentaban dentro de un juicio de

arrendamiento, no suspendían el procedimiento, remitiendo el procedimiento de su substanciación al artículo 88 del mismo Código Adjetivo Civil.

Los artículos 966 y 967 de ese Código Procesal regulaban el tema del recurso de apelación, estableciendo que únicamente sería admitida en ambos efectos la apelación en contra de la **sentencia definitiva**, ( el código procesal vigente ya no admite en ambos efectos la apelación de sentencia, es decir no suspende el procedimiento), por lo cual las apelaciones respecto a resoluciones intermedias serán admitidas únicamente en el efecto devolutivo, regulándose la substanciación de este procedimiento de apelación, a las reglas generales del título décimo segundo del mismo código procesal que se analiza.

Finalmente, el artículo 968 Código Procesal, establecía la regla de la suplencia de la norma en el sentido de conceder a las reglas generales del Juicio Ordinario Civil la facultad de cubrir las lagunas que el capítulo del arrendamiento inmobiliario haya dejado, siempre y cuando no se opongan a las normas del propio capítulo específico.

Posteriormente en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993, se publicaron diversas reformas a este ordenamiento adjetivo civil, determinado como nuevo título del capítulo Décimo Sexto Bis el de “Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario”, señalando un procedimiento nuevo más dinámico y expedito cuyo objetivo fue agilizar los trámites de un juicio de arrendamiento inmobiliario, ya que con antelación, a pesar de los términos señalados en la ley, era común conocer de juicios de esta materia cuya duración rebasaba incluso los cinco años.

El actual artículo 957 Código Procesal, establece la competencia de la reglamentación en análisis, al señalar que las reglas de ese capítulo serán aplicables a todas las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario, con lo cual se elimina el requisito de tratarse de inmuebles de casa-habitación; de igual manera sujeta a las normas de este capítulo, a las acciones que se intenten en contra del fiador que haya otorgado fianza civil, o bien acciones en contra de cualquier tercero que sea derivado del arrendamiento inmobiliario, así como las acciones que el arrendatario tuviera en contra del arrendador por concepto del pago de daños y perjuicios.

El artículo 958 Código Procesal vigente, reporta el contenido de su antecesor y únicamente agrega un segundo párrafo mediante el cual se obliga al actor y al demandado a exhibir junto con los escritos de demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las pruebas que se vayan a exhibir a lo largo del juicio.

El artículo 959 Código Procesal vigente, establece un nuevo procedimiento general respecto de la admisión de la demanda ya que en el primer párrafo se establece que dentro del auto admisorio de la demanda se deberá señalar la fecha para la celebración de la audiencia de ley, la cual deberá ser dentro de los 40 y 50 días posteriores a la fecha del auto de admisión; por su parte el segundo párrafo señala el término de cinco días para que el demandado conteste la demanda, así como para contestar la reconvencción, en el supuesto de que la misma se haga valer. El tercer párrafo del artículo 959 del Código Procesal vigente, señala la obligación judicial de admitir las pruebas que procedan, una vez que sea contestada la demanda o la reconvencción, o bien en cuanto transcurran los términos legales señalados para tal efecto.

El artículo 960 vigente, establece las nuevas reglas de la preparación de las pruebas, de las cuales hace responsable exclusivo al oferente de las mismas, sancionando al litigante que no prepare adecuadamente sus pruebas con anterioridad a la audiencia, con la deserción de la prueba no preparada.

El artículo 961 vigente, señala las tres etapas de la audiencia de ley, la cual se integra en la siguiente forma:

I.- Una primera etapa preliminar denominada amigable composición, dentro de la cual el Juez deberá estar presente y exhortar a las partes de llegar a un arreglo satisfactorio.

II.- Una segunda etapa en caso de no haber arreglo conciliatorio en el cual se lleva a cabo el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas.

III.- Una tercera etapa de alegatos de las partes, en la cual finalmente el juez deberá dictar sentencia de forma inmediata.

El artículo 962 vigente, establece que “en el caso que dentro del juicio a que se refiere este título se demande el pago de rentas atrasadas por dos o mas meses, la parte actora podrá solicitar al juez, que la parte demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas”, en el segundo párrafo de este artículo se establece: “ En el caso de que el demandado al contestar la demanda, acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos, el juez concluirá el juicio”. ( como antes sucedía en el juicio especial de desahucio que ha sido derogado en el Distrito Federal y no así en el Estado de México).

El artículo 963 del Código Procesal anterior y el vigente, se ocupa del término para ofrecer pruebas, concediendo diez días fatales para las partes y para su ofrecimiento y admisión, preparación y desahogo de pruebas, se siguen las reglas para el juicio ordinario civil, agregándose en el Código Procesal vigente



en este artículo 963, que para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado, el inmueble motivo del arrendamiento.

El artículo 964 del Código Procesal anterior, se ocupaba de la citación a las partes para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, la que debía señalarse dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, observando en la audiencia las reglas siguientes:

I.- El Juez solo admitía las pruebas que se referían a los hechos controvertidos.

II.-Las pruebas se desahogaban en la audiencia, en el orden que el Juez determinaba, atendiendo su estado de preparación.

III.- Se oían los alegatos de ambas partes.

IV.- el juez dictaba la sentencia de manera breve y concisa a mas tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

El artículo 964 del Código Procesal Civil vigente, establece que los incidentes no suspenderán el procedimiento y que se tramitaran en términos del artículo 88, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

El artículo 965 del Código de Procedimientos Civiles, se ocupaba anteriormente de los incidentes los cuales no suspendían el procedimiento, se substanciaban en términos del artículo 88 de ese código, pero la resolución tenía que ser pronunciada en la audiencia incidental.

El artículo 965 vigente, se ocupa de la tramitación de apelaciones: estableciendo lo siguiente I.- Las resoluciones y autos que se dicten en el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación el juez la admitirá si procede y reservará la tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por el mismo apelante, si no se presenta apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados durante dicho procedimiento, y II.- En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

Por su parte, el artículo 966 vigente del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el artículo 2.323.del Código de procedimientos Civiles para el Estado de México D.F. establecen la regla general de admisión de la apelación de los juicios de arrendamiento inmobiliario, restringiendo dicha admisión exclusivamente al efecto devolutivo, no suspensivo, lo que me parece injusto para el arrendatario demandado ya que lo anterior lo deja en indefensión.

Es necesario señalar finalmente que éstas reformas generaron confusión, descontento e inestabilidad social, motivo por el cual su entrada en vigor fue

prorrogada y regulada en forma escalonada, tal y como se señalará en el apartado siguiente.

### **4.3. LEY FEDERAL DE VIVIENDA**

Esta ley fue promulgada el 30 de diciembre de 1983 por el entonces Presidente de la República Miguel de la Madrid Hurtado y publicada en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1984, estableciéndose como ley reglamentaria del artículo cuarto párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y restringiendo la naturaleza de la misma mediante el contenido del artículo primero en los siguientes términos:

“Artículo Primero.- La presente ley es reglamentaria del artículo 4º, párrafo cuarto de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de vivienda, su coordinación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda”.

De esta manera esta ley establece como de interés social el derecho de toda familia de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, ya sea mediante la adquisición de las mismas en propiedad o en arrendamiento, estableciendo para tal efecto dentro del artículo tercero el denominado Sistema Nacional de Vivienda, en los siguientes términos:

“Artículo 3º.- Se establece el Sistema Nacional de Vivienda que es el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

Para todos los efectos legales se entiende por vivienda de interés social aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulta de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado a un año, vigente en la zona de que se trate”.

Tal y como lo establece esta ley, el Gobierno Federal tiene la obligación constitucional de cumplir con el artículo cuarto de la propia Constitución y garantizar el derecho de toda familia de gozar de una vivienda digna y

decorosa, por lo cual su participación como garante o promotor de la incentivación del arrendamiento inmobiliario es evidente, tal y como se propone dentro del capítulo IV del presente trabajo, con el objeto de dar cumplimiento a los lineamientos generales de la vigente Política Nacional de Vivienda contenidos dentro del artículo segundo de esta misma Ley, de los cuales en la materia del arrendamiento inmobiliario destacan las siguientes fracciones:

“Artículo 2º. Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda son los siguientes:

- I. La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos;
- II. La ampliación de la cobertura social de los mecanismos de financiamiento para la vivienda, a fin de que se canalice un mayor volumen de recursos a los trabajadores no asalariados, los marginados de las zonas urbanas, los campesinos y la población de ingresos medios;
- III. La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la administración pública federal, con las de los gobiernos estatales y municipales y con las de los sectores social y privado, tendientes a la integración de un Sistema Nacional de Vivienda para la satisfacción de las necesidades habitacionales del país;
- IV. La coordinación de los sectores público, social y privado para estimular la construcción de vivienda en renta, dando preferencia a la vivienda de interés social;
- V. El mejoramiento de los procesos de producción de vivienda y la promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;
- VI. La promoción de actitudes solidarias de la población para el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda”.

De igual forma el artículo cuarto de esta Ley establece como instrumento del desarrollo de la política nacional de vivienda, en relación con el arrendamiento inmobiliario, el contenido en la fracción VI de dicho artículo, a saber:

“Artículo 4º. Los instrumentos y apoyos al desarrollo de la política nacional de vivienda que establece esta ley comprenden:

- VI. La promoción y fomento de la construcción de vivienda de interés social para destinarla al arrendamiento”.

Finalmente las acciones comprendidas dentro del Programa de Vivienda que incluyen supuesto de aplicación a la materia del arrendamiento inmobiliario son:

“Artículo 10º.- Las acciones y lineamientos básicos que comprenda el programa sectorial de vivienda serán, cuando menos, los siguientes:

III.- Producción y mejoramiento de la vivienda urbana estimulando la construcción de la vivienda de interés social destinada al arrendamiento”.

Como se ha señalado, esta ley faculta al gobierno a participar en el desarrollo y el mejoramiento de la vivienda destinada al arrendamiento inmobiliario, con lo cual su posición determinada de actuar como regulador de fuerzas se encuentra perfectamente justificada, sin embargo debido a la nueva política neoliberal, se deja prácticamente sin efecto el contenido de esta Ley, ya que las políticas neoliberales han quitado el carácter social de protección que la materia del arrendamiento inmobiliario tenía con antelación, dejando al libre juego de fuerzas la contratación y el clausulado del arrendamiento inmobiliario, con la evidente desventaja de la parte arrendataria y con la inminente violación de esta Ley, al dejar de cumplirse por parte del gobierno con la función social que para el arrendamiento inmobiliario se estipula en la comentada Ley Federal de Vivienda.

Se trata de que ninguna de las partes, arrendador y arrendatario, se vean perjudicados en su economía, por lo que el Estado debe tener una participación activa (fiador) a fin de que cumpla con un servicio público como lo es el proporcionar una vivienda. En razón a la multiplicidad de actividades y la necesidad de más recursos económicos que debe destinar el Estado para tal efecto, se ha visto en la necesidad, al parecer, de concesionar dicho servicio a los participantes.

#### **4.4. REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL**

Enseguida analizaremos las reformas habidas al Código Civil en materia de arrendamiento de casa-habitación, conforme a lo establecido por el Decreto de fecha diecinueve de julio de mil novecientos noventa y tres, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de julio del mismo año, para entrar en vigor a partir del diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

Iniciaremos analizando el Artículo 2406,<sup>62</sup> del Código Civil para el Distrito Federal mismo que establecía anteriormente que el contrato de arrendamiento debería otorgarse por escrito sólo para el caso de que la renta excediera a cien pesos anuales, en tanto que en la disposición reformada se señala que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, independientemente de

---

<sup>62</sup> Código Civil para el Distrito Federal Vigente. Op. Cit., págs. 172 y 231.

la cantidad que por concepto anual se establezca, indicándose que la falta de esta formalidad será imputable al arrendador, lo que desde mi punto de vista resulta favorable al arrendatario, puesto que este contrato es equitativo para las partes, ya que no se pueden variar los términos pactados en el mismo, relacionándose esta disposición con el artículo 2448-G<sup>63</sup> Código Civil Vigente que concede la acción al arrendatario, que para el caso de que el arrendador no le de copia de su contrato debidamente registrado en el Gobierno del Distrito Federal, éste podrá acudir ante la autoridad competente a demandarle dichas prestaciones. Continuando el análisis paso al siguiente artículo que es el 2412 fracción I.<sup>64</sup> Código Civil Vigente En esta fracción se establece que el arrendador tiene obligación de entregar al arrendatario el inmueble materia del contrato con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, agregando con la reforma que además dicho inmueble deberá estar en condiciones que proporcione al arrendatario higiene y seguridad.

Por lo que toca al artículo 2447<sup>65</sup> reformado, Código Civil Vigente, antes de serlo, se establecía que para el caso de que el arrendatario hubiera hecho mejoras al inmueble y estuviere al corriente de sus rentas, sería preferido para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento y tendría el derecho del tanto para la compraventa del inmueble arrendado, en tanto que las reformas aludidas señalan únicamente que tendrá derecho de preferencia para el caso de venta, suprimiéndose el supuesto de poder celebrar un nuevo contrato de arrendamiento.

A continuación el artículo 2448,<sup>66</sup> con la nueva disposición señala que lo establecido en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social y consecuentemente, son irrenunciables, pues anteriormente, se establecía con tal carácter todas y cada una de las disposiciones contenidas en el Título VI, mismo que comprendía los artículos 2448 al 2452, artículos aquellos que se refieren a las condiciones de higiene y seguridad de los inmuebles arrendados a la obligación por parte del arrendador de entregar debidamente registrada ante la Tesorería del Distrito Federal, copia registrada del contrato al arrendatario y a su vez concede la acción al arrendatario para el caso de no cumplir el arrendador con lo anterior, por lo que éste puede demandarle el registro mencionado y la entrega de esa copia e igualmente le da el derecho para registrar su copia del contrato ante la Tesorería.

Asimismo se consideran de orden público e interés social que el contrato de arrendamiento no termina con la muerte del arrendador o del arrendatario y que en caso de que suceda así se subrogan en sus derechos. En el caso del

---

<sup>63</sup> Op. Cit., pág. 176.

<sup>64</sup> Op. Cit., pág. 173 y 231.

<sup>65</sup> Op. Cit., págs. 175 y 232.

<sup>66</sup> Op. Cit., págs. 165 y 232.

arrendador a su sucesión o a la persona a quien se le adjudique el bien arrendador y en caso del arrendatario, se subrogan en sus derechos el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido, de acuerdo a los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H.

En el artículo 2448-B<sup>67</sup> se agrega la seguridad que es de gran importancia para quienes habitan el inmueble, situación que no se había previsto con anterioridad a las reformas.

Pasando al artículo 2448-C,<sup>68</sup> Código Civil Vigente se suprime el derecho del inquilino de solicitar la prórroga por dos años más, ya que el contrato tendrá una duración mínima de un año para casa habitación, salvo convenio en contrario.

Respecto a lo asentado por el artículo 2448-J,<sup>69</sup> cambia el término de derecho del tanto por el de derecho de preferencia, en cuanto a la compraventa. Y también hace referencia a que dicho contrato de compraventa no podrá celebrarse en contravención a las disposiciones del derecho de preferencia y se le otorga al arrendatario única y exclusivamente el derecho de demandar una indemnización por daños y perjuicios sin que ésta sea menor al cincuenta por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses, cuando dicha compraventa se celebre contraviniendo dichas disposiciones.

En relación al artículo 2448-K,<sup>70</sup> Código Civil Vigente el legislador realiza un cambio total de contenido del mismo, puesto que esa disposición, antes de ser reformada, establecía que el arrendador debía aceptar como fiador a cualquier persona que reuniera los requisitos legales para otorgar esa garantía. Actualmente establece que cuando varios arrendatarios hagan uso del derecho de preferencia, será preferido el de más antigüedad y en caso de que varios arrendatarios tuvieran la misma antigüedad, será preferido el que primero exhiba la cantidad exigida por el arrendador como precio, para el contrato de compraventa, dentro del término de quince días que marca la ley.

En el artículo 2478,<sup>71</sup> se reduce el término para dar el aviso para concluir a voluntad de cualquiera de las partes el arrendamiento del inmueble en contrato de arrendamiento por tiempo expresamente determinado, dando aviso a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días de anticipación si

---

<sup>67</sup> Op. Cit., págs. 172 y 232.

<sup>68</sup> Op. Cit., págs. 165 y 232.

<sup>69</sup> Op. Cit., pág. 17.

<sup>70</sup> Op. Cit., pág. 177.

<sup>71</sup> Op. Cit., pág. 179.

el predio es urbano y con un año si es rustico de comercio o de industria, a quince días cuando el contrato sea por tiempo indeterminado, anteriormente el aviso debía de ser en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rustico.

Analizando el artículo 2484,<sup>72</sup> Código Civil Vigente éste, antes de ser reformado establecía que el contrato de arrendamiento por tiempo determinado, concluye el día fijado sin necesidad de desahucio, lo que se establece con la reforma en forma similar pero suprimiendo el término “sin necesidad de desahucio”, puesto que como se verá dentro del procedimiento, el juicio especial de desahucio, con las reformas ha sido derogado en el Código Civil para el distrito Federal y no así por ejemplo en el del Estado de México.

El artículo 2487,<sup>73</sup> del Código Civil para el Distrito Federal, dispone actualmente con las reformas, así como con anterioridad a las mismas que cuando el contrato se vuelva por tiempo indefinido, el arrendatario se encuentra obligado a pagar las rentas que se excedan al tiempo fijado en los términos convenidos o pactados, agregándose con las reformas que en el caso de que el contrato sea por tiempo indefinido, cualquiera de las partes puede solicitar la terminación del contrato en términos del artículo 2478, estableciéndose que la obligación del fiador cesa al concluir el plazo determinado en el contrato, salvo convenio contrario.

En el artículo 2489 fracción I,<sup>74</sup> Código Civil Vigente establece que el arrendador puede exigir la rescisión de contrato por falta de pago de la renta en los términos previstos en el artículo 2425 fracción I, es decir a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, fracción II.- en ambos códigos establece que por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425, Agregándose al nuevo código las fracciones IV y V, señalándose que el arrendador podrá rescindir el contrato de arrendamiento cuando se hayan ocasionado daños graves a la cosa arrendada y que sean imputables al arrendatario y cuando varíe la forma de la cosa arrendada, sin el consentimiento expreso del arrendador.

Por último, el artículo 2490,<sup>75</sup> Código Civil Vigente dispone los supuestos por los cuales el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato I.- cuando el arrendador contravenga la disposición de la fracción II del artículo 2412, el cual menciona que deberá conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, debiendo hacer todas las reparaciones necesarias y en la fracción II, se podrá exigir la rescisión por la pérdida

---

<sup>72</sup> Ibidem.

<sup>73</sup> Op. Cit., pág. 180.

<sup>74</sup> Op. Cit., pág. 180.

<sup>75</sup> Ibidem.

total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431,2434, y 2445 y fracción III, por la existencia y defectos o vicios ocultos anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario, el código civil anterior a las reformas establecían este artículo 2490 que en los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total y aun cuando fuere parcial si la reparación durase mas de dos meses.

A continuación enumero los artículos que con las reformas se derogan:<sup>76</sup> según la publicación en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993

Artículo 2407, 2448-D, segundo párrafo, 2448-I. 2448-L, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2485, 2486, 2488, 2491 y 2494.

Por lo que respecta al artículo 2448-D, en ambos códigos se establece que la renta debe estipularse en moneda nacional, derogándose por lo que hace al incremento de la renta, la cual no podrá exceder del diez por ciento de la cantidad pactada como renta mensual en los contratos que la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, anteriormente la renta solo podía ser incrementada anualmente y en su caso no podía exceder el aumento del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

En tanto que el motivo de la derogación de los demás artículos citados, por lo que respecta a mi tema, el 2407 se excluye del mismo, puesto que se refiere a inmuebles rústicos y los demás han quedado incluidos en las nuevas disposiciones.

#### **4.5. LAS REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEL 21 DE JULIO DE 1993 Y EL PROBLEMA DE SU VIGENCIA.**

En el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993, fue publicado el “Decreto por el que se reforman, adicionan o derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor”. El cual debió entrar en vigor a partir del 19 de octubre de 1998, pero se ha ido renovando el decreto por los siguientes decretos: el del 17 abril de 1999, 28 de abril del 2000, 25 de mayo del 2000, primero de junio del 2000, 17 enero del 2002, 16 de enero del 2003, 6 de febrero del 2003, 13 de enero del 2004, 9 de junio del

---

<sup>76</sup> Op. Cit., págs. 231, 232 y 233.



2004, 6 de septiembre del 2004, 22 de julio del 2005, 28 de octubre del 2005, de lo que se desprende un problema, pues crea una confusión en cuanto a su vigencia.

Este decreto contiene los siguientes tres artículos mediante los cuales modifica substancialmente la materia del arrendamiento inmobiliario, tanto sustantiva como adjetivamente.

**ARTICULO PRIMERO.** Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2406; 2412, fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C, 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489, fracción I; y 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V; y se derogan los artículos 2407; 2448-D, segundo párrafo; 2448-I; ; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494; y 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, para quedar como sigue:

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**SEGUNDO.** Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

**TERCERO.** Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

## **4.5.1. REFORMAS AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Por lo que refiere a las reformas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal,<sup>77</sup> encontramos las siguientes:

El artículo 42,<sup>78</sup> Código Procesal anterior a las reformas establecía únicamente que la inspección de los autos es prueba bastante para declarar procedentes las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, y con las reformas dadas por el Decreto publicado el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres en el Diario Oficial de la Federación, por lo que

<sup>77</sup> Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Ed. Sista, S.A. de C.V. Edición 2001.

<sup>78</sup> Op. Cit., pag. 10.

competente al arrendamiento inmobiliario, se hace una salvedad en cuanto a este tipo de juicios, ya que se dispone que para probar las excepciones mencionadas, es necesario la exhibición de las copias selladas de la demanda, contestación a la demanda o cédulas de emplazamiento correspondientes y por lo que hace a la excepción de cosa juzgada, deberá de acompañarse éstas así como copias certificadas de la sentencia de segunda instancia o del juez de primer grado y del auto que la declara ejecutoriada.

Por otro lado el artículo 114 fracción IV<sup>79</sup> estaba íntimamente relacionado con el último párrafo del artículo 525,<sup>80</sup> toda vez que este último establecía que tratándose de lanzamiento, se procederá a efectuarlo treinta días después de haberse notificado personalmente al inquilino el auto de ejecución, habiéndose derogado este último párrafo con el decreto del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, pero continuando vigente para los contratos de arrendamiento de casa habitación celebrados con anterioridad al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, reformando este decreto la fracción VI del artículo 114 y ordenando que será notificado personalmente el inquilino de la sentencia que lo condene a desocupar, incluyendo la notificación personal del auto de ejecución, por lo que con las reformas establecidas en ese decreto, el inquilino se encuentra obligado a desocupar el inmueble arrendado dentro del término de cinco días después de que cause ejecutoria la sentencia, tal y como lo establece 506 del Código de Procedimientos Civiles, lo que me parece deja en indefensión al arrendatario que se encuentra en juicio, si es que apeló la sentencia definitiva de primera instancia, la cual dentro de los cinco días de plazo para desocupar el inmueble arrendado, aún se encuentra en estudio por los C. Magistrados de la correspondiente Sala del Tribunal.

Por lo que hace al artículo 271, del Código Procesal Vigente, cuarto párrafo,<sup>81</sup> modifica al anterior en perjuicio del arrendatario, toda vez que con éstas reformas se presumirán confesados los hechos de la demanda, cuando el demandado deje de contestarla, debiendo el juez al dictar la sentencia correspondiente relacionarla con otras pruebas que le aporte el actor para llegar a la convicción que efectivamente son ciertos los hechos de la demanda.

El artículo 285<sup>82</sup> del Código Procesal Vigente, adiciona un último párrafo en el que se establece que para el caso de que se reclame como prestación los daños, reparación o mejoras al inmueble arrendado, procederá la prueba pericial para la cuantificación de éstos, siempre y cuando se haya declarado

---

<sup>79</sup> Op. Cit., pág. 25.

<sup>80</sup> Op. Cit., pág. 90.

<sup>81</sup> Op. Cit., pág. 283.

<sup>82</sup> Op. Cit., pág. 28.

procedente dicha prestación, es decir, esta cuantificación deberá hacerse en ejecución de sentencia.

Prosiguiendo con el artículo 517,<sup>83</sup> Código de Procedimientos Civiles, en su último párrafo adicionado, se desprende que para el caso de que el arrendatario confiese los hechos o se allane a la demanda, el juez le deberá conceder un plazo de gracia de nueve meses para desocupar el inmueble arrendado cuando se encuentre al corriente en el pago de rentas y un plazo de y seis meses cuando la demanda sea por falta de pago de rentas siempre y cuando exhiba las rentas pagadas y se mantenga al corriente en el pago de las mismas..

Del artículo 489 al 499<sup>84</sup> del Código de Procedimientos Civiles, éste decreto los deroga en su totalidad, estos artículos comprendían el Juicio Especial de Desahucio, disposición que desde mi punto de vista, va en perjuicio del arrendatario, toda vez que si bien es cierto éste juicio tenía como finalidad el lanzamiento del demandado, ésta diligencia se suspendía cuando el arrendatario hacía pago de las rentas adeudadas, lo cual daba por terminado dicho juicio, pero actualmente con las nuevas disposiciones, proceden tanto el pago de rentas como la rescisión del contrato y la desocupación del inmueble arrendado, con el Juicio Especial de Desahucio, como ya he mencionado, al exhibir el pago de las rentas adeudadas se daba por terminado dicho juicio, así sucede en la legislación del Estado de México, que ya forma gran parte de la zona urbana colindante a la del Distrito Federal, pero actualmente con las nuevas disposiciones, proceden tanto el pago de rentas como la desocupación del inmueble, haciendo notar que actualmente estas disposiciones continúan vigentes para aquellos contratos celebrados con anterioridad al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, siempre y cuando sean de casa-habitación.

En relación al Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles<sup>85</sup>, se modifica su denominación, cambiando de “De las Controversias en Materia de Fincas Urbanas destinadas a Habitación” al de “De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario”, incluyendo dentro de estas últimas a las controversias sobre habitación así como de los locales comerciales, siempre y cuando los contratos correspondientes sean posteriores al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres así como las construcciones nuevas, siempre y cuando el aviso de terminación sea posterior a esa fecha.

---

<sup>83</sup> Op. Cit., pág. 88.

<sup>84</sup> Op. Cit., págs. 84 a 86.

<sup>85</sup> Op. Cit., pág. 154.

Respecto al artículo 957,<sup>86</sup> anteriormente se establecía que las disposiciones contenidas en ese título se aplicarían únicamente a las controversias de arrendamiento de las fincas destinadas a la habitación a excepción de lo establecido para el juicio especial de desahucio. Con las nuevas reformas, se establece que todas las disposiciones de ese título se aplicarán a las controversias de arrendamiento inmobiliario, sin hacer distinción alguna. Asimismo, se indica que dichas disposiciones también serán aplicables a las personas que hayan otorgado fianza de carácter civil por controversias derivadas del mismo arrendamiento y que también serán aplicables por lo que hace a la acción que intente el arrendatario en contra del arrendador por el pago de daños y perjuicios.

En el artículo 958,<sup>87</sup> del Código Procesal Civil, anteriormente se disponía que el arrendador debería exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento en caso de haberse celebrado por escrito, estableciéndose con la reforma que no nada más el arrendador era el único que podía intentar la demanda, puesto que se cambia el término de arrendador por el de actor, pudiéndose incluir en ese término tanto al arrendador, arrendatario o fiador o, en su caso, a cualquier persona que se hubiera subrogado en los derechos y obligaciones de éstos. De igual manera, se establece la obligación de las partes para ofrecer las pruebas que consideren pertinentes, para demostrar su acción o excepción, debiendo acompañar además los documentos que obren en su poder o en su caso acreditar mediante escrito sellado que han solicitado esas documentales.

En la reforma al artículo 959,<sup>88</sup> de la ley procesal civil la principal consiste en que el auto admisorio que dicte el juez deberá ordenar el emplazamiento al demandado, corriéndole traslado con la demanda y demás documentos y deberá señalar fecha de la audiencia de ley, dentro de los veinticinco o treinta y cinco días siguientes a la fecha del auto, disposición que anteriormente establecía que una vez admitida la demanda se procederá al emplazamiento únicamente. Igualmente, la nueva disposición establece un término de cinco días para dar contestación a la demanda y formular en su caso, la reconvencción, la cual deberá dar contestación el actor en dicho término. Transcurridos estos plazos, el juez deberá proveer sobre las pruebas ofrecidas por las partes, así como la preparación de las mismas, para que se desahoguen en el día y hora señalados en el auto admisorio, para que tenga verificativo la audiencia de ley. Se hace mención que antes de las reformas la reconvencción era regulada por el artículo 960 del mismo ordenamiento legal.

---

<sup>86</sup> Op. Cit., pág. 155.

<sup>87</sup> Op. Cit. pág. 156.

<sup>88</sup> Op. Cit., pág. 156.

En el artículo 960,<sup>89</sup> procesal anterior, se establecía además de la reconvencción que si el demandado oponía excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se daba vista al actor para que ofreciera las pruebas que estimara convenientes y en el caso de que el demandado no diera contestación a la demanda o el actor en el principal no diera contestación a la reconvencción planteada, se entenderían negados los hechos y con la nueva disposición se ordena la preparación de las pruebas admitidas a las partes, quedando ésta a cargo de ellas, teniendo la obligación de presentar a los testigos, peritos y demás pruebas y sólo para el caso de que las partes se encuentren imposibilitadas para prepararlas, el juez en su auxilio mandará girar oficios o citatorios, realizar nombramiento de peritos, poniendo a disposición de las partes dichos oficios, para que se encuentren en posibilidad de prepararlas y así proceder al desahogo de dichas pruebas en la audiencia respectiva. Para el caso de que los contendientes no hayan preparado sus pruebas, éstas se declararán desiertas por causas imputables al oferente.

El artículo 961,<sup>90</sup> del Código Procesal Civil, antes de ser reformado establecía la audiencia previa y de conciliación, la cual debería llevarse a cabo en los cinco días siguientes de ser desahogada la vista ordenada con motivo de las excepciones y defensas hechas valer por el demandado en su escrito de contestación o por el actor al dar contestación a la reconvencción, asimismo, establecía que para el caso de no concurrir sin justa causa alguna de las partes, su incomparecencia a dicha audiencia dará como resultado la imposición de una medida de apremio consistente en una multa establecida por el artículo 62 en relación con el 73 del Código de Procedimientos Civiles hasta por el importe de ciento veinte días de salario mínimo y en dicha audiencia se procederá a depurar el procedimiento, por lo que hace a las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada. Para el caso de que ambas partes concurren a esa audiencia, se estudiará la legitimación procesal de ellas en el juicio, exhortándolas para celebrar un convenio y dar por terminado el juicio, para lo cual el conciliador adscrito al juzgado propondrá alternativas de solución que si se llega a celebrar tendrá la fuerza de cosa juzgada y con ello se tendrá por terminado el juicio. Estableciéndose además que dicha audiencia no se llevará a cabo cuando se hubiere tramitado procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor. El artículo reformado establece en cambio, el desarrollo de la audiencia de ley, señalando que el juez deberá estar presente en esa audiencia para concluir el litigio mediante un convenio y de no lograrse éste se procederá al desahogo de las pruebas admitidas y preparadas, dejándose de recibir las que no lo estén, declarándose desiertas las mismas por causas imputables al oferente, no suspendiéndose dicha audiencia por la falta de preparación de las pruebas admitidas, pasándose

---

<sup>89</sup> Op. Cit., pág. 157.

<sup>90</sup> Op. Cit., págs. 158 y 159.

inmediatamente al período de alegatos y el juez, deberá pronunciar la resolución correspondiente al término de los mismos.

Por lo cual el artículo 962<sup>91</sup> es modificado en su totalidad, puesto que antes de ser reformado refiere al caso de que las partes no celebren convenio, el juez continuará con la audiencia previa y de conciliación y deberá depurar el procedimiento por lo que hace a las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada. Disponiendo actualmente el derecho de la parte actora que para el caso de que se le adeuden dos o más meses de renta el actor solicitará que la demandada acredite con los recibos correspondientes, escritos de consignación o consignaciones que se encuentra al corriente en dicho pago y que en caso de no hacerlo se le embargarán bienes suficientes de su propiedad para garantizar las rentas adeudadas, dicha acreditación deberá hacerse en el momento de la diligencia de emplazamiento y requerimiento de pago.

Prosiguiendo con el artículo 963,<sup>92</sup> antes de las reformas a al Código de Procedimientos Civiles, dispone que una vez concluida la audiencia previa y de conciliación, se abre el juicio a prueba por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, estableciendo además que para el ofrecimiento y admisión de las mismas, se siguen las reglas establecidas para el juicio ordinario civil y con las reformas se dispone que para efectos de ejecución se tiene como domicilio del demandado el local arrendado, el cual no podrá variar con la voluntad del actor ejecutante.

El artículo 964,<sup>93</sup> antes de ser reformado, establece que dentro de los ocho días siguientes al período de ofrecimiento de pruebas, el juez debe de proveer sobre las mismas, debiendo citar a las partes para la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia, en tanto que en la reforma se cambia el contenido de dicha disposición al manifestar que los incidentes no suspenderán el procedimiento, debiéndose tramitar en términos del artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles que da vista por el término de tres días a la parte contraria para que manifieste lo que a su derecho convenga y que éstos incidentes deberán resolverse junto con la sentencia definitiva que se dicte en el juicio principal.

Por lo que toca al artículo 965<sup>94</sup> del Código procesal Civil anterior a la reforma, establece que la resolución al incidente promovido deberá de citarse a las partes en la audiencia incidental respectiva, artículo que con las reformas cambia substancialmente su contenido al establecer que las resoluciones y autos dictados en el procedimiento y que sean de naturaleza apelable, dicha

---

<sup>91</sup> Op. Cit., pág. 160.

<sup>92</sup> Op. Cit., pág. 160.

<sup>93</sup> Op. Cit., pág. 161.

<sup>94</sup> Op. Cit., pág. 162.

apelación se admitirá siempre y cuando proceda, pero su tramitación se reserva para que se realice conjuntamente con la apelación que, en su caso, se interponga en contra de la sentencia definitiva y para el supuesto de que la sentencia definitiva no sea apelada, las resoluciones y los autos que hayan sido apelados con anterioridad, se entenderán consentidos. Igualmente, se establece en esta disposición que en los juicios derivados del arrendamiento, no será procedente la apelación extraordinaria.

Continuando con el artículo 966,<sup>95</sup> del Código Procesal anterior a las reformas se establecía que la sentencia definitiva dictada en los procedimientos de casa habitación, será apelable en ambos efectos y que las demás resoluciones que sean de naturaleza apelable, solamente lo serán en efecto devolutivo, señalando que con las reformas del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, todas las apelaciones sólo serán admisibles en efecto devolutivo, incluyéndose la apelación hecha en contra de la sentencia definitiva dictada en el procedimiento, lo que considero que deja en estado de indefensión al apelante.

Concluyendo que los artículos 967 y 968, han quedado íntegros al no sufrir cambio alguno.

#### **4.5.2. PROBLEMAS PARA ENTRAR EN VIGOR**

En cuanto a la aplicación de las últimas reformas del 21 de julio de 1993, se realizaron diversas prorrogas para entrar en vigencia, en su totalidad, puesto que cada vez que se acercaba la fecha que marcada en cada uno de los decretos referentes a estas reformas, se han podido observar que en sus artículos transitorios, se dice: "...entraran en vigor...", y llegada la fecha este nuevo decreto ocasionaba una nueva prórroga en cuanto a su entrada en vigor en su totalidad.

De lo anterior me llama la atención, que esta serie de prorrogas y de acuerdo a lo establecido por el primer decreto publicado el 21 de julio de 1993,<sup>96</sup> en su primer artículo transitorio establece:

"El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación", entendiéndose claramente que efectivamente se debería en aquel entonces esperar la entrada en vigor de las reformas que estamos tratando, pero acontece que antes de llegada la fecha señalada para

---

<sup>95</sup> Op. Cit., pág. 163.

<sup>96</sup> Decreto por el que se reforman, adiciona y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia de Fuero Común y para toda la República en Materia Federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor de fecha 14 de julio de 1993. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993. LV Legislatura. Congreso de la Unión.

que el mencionado decreto entrará en vigor, el 23 de septiembre del mismo año,<sup>97</sup> se publica otro decreto relacionado con estas reformas, en el que se dispone en sus artículos:

**“ÚNICO.** Se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:”

**“PRIMERO.** Las disposiciones contenidas en el presente decreto entraran en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes”.

**“SEGUNDO.** Las disposiciones del presente decreto de aplicaran a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I. No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993.

II. .....(no lo señalo por no ser materia de mi tesis).

III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993”.

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

**“TRANSITORIO”**

**“ÚNICO.** El presente decreto entrara en vigor el 19 de octubre de 1993”.

---

<sup>97</sup> Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Federal y para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor. Publicado el 21 de julio de 1993. De fecha 11 de septiembre de 1993. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993. LV Legislatura. Congreso de la Unión.



Antes de que llegara la fecha del 19 de octubre de 1998, apareció un nuevo decreto de fecha 15 de octubre de 1998, mismo en el que se indicaba en su ARTÍCULO TRANSITORIO:

“**ÚNICO.** El presente decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación”.

El que aparece publicado el 19 de octubre de 1998.<sup>98</sup> Señalando una nueva prórroga para su entrada en vigor al “19 de abril de 1999”.

Dentro del ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO de este decreto, me llamó la atención el que se señalara: “Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inician antes del 19 de abril de 1999, derivados de Contrato de Arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se registrarán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993”.

De lo anterior se desprende y lo hago notar, que con este nuevo decreto lo único que se pretende, es dar una aparente mayor protección al arrendatario, puesto que le permite ser protegido por la legislación que regula a los Contratos de Arrendamiento celebrados antes del 19 de octubre de 1993, puesto que es aplicable el Código Civil vigente, anterior a las reformas.

Con anticipación a la llegada del 19 de abril de 1999, el día 17 de abril de es mismo año, apareció publicado un nuevo decreto,<sup>99</sup> mismo que ya no fue emitido por el H. Congreso de la Unión ya que se le delega la competencia a la I Legislatura de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y como consecuencia su publicación apareció en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

---

<sup>98</sup> Decreto por el que se reforma los artículos transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 y modificado por diverso del 23 de septiembre de 1993, de fecha 15 de octubre de 1998. Publicado en el Diario Oficial de la Federación. 2 (Primera Sección) el 19 de octubre de 1998.

<sup>99</sup> Decreto sobre la aplicación en el Distrito Federal de Disposiciones en Materia Común previstas en los decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio de 1993, 23 de septiembre de 1993 y 19 de octubre de 1998, por los que se reforman entre otros ordenamientos, el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de fecha 15 de abril de 1999. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de abril de 1999.

El decreto señaló en su Artículo 2º, una nueva prórroga al multicitado decreto del 21 de julio de 1993, pero en esta ocasión se indicaba que:

“Las disposiciones del decreto mencionado”... “se aplicarán desde el 30 de abril del año 2000...”.

Notándose en el mismo una aparente protección o apoyo a todos aquellos arrendatarios que hayan celebrado contrato de arrendamiento antes del 19 de octubre de 1993, puesto que con esta nueva prórroga, tal como se indica en la misma, le serán aplicables las disposiciones anteriores al 19 de octubre de 1993. Haciendo notar obviamente el gran desequilibrio a lo justo, puesto que como lo he mencionado, tal parece que se inclina la balanza a favor del arrendatario, no tomándose en cuenta, que el tiempo avanza y con ello al arrendador se le afecta en su economía, puesto que por ejemplo no se puede comparar una renta que se haya pagado, antes del 19 de octubre de 1993, a la que se paga actualmente y unida a la misma, el pago de impuestos y mejoras que tiene que efectuar el arrendador.

Al aproximarse el 30 de abril del año 2000, le tocó nuevamente a la I Legislatura de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, emitir un nuevo decreto de fecha 27 de abril del año 2000<sup>100</sup>, publicado el 28 de abril del mismo año, en el que se señaló una nueva prórroga al 31 de diciembre del año 2001 y así sucesivamente.

Finalmente, las reformas han entrado en vigor; sin embargo, la legislación vigente sigue presentando algunas limitaciones, como es en el caso del juicio de controversias de arrendamiento de fincas urbanas para casa habitación, especialmente cuando se demanda el pago de 2 o más rentas atrasadas, tema que será tratado en el siguiente capítulo.

---

<sup>100</sup> Decreto de reformas al Código Civil para el Distrito Federal en Materia de Fuero Común y para toda la República en Materia de Fuero Federal y al Código de Procedimientos Civiles el Distrito Federal en Materia de Arrendamiento. De fecha 27 de abril del 2000. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Décima Época. No. 73. El 28 de abril del 2000.

## **CAPÍTULO V**

### **EL JUICIO DE CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN**

En los capítulos anteriores hemos analizado el concepto y los antecedentes del derecho inmobiliario, entre otros estudios hemos localizado éste derecho dentro de la legislación mexicana.

En el presente capítulo nos enfocaremos en el juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario en inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal.

## **5.1. ETAPAS DEL JUICIO**

Un juicio típico de esta naturaleza dentro del derecho adjetivo es el juicio de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, regulado por los artículos 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal, el cual nos servirá de modelo y guía en el análisis de sus principales etapas.

### **A) Demanda**

Es el acto procesal que mediante escrito inicial el actor ( para el caso que nos ocupa generalmente el arrendador), basado en el interés legítimo, pide la intervención del órgano jurisdiccional competente (Juez de arrendamiento inmobiliario) para la actuación de una norma sustantiva a un caso concreto, una cuestión o varias no incompatibles entre si, para que lo resuelva, y previos los trámites legalmente establecidos dicte la sentencia que proceda según lo alegado y probado,

La integración de la demanda con todos y cada uno de sus requisitos formales está contenida en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual señala los siguientes:

- I. El tribunal ante el que se promueve;
- II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;
- III. El nombre del demandado y su domicilio;
- IV. El objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios;
- V. Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos. Así mismo debe enumerar y narrar los hechos, exponiéndolos

sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;

VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables, y

VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez.

VIII. La firma del actor, o de su representante legítimo.

Completan lo anterior los artículos 256, 257, 957 y 958 del mencionado Código.

## **B) Contestación de la demanda**

Aceptada la demanda por el juez, procede lo dispuesto por el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles (CPC) para el Distrito Federal, vigente; en el sentido de que "El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos para la demanda", es decir, siguiendo los lineamientos que señala el artículo 255 citado con anterioridad y demás, atendiendo a lo que dispone el artículo 266 del mismo ordenamiento, el cual entre otras cosas estipula: "En el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos...".

La contestación de la demanda está implicada de diversas excepciones, como la de falta de personalidad e incompetencias del juez (declinatoria, inhibitoria, litispendencia y conexidad, etcétera), que merecen especial atención de la parte demandada. El término para contestar la demanda es de cinco días hábiles posteriores al del emplazamiento, a diferencia de otros juicios que es de nueve días (artículos 959 y 960 del CPC).

## **C) Audiencia**

El legislador, con el afán de evitar juicios onerosos para las partes y para el Estado, reformó la ley creando en 1985 los conciliadores y con ellos la audiencia previa y de conciliación (artículos 961-963 del CPC), vigente, para que en ella se avengan o concilien las partes a efecto de que celebren un convenio y por ende las mismas den por terminado el juicio.

A este respecto el artículo 961 del CPC en su fracción I establece que "el juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición." Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio.

En esta audiencia se proponen alternativas de solución al litigio, procurando que las partes lleguen a un convenio, el cual deberá aprobarlo el juzgador, siempre y cuando reúna los requisitos de ley. Si dicha concertación es aprobada se le dará el carácter de cosa juzgada o sentencia ejecutoria.

La fracción II del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, establece: si las partes no llegaren a la amigable composición el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y se pasará el desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se declaran desiertas por causas imputables al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

La fracción III del citado artículo, establece que desahogadas todas y cada una de las pruebas, las partes alegrarán lo que a su derecho proceda y el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

#### **D) Sentencia**

Se entiende como sentencia definitiva en primera instancia la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia el juez al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y sustantivos por ellas controvertidos.

Dictada la sentencia definitiva las partes pueden impugnarla o combatirla por medio de los recursos ordinarios (apelación) o bien mediante el juicio de amparo correspondiente, mismo que se tramitará ante el tribunal de apelación o ante la autoridad federal que corresponda (tribunales federales).

#### **E) Ejecución de sentencia**

De conformidad con el artículo 426 del CPC, que indica: "Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria", entendemos que se trata de resolución que además de declarar la aplicabilidad de la norma al hecho controvertido, impone a una de las partes una conducta determinada (sanción) contenida en la disposición abstracta; es decir, cuando queda firme la resolución del juez al caso concreto, se dice que dicha sentencia tiene autoridad de cosa juzgada.

Con fundamento en el artículo 501 del CPC, el juez ordenará cumplir su resolución mandando ejecutar la sentencia. En este caso (juicio de terminación de contrato de arrendamiento de casa habitación), ordenará lanzar del inmueble al inquilino por haberse decretado la terminación del contrato de arrendamiento.

## **F) Apelación**

La apelación es un recurso por medio del cual un tribunal de segunda instancia, a petición de parte legítima, revoca, modifica o confirma una resolución dada en primera instancia.

Para el caso que nos ocupa, el recurso de apelación es el medio que tienen las partes para impugnar una sentencia, recurriendo para ello ante el tribunal de apelación (artículo 965). Mas adelante me ocupo de criticar el hecho de que promovido por el arrendatario el recurso de apelación a la sentencia definitiva de primera instancia, esta no se admite en ambos efectos es decir no suspende el procedimiento, lo que permite a la parte actora ejecutar la sentencia cuando aún los magistrados de la sala del tribunal están en estudio de los agravios formulados en la apelación, lo que deja en indefensión al arrendatario, por lo propongo que se modifique este artículo y se admita la apelación en efecto suspensivo.

## **G.) Amparo**

Procede la demanda de amparo en los casos en que, dada una sentencia definitiva, se alegue la violación de la ley y se acredite ésta, mediante los agravios respectivos, los errores de interpretación jurídica en perjuicio del quejoso, tanto de leyes sustantivas como adjetivas.

Se ha definido al juicio de amparo, en su carácter de juicio como "un proceso impugnativo extraordinario de carácter federal, que produce la nulidad del acto reclamado y de los que de él derivan".<sup>101</sup>

## **5.2. JURISPRUDENCIA**

### **Localización:**

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XVIII, Julio de 2003

Página: 34

**Tema: ARRENDAMIENTO. LA MORA EN EL PAGO DE LA RENTA, COMO CAUSAL DE RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, SÓLO PODRÁ ANALIZARSE SI FUE HECHA VALER POR LAS PARTES.**

---

<sup>101</sup> Becerra Bautista, José, El proceso civil en México, Ed. Porrúa, México, 1997, p. 694.

CONTRADICCIÓN DE TESIS 16/2003-PS. ENTRE LAS SUSTENTADAS POR LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DÉCIMO SEGUNDO Y QUINTO, AMBOS EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

CONSIDERANDO:

TERCERO. Las consideraciones del Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el cinco de diciembre de dos mil dos el amparo directo 759/2002 son, en lo que interesa, las siguientes:

"De la transcripción de las prestaciones reclamadas así como del numeral antes referido (81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal), y de lo argumentado por el demandado respecto del pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de septiembre y octubre de dos mil uno, se deduce que la Sala responsable no tenía la obligación de analizar lo relativo a la posible mora en el cumplimiento del pago de las pensiones rentísticas en cita, porque tal cuestión no formó parte de la litis, dado que la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha diecinueve de febrero de dos mil uno, se fundamentó únicamente en la falta de pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de agosto, septiembre y octubre de dos mil uno, sin aludirse en momento alguno a la mora siendo, por tal motivo, infundados los argumentos del concepto de violación en comento, debido a que la Sala responsable no tenía la obligación de analizar la posible mora en el pago de las rentas, ya que ello implicaría emitir la sentencia respectiva en forma incongruente, porque se estarían incorporando elementos ajenos a la litis. Sirve de apoyo la tesis jurisprudencial VI.2o.C. J/218 visible en la página 1238, Tomo XV, enero de 2002, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice: 'SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN.' (se transcribe). Asimismo, debe anotarse que este tribunal no comparte el criterio sustentado en la tesis jurisprudencial de rubro: 'ARRENDAMIENTO. MORA EN EL PAGO DE RENTAS. EXAMEN PROCEDENTE AUNQUE NO SE HAYA ADUCIDO COMO CAUSAL RESCISORIA.', por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, porque en virtud de la misma, se estaría incorporando un elemento ajeno a la litis en forma oficiosa, lo que implicaría dejar en estado de indefensión a la parte demandada, ya que al no haberse cuestionado en el juicio natural lo relativo al pago puntual de las pensiones rentísticas, en forma evidente dicha parte no estaría en la posibilidad de controvertir tales argumentos, expresando los motivos que tuvo para realizar el pago en momento diverso y justificar en su oportunidad las excepciones que tuviera al respecto, lo que generaría un estado de indefensión."

CUARTO. Las consideraciones del Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el veintidós de marzo de mil novecientos



noventa y uno el amparo directo 575/91, en lo que interesa, son las siguientes:

"Se dice que son fundados los motivos de inconformidad aludidos, porque si bien es cierto que el actor no invocó en su escrito de demanda como causal rescisoria la mora en el pago de rentas, sino únicamente la falta de su pago liso y llano; sin embargo, la Sala de apelación debió confirmar el fallo de primer grado por estimar ajustado a derecho el que el Juez haya estudiado como causa de rescisión de contrato, el pago extemporáneo de las mensualidades rentísticas, puesto que para poder resolver la procedencia o improcedencia de la rescisión del contrato por falta de pago de rentas, es preciso analizar la oportunidad en el pago de las mismas, esto es, si se satisficieron en la forma y términos convenidos, como lo ordena la fracción I del artículo 2425, así como el artículo 2448 E del Código Civil, ya que la falta del pago de la renta, en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454, faculta al arrendador para exigir la rescisión del contrato, de acuerdo a lo dispuesto por la fracción I del artículo 2489 del aludido Código Civil. Por tanto, aunque en el escrito de demanda no se expresó como causal de rescisión la mora en el pago de las rentas, sino la falta de pago, no resultó contrario a derecho el estudio que hizo el Juez de primera instancia acerca de la oportunidad en la consignación de las rentas, pues para poder determinar si existió el cumplimiento de la obligación de pago de rentas, debe examinarse si dicho pago se efectuó en los términos de ley ...".

Similares consideraciones se sostuvieron en los amparos directos números 2825/91, 3227/91, 7019/91 y 255/95.

Lo anterior dio lugar a la siguiente tesis:

"Novena Época

"Instancia: Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: I, marzo de 1995

"Tesis: I.5o.C. J/1

"Página: 33

"ARRENDAMIENTO. MORA EN EL PAGO DE RENTAS. EXAMEN PROCEDENTE AUNQUE NO SE HAYA ADUCIDO COMO CAUSAL RESCISORIA. Para poder resolver la procedencia o improcedencia de la rescisión del contrato, por falta de pago de rentas, es preciso analizar la oportunidad en el pago de las mismas, esto es, si se satisficieron en la forma y términos convenidos, como lo ordena la fracción I del artículo 2425, así como el numeral 2448-E del Código Civil para el Distrito Federal, ya que la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454,

faculta al arrendador para exigir la rescisión del contrato, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción I del artículo 2489 del ordenamiento citado. Por lo tanto, aunque en el escrito de demanda no se expresó como causal de rescisión la mora en el pago de las rentas, sino la falta de pago, no resulta contrario a derecho el estudio que hizo el Juez acerca de la oportunidad en la consignación de las rentas, pues para poder determinar si existió el cumplimiento de la obligación de pago de rentas, debe examinarse si dicho pago se efectuó en los términos de ley.

"Amparo directo 575/91. 22 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Gama Casas.

"Amparo directo 2825/91. 5 de julio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

"Amparo directo 3227/91. 6 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretaria: Yolanda Morales Romero.

"Amparo directo 7019/91. 20 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretaria: Yolanda Morales Romero.

"Amparo directo 255/95. Ópticas Devlyn, S.A. de C.V. 9 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús."

QUINTO. Con el propósito de verificar si en el presente caso existe contradicción entre los criterios sustentados por los Tribunales Colegiados contendientes, se tiene presente el contenido de la jurisprudencia siguiente:

"Novena Época

"Instancia: Pleno

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XIII, abril de 2001

"Tesis: P./J. 26/2001

"Página: 76

"CONTRADICCIÓN DE TESIS DE TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA. De conformidad con lo que establecen los artículos 107, fracción XIII, primer párrafo, de la Constitución Federal y 197-A de la Ley de Amparo, cuando los Tribunales Colegiados de Circuito sustenten tesis contradictorias en los juicios de amparo de su competencia, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación o la Sala que corresponda deben decidir cuál tesis ha de prevalecer. Ahora bien, se

entiende que existen tesis contradictorias cuando concurren los siguientes supuestos: a) que al resolver los negocios jurídicos se examinen cuestiones jurídicas esencialmente iguales y se adopten posiciones o criterios jurídicos discrepantes; b) que la diferencia de criterios se presente en las consideraciones, razonamientos o interpretaciones jurídicas de las sentencias respectivas; y, c) que los distintos criterios provengan del examen de los mismos elementos.

"Contradicción de tesis 1/97. Entre las sustentadas por el Segundo y el Primer Tribunales Colegiados en Materia Administrativa, ambos del Tercer Circuito. 10 de octubre de 2000. Mayoría de ocho votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Disidentes: José Vicente Aguinaco Alemán y Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Francisco Olmos Avilez.

"Contradicción de tesis 5/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito y el Cuarto Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. 10 de octubre de 2000. Unanimidad de diez votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

"Contradicción de tesis 2/98-PL. Entre las sustentadas por el Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Tercer Circuito. 24 de octubre de 2000. Once votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: José Carlos Rodríguez Navarro.

"Contradicción de tesis 28/98-PL. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, el Cuarto Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, el Segundo Tribunal Colegiado del Octavo Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. 16 de noviembre de 2000. Unanimidad de nueve votos. Ausentes: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Rubén D. Aguilar Santibáñez.

"Contradicción de tesis 44/2000-PL. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Penal del Segundo Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Penal del Primer Circuito. 18 de enero de 2001. Mayoría de diez votos. Disidente: Humberto Román Palacios. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: José Luis Vázquez Camacho."

Así tenemos que el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito estima, en resumen, que cuando se demanda la rescisión de un contrato de arrendamiento, argumentando exclusivamente la falta en el

pago de la renta, no hay obligación de analizar lo relativo a la posible mora en el cumplimiento del pago de las citadas pensiones rentísticas, puesto que tal cuestión no es parte de la litis.

Por su parte, el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito considera que para poder resolver la procedencia o improcedencia de la rescisión de un contrato de arrendamiento, por falta de pago de la renta, es preciso analizar la oportunidad en el pago de las mismas.

De lo expuesto se advierte:

- a) Que al resolver asuntos similares puestos a su consideración, los órganos colegiados examinaron la misma cuestión jurídica, es decir, si en términos de la legislación aplicable en el Distrito Federal, para declarar la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, debe o no analizarse si hubo mora en el pago de la misma.
- b) Que la diferencia de criterios se presenta en las consideraciones de las resoluciones y tesis respectivas.
- c) Que los criterios provienen del examen de los mismos elementos, pues los Tribunales Colegiados, atendiendo al mismo problema jurídico, arribaron a diferentes conclusiones.

De todo lo que se lleva dicho se llega a la conclusión de que en este caso sí existe contradicción de tesis consistente en determinar si en términos de la legislación aplicable en el Distrito Federal, para declarar la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, debe o no analizarse si hubo mora en el pago de la misma.

No es obstáculo a lo anterior la circunstancia de que las consideraciones vertidas por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, no se hayan formalizado en tesis, porque los artículos 107, fracción XIII, párrafos primero y tercero, de la Constitución Federal y 197-A de la Ley de Amparo, que establecen el procedimiento para resolverla, no imponen dichos requisitos.

En relación con este punto cobra aplicación la jurisprudencia sustentada por el Tribunal Pleno, que es la siguiente:

"Novena Época  
"Instancia: Pleno  
"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
"Tomo: XIII, abril de 2001  
"Tesis: P./J. 27/2001  
"Página: 77

"CONTRADICCIÓN DE TESIS. PARA QUE PROCEDA LA DENUNCIA BASTA QUE EN LAS SENTENCIAS SE SUSTENTEN CRITERIOS DISCREPANTES. Los artículos 107, fracción XIII, de la Constitución Federal, 197 y 197-A de la Ley de Amparo establecen el procedimiento para dirimir las contradicciones de tesis que sustenten los Tribunales Colegiados de Circuito o las Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. El vocablo 'tesis' que se emplea en dichos dispositivos debe entenderse en un sentido amplio, o sea, como la expresión de un criterio que se sustenta en relación con un tema determinado por los órganos jurisdiccionales en su quehacer legal de resolver los asuntos que se someten a su consideración, sin que sea necesario que esté expuesta de manera formal, mediante una redacción especial, en la que se distinga un rubro, un texto, los datos de identificación del asunto en donde se sostuvo y, menos aún, que constituya jurisprudencia obligatoria en los términos previstos por los artículos 192 y 193 de la Ley de Amparo, porque ni la Ley Fundamental ni la ordinaria establecen esos requisitos. Por tanto, para denunciar una contradicción de tesis, basta con que se hayan sustentado criterios discrepantes sobre la misma cuestión por Salas de la Suprema Corte o Tribunales Colegiados de Circuito, en resoluciones dictadas en asuntos de su competencia.

"Contradicción de tesis 9/95. Entre las sustentadas por el Cuarto y Séptimo Tribunales Colegiados en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 5 de junio de 1995. Once votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Jorge Dionisio Guzmán González.

"Contradicción de tesis 32/96. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Cuarto Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito. 6 de julio de 1998. Once votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Ismael Mancera Patiño.

"Contradicción de tesis 37/98. Entre las sustentadas por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Primer Tribunal Colegiado en Materia Penal del Segundo Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Noveno Circuito. 8 de junio de 2000. Unanimidad de nueve votos. Ausentes: José de Jesús Gudiño Pelayo y Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Urbano Martínez Hernández.

"Contradicción de tesis 55/97. Entre las sustentadas por el Sexto y Noveno

Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 7 de diciembre de 2000. Unanimidad de diez votos. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: José Vicente Aguinaco Alemán. Secretario: Benito Alva Zenteno.

"Contradicción de tesis 44/2000-PL. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Penal del Segundo Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Penal del Primer Circuito. 18 de enero de 2001. Mayoría de diez votos. Disidente: Humberto Román Palacios. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas Secretario: José Luis Vázquez Camacho."

Igualmente es aplicable el siguiente criterio de la Segunda Sala que esta Primera Sala comparte:

"Octava Época

"Instancia: Segunda Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: XII, diciembre de 1993

"Tesis: 2a. VIII/93

"Página: 41

"CONTRADICCIÓN DE TESIS. PARA SU RESOLUCIÓN NO ES NECESARIO QUE ÉSTAS TENGAN EL CARÁCTER DE JURISPRUDENCIA. El procedimiento para dirimir contradicciones de tesis no tiene como presupuesto necesario el que los criterios que se estiman opuestos tengan el carácter de jurisprudencia, pues los artículos 107, fracción XIII de la Constitución Federal y 197-A de la Ley de Amparo no lo establecen así.

"Varios 29/92. Contradicción de tesis sustentadas entre los Tribunales Colegiados Tercero y Cuarto en Materia Administrativa del Primer Circuito. Cinco votos. 19 de mayo de 1993. Ponente: Fausta Moreno Flores. Secretario: Juan Carlos Cruz Razo."

No pasa inadvertido para esta Sala que, como se verá en su momento, varios de los preceptos legales vinculados con el diferendo interpretativo que nos ocupa, han sido modificados en el transcurso del tiempo en que se integraron los criterios que dan lugar a la presente contradicción; empero

ello no impide que se lleve a cabo el estudio respectivo tendiente a determinar cuál es el criterio que debe prevalecer, en virtud de que entraña un criterio general sobre la materia civil.

Al respecto es de tenerse en cuenta, en su parte relativa, el siguiente criterio:

"Octava Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: I, Primera Parte-1, enero a junio de 1988

"Página: 284

"CONTRADICCIÓN DE TESIS. DETERMINACIÓN DEL CRITERIO QUE DEBE PREVALECER, AUNQUE SE REFIERA A PRECEPTOS PROCESALES CIVILES DEROGADOS. Es procedente resolver la denuncia de contradicción de tesis propuesta, respecto de tesis en pugna que se refieran a preceptos procesales civiles de una entidad federativa que ya se encuentren derogados, pues aun cuando el sentido único de la resolución que se dicte sea fijar el criterio que debe prevalecer, sin afectar las situaciones concretas de los asuntos en los que se sustentaron las tesis opuestas conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 197-A de la Ley de Amparo, la definición del criterio jurisprudencial es indispensable, por una parte, porque es factible que no obstante tratarse de preceptos procesales civiles locales derogados, pudieran encontrarse pendientes algunos asuntos que, regulados por dichos preceptos, deban resolverse conforme a la tesis que llegue a establecerse con motivo de la contradicción y, por otra parte, porque tratándose de un criterio general sobre legislación procesal civil, el mismo también sería aplicable a preceptos de códigos procesales de otras entidades federativas que coincidieran con los preceptos que fueron derogados.

"Contradicción de tesis 2/84. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y Tercer y Cuarto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 25 de febrero de 1988. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Ernesto Díaz Infante. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot."

SEXTO. Debe prevalecer, con carácter de jurisprudencia, el criterio sustentado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en términos de las consideraciones siguientes:

La presente contradicción de tesis consiste en determinar si en términos de la legislación aplicable en el Distrito Federal, para declarar la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, debe o no analizarse si hubo mora en el pago de la misma.

Como punto de partida para solucionar el anterior diferendo interpretativo, debemos atender a la fracción I del artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal, que dice:

"Artículo 2425. El arrendatario está obligado:

"I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos."

Por su parte, el primer párrafo del artículo 2448 E, cuyo texto es el vigente en términos de la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, reza:

"Artículo 2448 E. La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos."

Posteriormente, la fracción I del artículo 2489, atento la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, nos indica:

"Artículo 2489. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

"I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425."

De la interpretación armónica de los anteriores preceptos de la legislación sustantiva civil del Distrito Federal, se deduce que el hecho de que el arrendatario no satisfaga el pago de la renta, en la forma y tiempo convenidos, le genera al arrendador la acción para exigir la rescisión del contrato de arrendamiento respectivo.

Lo anterior es congruente con lo dispuesto en los artículos 2078, párrafo primero y 2079 de la legislación sustantiva en estudio que, en cuanto al pago como forma del cumplimiento de las obligaciones, dicen:

"Artículo 2078. El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado; y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley."

"Artículo 2079. El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa."

Así pues, tenemos que, salvo pacto en contrario, la obligación de pago debe cumplirse del modo pactado y en el tiempo designado en el contrato y, en el caso del arrendamiento, la omisión de tal cumplimiento le genera al arrendador la acción para exigir la rescisión del contrato.

Al respecto es aplicable, en la parte relativa, el siguiente criterio:



"Quinta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: LXII

"Página: 233

"RESCISIÓN, NORMAS DE LA. Es cierto que nuestra legislación civil está tomada, en lo general, de las disposiciones del Código Español, el que a su vez tomó su estructura del Código de Napoleón, y aun algunos de los textos, en toda su integridad; pero también lo es que los preceptos de nuestro código fueron redactados en lo general, en forma distinta, introduciendo modalidades que transforman fundamentalmente en ciertos aspectos el contenido de sus disposiciones, por lo que, en puridad de razón, no es correcto aplicar totalmente la doctrina y la interpretación que los tribunales y autores franceses y españoles han producido cuando se trata de decir cuestiones de hermenéutica, en nuestra propia legislación. Ahora bien, tratándose de rescisión de contratos, mientras que el precepto relativo del Código Francés deja ver, por los términos de su redacción, la necesidad de la intervención de los tribunales, cuando hay condición resolutoria, en el artículo relativo del Código Español, de una manera expresa se requiere la intervención del tribunal, para que decrete la resolución del contrato, y mientras en el primero se habla de condición resolutoria, en el segundo no se usa de este concepto jurídico y se indica que la facultad de resolver las obligaciones, se encuentra de manera implícita en las recíprocas. Pudiera decirse que el examen gramatical de los preceptos legales relativos de nuestra legislación y de sus antecedentes en la legislación extranjera, determina la forma en que han de resolverse los contratos, haciendo indispensable para ellos la intervención de los tribunales, pero una de las primeras dificultades con que se tropieza es definir si el artículo 1349 del Código Civil de 1884, establece una condición resolutoria, o lo que en el tecnicismo jurídico se conoce con el nombre de pacto comisorio, y aparentemente esta dificultad resulta obvia, atendiendo únicamente a la redacción del precepto, pero lo cierto es que la doctrina y la jurisprudencia se han puesto de acuerdo para convenir en que no es una condición resolutoria la que establece la ley, sino que es el pacto comisorio, y sólo por defectos conceptuales, pudo llamársele condición resolutoria, y no lo es, porque del estudio de los orígenes y evolución del mismo se llega a la conclusión de que no la constituye, porque ni sus orígenes ni la forma de realizarse, opera como una condición resolutoria; efectivamente, es axiomático en derecho civil, que la condición resolutoria, una vez cumplida, produce la resolución de la obligación y repone las cosas en el estado que tenían antes de pactarse, concepto elevado a la categoría de ley, conforme al artículo 1332 del Código Civil; así pues, la condición resolutoria no es más que una manifestación de voluntad incluida en los contratos, los cuales, mientras no se realice el acontecimiento incierto en que consiste, surten todos sus efectos, y sólo al cumplirse la condición, deja de existir el contrato, por haberlo convenido así los contratantes. Desde luego

debe observarse que no es lo mismo la extinción de un contrato, previa la estipulación respectiva de las partes, que su resolución por falta de cumplimiento del mismo, dado que el resolver las obligaciones significa cosa distinta de extinguirlo; pero como quiera que sea, lo cierto es que la realización de la condición resolutoria extingue la obligación como consecuencia inmediata de la manifestación de voluntad de los contratantes, lo que no sucede cuando uno de ellos falta al cumplimiento de las prestaciones que son a su cargo en los contratos bilaterales, porque entonces es cuando la ley, en su calidad de supletoria de la voluntad de los contratantes, dispone que el afectado por el incumplimiento puede exigir de su contraparte, ya sea el cumplimiento de la obligación contraída, o la rescisión del contrato, con el pago de daños y perjuicios, en uno y otro casos.

"Amparo civil en revisión 7187/37. Copropiedad Álamo y Encinas. 5 de octubre de 1939. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente."

Establecido lo anterior, debemos ver la forma en que la legislación adjetiva civil aplicable en el Distrito Federal, contempla la forma de tramitar las acciones provenientes del incumplimiento de las obligaciones del pago de la renta en los contratos de arrendamiento.

Así tenemos que el título décimo sexto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuyos artículos 957 a 966 son acordes con la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, y los artículos 967 y 968 se desprenden de la reforma publicada en el mismo órgano oficial de difusión de siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, se refiere a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, en los términos siguientes:

"Título décimo sexto bis

"De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario

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

"A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivados del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador, el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título."

"Artículo 958. Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

"En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este código."

"Artículo 959. Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada señalando el Juez en el auto de admisión fecha para la celebración de la audiencia de ley que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

"El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

"Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el Juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley."

"Artículo 960. Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

"I. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el Juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

"II. Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia,

se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente."

"Artículo 961. La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

"I. El Juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;

"II. De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

"III. Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente."

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

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

"Artículo 964. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva."

"Artículo 965. Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

"I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el Juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

"II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la

apelación extraordinaria."

**"Artículo 966. En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo."**

"Artículo 967. La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el título décimo segundo del Código de Procedimientos Civiles."

"Artículo 968. En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título."

Ahora bien, dado que el título transcrito nada dice en cuanto a la forma de fijar la litis en los juicios relativos al contrato de arrendamiento, debemos atender a las reglas generales que al respecto se consagran en el citado Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Así tenemos que los artículos 255 y 260, vigentes en términos de la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis, contenidos en el capítulo I del título sexto de la legislación adjetiva civil en estudio, señalan al respecto lo siguiente:

"Título sexto

"Del juicio ordinario

"Capítulo I

"De la demanda, contestación y fijación de la cuestión

"Artículo 255. Toda contienda judicial principiará por demanda en la cual se expresarán:

"I. El tribunal ante el que se promueve;

"II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;

"III. El nombre del demandado y su domicilio;

"IV. El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;

"V. Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.

"Así mismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión;

"VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;

"VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del Juez, y

"VIII. La firma del actor, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias."

"Artículo 260. El demandado formulará la contestación a la demanda en los siguientes términos:

"I. Señalará el tribunal ante quien conteste;

"II. Indicará su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír notificaciones y, en su caso, las personas autorizadas para oír notificaciones y recibir documentos y valores;

"III. Se referirá a cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos;

"IV. Se asentará la firma del puño y letra del demandado, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, lo hará un tercero en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias, poniendo los primeros la huella digital;

"V. Todas las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueran supervenientes.

"De las excepciones procesales se le dará vista al actor para que las conteste y rinda las pruebas que considere oportunas en los términos de este ordenamiento;

"VI. Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvencción en los casos en que proceda, la que tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículo 255 de este ordenamiento, y

"VII. Se deberán acompañar las copias simples de la contestación de la demanda y de todos los documentos anexos a ella para cada una de las

demás partes."

De los artículos transcritos tenemos que la litis se fija en los escritos de demanda y de contestación puesto que en ella las partes plantean los hechos en que fundan su petición, los fundamentos de derecho, la clase de acción que intentan (en lo que hace a la parte actora) y las excepciones que se hagan valer (en lo que toca a la parte demandada).

De tal suerte, en tales escritos quedará establecida la materia sobre la que versará el juicio y respecto de la cual habrá de pronunciarse el órgano jurisdiccional.

Al respecto es aplicable, en su parte relativa, el siguiente criterio:

"Quinta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: CXVII

"Página: 443

"LITIS, FIJACIÓN DE LA. La litis no se fija sólo por la demanda, sino por ésta y por la contestación. Por tanto, si en el juicio seguido para obtener la celebración del contrato escrito de arrendamiento, el demandado impugna directamente la facultad del actor para arrendar, es claro que el punto relativo a si existe o no dicha facultad, como propietario o bien como persona autorizada, no sólo forma parte de la litis, sino que es parte principalísima de ella, y por tanto, no puede hablarse de desviación improcedente si se estudia, máxime que sería imposible estudiar la excepción sin tocar el punto. Tampoco puede dársele razón al actor, si dice que el inquilino carece de derecho y de interés jurídico para obtener su facultad de arrendar, porque además de ser libre de oponer cuantas excepciones juzgue pertinentes, resultaría un contrasentido obligarlo a celebrar contrato de arrendamiento con persona carente por completo de derecho de arrendar.

"Amparo civil directo 1925/52. 23 de julio de 1953. Mayoría de tres votos. Disidentes: Rafael Rojina Villegas y Gabriel García Rojas. La publicación no menciona el nombre del ponente."

En complemento a lo anterior, el artículo 81 de la ley procesal en cita, en términos del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis, dice:

"Artículo 81. Todas las resoluciones sean decretos de trámite, autos provisionales, definitivos o preparatorios o sentencias interlocutorias, deben

ser claras, precisas y congruentes con las promociones de las partes, resolviendo sobre todo lo que éstas hayan pedido. Cuando el tribunal sea omiso en resolver todas las peticiones planteadas por el promovente, de oficio o a simple instancia verbal del interesado, deberá dar nueva cuenta y resolver las cuestiones omitidas dentro del día siguiente. Las sentencias definitivas también deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos."

De lo anterior se desprende que en la materia procesal civil, en términos de la legislación analizada, nos encontramos ante lo que se denomina litis cerrada, en la cual el juzgador sólo puede conocer de aquello que las partes hayan hecho valer en sus escritos de demanda y contestación, no pudiendo ir más allá so pena de infringir la legalidad aplicable.

En consecuencia, para los efectos de que un órgano jurisdiccional, en términos de la legislación aplicable en el Distrito Federal, declare la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, sólo podrá analizar si hubo mora en el pago de la misma, si tal situación fue hecha valer por las partes en los respectivos escritos de demanda y contestación, pues de otra manera estaría introduciendo un elemento ajeno a la litis del procedimiento en contravención a los artículos 255 y 260, en relación con el 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En estas condiciones debe prevalecer, con carácter de jurisprudencia, el criterio de esta Primera Sala, redactado con los siguientes rubro y texto:

**ARRENDAMIENTO. LA MORA EN EL PAGO DE LA RENTA, COMO CAUSAL DE RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, SÓLO PODRÁ ANALIZARSE SI FUE HECHA VALER POR LAS PARTES.**-De la interpretación armónica de los artículos 2425, fracción I, 2448 E, párrafo primero, y 2489, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, se desprende que el hecho de que el arrendatario no satisfaga el pago de la renta, en la forma y tiempo convenidos, le otorga el derecho al arrendador para ejercitar la acción rescisoria del contrato de arrendamiento respectivo, en virtud de que, acorde con los artículos 2078, párrafo primero, y 2079 del código citado, la obligación de pago debe cumplirse del modo pactado y en el tiempo designado en el contrato. Por otra parte, de conformidad con los artículos 255 y 260, en relación con el 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con los escritos de demanda y de contestación queda establecida la materia sobre la que versará el juicio, respecto de la cual habrá de pronunciarse el órgano jurisdiccional, toda vez que se trata de un procedimiento de litis cerrada. En consecuencia, para los efectos de que el



órgano jurisdiccional declare la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, sólo podrá analizar si hubo mora en dicho pago, si tal situación fue hecha valer por las partes en los respectivos escritos de demanda y contestación, pues de otra manera se introduciría un elemento ajeno a la litis del procedimiento en contravención a los artículos citados de la legislación adjetiva civil del Distrito Federal.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO.-Sí existe contradicción entre los criterios sustentados por el Décimo Segundo y el Quinto Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito.

SEGUNDO.-Se declara que debe prevalecer, con carácter de jurisprudencia, el criterio sostenido por esta Primera Sala, en los términos de la tesis redactada en el último considerando del presente fallo.

TERCERO.- Remítase de inmediato la tesis jurisprudencial que se sustenta en la presente resolución al Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, para su publicación, así como al Tribunal Pleno y a la Segunda Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, a los Tribunales de Circuito y a los Jueces de Distrito, en acatamiento a lo previsto en el artículo 195 de la Ley de Amparo.

Notifíquese; cúmplase y, en su oportunidad, archívese el toca relativo a la presente contradicción de tesis como asunto concluido.

Así lo resolvió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y presidente Juan N. Silva Meza (ponente).

**Localización:**

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XXII, Diciembre de 2005

Página: 64

**Tema: ARRENDAMIENTO. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA.**

CONTRADICCIÓN DE TESIS 46/2005-PS. ENTRE LAS SUSTENTADAS POR LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DÉCIMO Y DÉCIMO TERCERO, AMBOS EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

## CONSIDERANDO:

TERCERO. El Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver, el veinte de junio de dos mil, el amparo directo 225/2000, consideró en lo conducente:

" En otro aspecto, el quejoso aduce que resulta violatorio en su perjuicio, de las garantías individuales contenidas en los artículos 14 y 16 constitucionales, la argumentación de la Sala responsable que se contiene en el considerando II, inciso a), de la resolución reclamada, pues según dice, de los cuatro recibos de fechas primero de julio, agosto, septiembre y octubre, se acredita que cumplió con el pago de las rentas reclamadas por su contraria y que ésta las recibió a su entera satisfacción, toda vez que dichos recibos fueron firmados por la ahora tercero perjudicada. Asimismo, refiere que la ahora actora no probó su acción, misma que fundó en la falta de pago, puesto que en la cláusula primera del contrato basal no consta el domicilio de ésta como arrendadora, lo que demuestra que el quejoso incurrió en mora según se desprende de la jurisprudencia 100 que invoca, cuyos datos correctos de localización son: página 67 del Tomo IV, Sexta Época, Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, correspondiente a los años de 1917-1995, del siguiente tenor: 'PAGO DE LAS RENTAS.' (se transcribe). Los anteriores motivos de inconformidad resultan fundados y suficientes para conceder al quejoso el amparo y protección de la Justicia Federal, pues como lo sostiene el quejoso, la resolución reclamada resulta violatoria de las garantías de legalidad y seguridad jurídicas contenidas en los artículos 14 y 16 constitucionales. En efecto, la Sala responsable consideró que si bien en el contrato base de la acción no se señaló el domicilio del arrendador, ello sólo favoreció al apelante para absolverlo de la rescisión del contrato, tal como aconteció, pero no así de las rentas adeudadas, las cuales debía liquidar, al ser una obligación que contrajo en el contrato base de la acción. Sin embargo, dicha conclusión jurídicamente hablando resulta incorrecta, dado que no debe perderse de vista que el Juez natural en el considerando tercero de la resolución de primer grado, en relación con la rescisión del contrato basal, sostuvo lo siguiente: 'III. Entrando al fondo del asunto, en cuanto a la rescisión del contrato base de la acción, analizadas y valoradas en lo individual como en su conjunto las pruebas aportadas por la parte actora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles, a juicio de la suscrita, resulta improcedente la rescisión del contrato base de la acción de fecha primero de marzo de mil novecientos ochenta y seis, por las siguientes consideraciones, la parte actora funda su acción en la falta de pago de las rentas de julio a octubre de mil novecientos noventa y nueve, más las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, y no obstante que de la cláusula primera del contrato base de la acción se desprende que las partes pactaron que las rentas se pagarían con

toda puntualidad por meses adelantados en el domicilio del arrendador, dicho domicilio no consta en el contrato, ni en los hechos de la demanda se indica, por lo que deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 2427 del Código Civil, que establece que la renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio en el domicilio arrendado, siendo a cargo del arrendador la prueba para acreditar que requirió del pago al arrendatario, que el inquilino conocía el domicilio donde se pagaría mensualmente la renta o que se hubiera practicado alguna gestión de cobro, lo que en la especie no aconteció, tomando en cuenta que la confesional a cargo del demandado no le favorece para acreditar que el demandado conocía el domicilio o que se le hubiera practicado alguna gestión de cobro, ya que tampoco se indica en la demanda, tomando en cuenta que las posiciones que se le formularon no fueron en ese sentido; la testimonial a cargo de Antonio Ochoa Gutiérrez y Lourdes Riverón V., se declaró desierta por causas imputables a su oferente, y ni la instrumental de actuaciones ni la presuncional legal y humana operan a su favor para acreditar los elementos constitutivos de la acción intentada por la actora, quien está obligada en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles, a asumir la carga de la prueba de sus hechos constitutivos, y al no acreditar que el inquilino conocía el domicilio para el pago, o bien, que realizó gestiones de cobro al inquilino, éste no incurre en mora, por lo que no puede considerarse en este caso que el arrendatario haya incurrido en mora en el pago de las rentas, resultando aplicable la jurisprudencia 59, visible en la página 153 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, Sexta Época, bajo el rubro: «ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS. Aun cuando en el contrato de arrendamiento se haya estipulado que el lugar de pago es el domicilio del arrendador, si no se precisó la ubicación de ese domicilio, no se probó durante el juicio que fuera conocido del arrendatario, debe estarse a lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, en cuyo caso si no hay constancia del cobro a éste de las rentas, el arrendatario no incurre en mora.». Por lo que resulta procedente la excepción de falta de acción y derecho opuesta por el demandado al dar contestación de la demanda, no así las excepciones fundadas en el artículo 962, toda vez que el demandado no indica de qué precepto legal se trata. En consecuencia, se absuelve al demandado de la rescisión del contrato y, por ende, de la desocupación y entrega del inmueble arrendado, dejando a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que a su derecho convenga.'. De lo anteriormente transcrito, es posible colegir lo siguiente: I. Que el Juez de primer grado consideró improcedente la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha primero de marzo de mil novecientos ochenta y seis base de la acción, bajo el argumento de que si bien en el mismo se pactó que el pago de las rentas lo efectuaría el demandado en el domicilio de la actora, lo cierto es que éste no consta en el contrato basal, por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, a falta de convenio respecto al domicilio, correspondía al actor la carga de la prueba de demostrar que requirió de pago al arrendatario, que

éste conoció el domicilio donde debía pagarse la renta o que practicó alguna gestión de cobro, extremos que en el caso no se acreditaron por la parte actora. II. Que por lo anterior, se absolvió al demandado de la rescisión del contrato basal, dejando a salvo los derechos de la actora. De donde se sigue que el argumento toral del Juez natural para absolver al demandado, ahora quejoso, de la rescisión del contrato, fue que la actora no demostró, entre otras cosas, haber requerido de pago al demandado ni que éste conociera el domicilio donde debía cubrirse el importe de las rentas. Por tanto, la Sala debió advertir que si no obstante esa consideración el Juez natural condenó al demandado al pago de las rentas adeudadas, ello resultaba ilegal y contrario a la lógica jurídica. En efecto, si precisamente se absolvió al demandado de la rescisión del contrato basal por no haberse acreditado que la actora lo hubiere requerido de pago respecto de las rentas adeudadas, ni que éste conociera el domicilio donde debían cubrirse las mismas, es contrario a toda lógica condenarlo al pago de las rentas, que si bien no ha cubierto, no ha sido por causa imputable a él, sino debido a un evento que escapa a su responsabilidad, como lo es el desconocimiento del domicilio donde debían cubrirse, y la falta de requerimiento por parte de la actora, lo que se traduce en que legalmente no puede considerarse que el demandado ha incurrido en mora, y por lo mismo, resulta ilegal que pese a que se le absuelva de la rescisión del contrato se le condene al pago de rentas, respecto de las cuales nunca fue requerido de cobro, sin que de ninguna manera ello signifique que no está obligado a pagarlas, sino únicamente que para que esto ocurra es necesario que primero se gestione su cobro por parte de la actora, pues se insiste, ésta no acreditó que el demandado conociera el lugar donde debía realizar su pago. Sin embargo, al no haberlo considerado así la Sala responsable, es inconcuso que el acto reclamado resulta violatorio en perjuicio del quejoso, de las garantías de legalidad y seguridad jurídicas contenidas en los artículos 14 y 16 constitucionales, lo que motiva concederle la protección constitucional que solicita, para el efecto de que la Sala responsable deje insubsistente la resolución reclamada y dejando intocado lo relativo a la rescisión del contrato de arrendamiento, emita otra en donde considere que al no haber incurrido en mora el demandado, hoy quejoso, por no habersele señalado el lugar del pago de las rentas, ni que éste lo conociera, así como tampoco que hubiera sido requerido del pago de las rentas vencidas, no resulta legalmente factible que se le condene al pago de éstas, por no haber nacido aún a la vida jurídica su obligación al pago de las mismas."

Con similares consideraciones dicho Tribunal Colegiado resolvió los amparos directos 612/2000, 708/2003, 79/2004 y 549/2004 en sesiones de fechas tres de octubre de dos mil, dieciocho de noviembre de dos mil tres, diecisiete de febrero de dos mil cuatro y treinta de agosto de dos mil cuatro, respectivamente.

Las anteriores consideraciones dieron origen a la siguiente tesis:

"Novena Época

"Instancia: Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XII, diciembre de 2000

"Tesis: I.10o.C.10 C

"Página: 1372

"ARRENDAMIENTO, INCONGRUENCIA DEL FALLO QUE DECLARA IMPROCEDENTE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE, POR NO ACREDITARSE QUE EL ARRENDATARIO INCURRIÓ EN MORA, PERO LO CONDENA AL PAGO DE LAS RENTAS INSOLUTAS. El artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dispone que todas las resoluciones deben ser claras, precisas y congruentes con la litis, resolviendo sobre todo lo que se hubiese pedido por las partes; por ende, cuando la Sala responsable en el fallo reclamado considera que si en el contrato base de la acción no se señaló el domicilio para el pago de las rentas y que la actora no demostró haberlas requerido, sólo favorece al apelante para absolverlo de la rescisión del contrato, no así de las rentas adeudadas, tal conclusión es jurídicamente incorrecta, porque de conformidad con el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, a falta de convenio respecto del domicilio, correspondía al actor la carga de la prueba para demostrar que requirió de pago al arrendatario, o bien que éste conoció el domicilio donde debía pagarse la renta. Por tanto, la Sala debió advertir que la condena del Juez natural sobre el pago de las rentas adeudadas resultaba ilegal, pues si absolvió al demandado de la rescisión del contrato basal por no haberse acreditado que la actora lo hubiere requerido de pago respecto de las rentas adeudadas, ni que éste conociera el domicilio donde debían cubrirse, es inconcuso que tampoco resultaba procedente condenarlo al pago de las rentas que no había cubierto debido a un evento que escapa a su responsabilidad, como lo es el desconocimiento del domicilio donde debían cubrirse y a la falta de requerimiento por parte de la actora, lo que se traduce en que legalmente el demandado no incurrió en mora y, por lo mismo, resulta incongruente que por un lado se le absuelva de la rescisión del contrato y, por otro, se le condene al pago de las rentas insolutas.

"Amparo directo 225/2000. Miguel López Alvarado. 20 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: J. Jesús Pérez Grimaldi. Secretario: Iván Benigno Larios Velázquez.

"Amparo directo 612/2000. Corporación Mercantil Tecnoindustrial, S.A. de C.V. y otra. 3 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: J. Jesús

Pérez Grimaldi. Secretario: Iván Benigno Larios Velázquez."

CUARTO. El Décimo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el amparo directo 41/2005, el veintitrés de febrero de dos mil cinco, consideró en lo conducente:

"Los restantes conceptos de violación (segundo y cuarto) están dirigidos a combatir la determinación de la Sala responsable de declarar improcedente la condena al pago de rentas insolutas, sin que se advierta inconformidad alguna tendente a controvertir la improcedencia de la acción rescisoria también ejercida. De manera específica, en el referido cuarto concepto de violación, el quejoso aduce que la sentencia reclamada es violatoria de garantías por haber determinado la improcedencia de la condena al pago de las rentas reclamadas como consecuencia de la improcedencia de la acción rescisoria porque, indica el inconforme, en autos se demostró la falta de pago de las citadas pensiones rentísticas, aun cuando no se haya probado que la demandada no incurrió en mora. La anterior inconformidad, a juicio de este Tribunal Colegiado, contiene la causa de pedir suficiente para analizar el cuestionado aspecto del acto reclamado, en tanto se señala el agravio ocasionado (declaración de improcedencia de la condena al pago de rentas) y el motivo del mismo (que aunque no procedió la acción rescisoria, se probó la falta de pago de las rentas); a cuyo respecto se invoca la jurisprudencia 68/2000 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 38 del Tomo XII, agosto de 2000, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, del siguiente tenor: 'CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. PARA QUE SE ESTUDIEN, BASTA CON EXPRESAR CLARAMENTE EN LA DEMANDA DE GARANTÍAS LA CAUSA DE PEDIR.' (se transcribe). En el caso, el actor demandó tanto la rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción como el pago de rentas adeudadas (y las que se siguieran venciendo hasta la solución del asunto). La acción rescisoria implica la demostración de la relación contractual entre las partes, así como el incumplimiento de obligaciones (en este caso la de pago); y la de pago de rentas requiere la acreditación de la relación contractual así como la falta de pago de las rentas reclamadas. El segundo elemento de ambas acciones, aunque descansa en la misma realidad fáctica (falta de pago de rentas), tiene la particularidad de que, en la primera, resulta relevante y determinante el origen del incumplimiento (como enseguida se explica), mientras que en la segunda no, por lo que es suficiente la demostración del impago aducido. De hecho, sin que la referencia que enseguida se hace implique pronunciamiento sobre lo correcto o incorrecto de la consideración de la Sala responsable respecto a la desestimación de la acción rescisoria, de la lectura del fallo reclamado se aprecia que dicha autoridad, para resolver en la forma indicada, consideró que las partes habían pactado que el pago de las rentas se efectuaría en el inmueble arrendado, pero que el actor no había probado haber acudido al mismo y requerido a la arrendataria del pago correspondiente, así como que ésta se había negado a pagar, por lo que no

existía mora en el pago de rentas y, por ende, al no ser imputable a la demandada ese incumplimiento, no procedía la rescisión del contrato base. Cabe reiterar que la autoridad responsable, al estimar improcedente la referida acción rescisoria, por vía de consecuencia también declaró improcedente el pago de rentas reclamadas porque, de lo contrario, -indicó la Sala- la sentencia resultaría incongruente, para lo cual invocó la tesis del Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, de rubro: 'ARRENDAMIENTO, INCONGRUENCIA DEL FALLO QUE DECLARA IMPROCEDENTE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE, POR NO ACREDITARSE QUE EL ARRENDATARIO INCURRIÓ EN MORA, PERO LO CONDENA AL PAGO DE LAS RENTAS INSOLUTAS.'. Cabe precisar que, al respecto, la Sala consideró que el pago de rentas era improcedente, porque habiendo establecido las partes (cláusula segunda) como lugar de pago el mismo domicilio del inmueble arrendado, el actor no acreditó haber acudido a ese lugar y requerido de pago a la demandada, así como que la misma se haya negado a pagar, por lo que -enfaticó la Sala- la demandada no incurrió en mora, por lo que era incongruente que el Juez primario por una parte, absolviera de la rescisión del contrato y, por otra, la condenara al pago de las rentas insolutas. Tal consideración de la Sala responsable es indebida en tanto la aludida mora en el pago de rentas, al significar un incumplimiento imputable a la arrendataria sobre ese rubro, sólo surte efectos para decretar la procedencia de la rescisión de la relación contractual, en caso de que se pruebe ese retardo imputable, para decretar la improcedencia de la rescisión si no prueba tal mora. Pero la falta de demostración del incumplimiento imputable a la demandada, en modo alguno tiene alcance jurídico de hacer improcedente el pago de rentas adeudadas, pues la mora -como incumplimiento imputable a la arrendataria- no constituye un elemento para la procedencia de dicho pago, en razón de que esa acción sólo requiere la demostración de la relación contractual y la falta de prueba de que el arrendatario esté al corriente en el cumplimiento de su obligación de pago, de suerte que si demostrada la existencia de la relación contractual, la arrendataria no acredita haber pagado las rentas adeudadas, la acción de pago ejercida resultará procedente. Lo anterior es acorde con lo preceptuado por el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el sentido de que en caso de que dentro del juicio de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario se demande 'el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses', la actora podrá solicitar al Juez que la demandada acredite, la exhibición de los correspondientes documentos señalados en ese dispositivo, encontrarse al corriente en el pago de rentas pactado y, de no hacerlo, se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas; y que si al contestar la demanda, la enjuiciada acredita estar al corriente de esos pagos, el Juez concluirá el juicio. Disposición legal de la que resulta evidente que la procedencia del reclamo de pago de rentas está supeditado únicamente a la falta de pago de los mismos, así como a la previa demostración de la obligación respectiva. Además, en virtud de que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta

el día en que desocupe la localidad arrendada. Luego, si ya hizo uso de la misma, es evidente que está obligado al pago de las rentas vencidas cuando se le demanda el pago de las rentas atrasadas, como ocurrió en la especie. Es por ello que además de no constituir jurisprudencia, no se comparte el referido criterio del Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil de este Primer Circuito, invocado por la Sala responsable."

QUINTO. Previo al estudio de fondo del asunto, es necesario determinar si, en el presente caso, existe o no contradicción de tesis, entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados contendientes. Para ello, debe tenerse presente el contenido de la siguiente tesis jurisprudencial:

"Novena Época

"Instancia: Pleno

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XIII, abril de 2001

"Tesis: P./J. 26/2001

"Página: 76

"CONTRADICCIÓN DE TESIS DE TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA. De conformidad con lo que establecen los artículos 107, fracción XIII, primer párrafo, de la Constitución Federal y 197-A de la Ley de Amparo, cuando los Tribunales Colegiados de Circuito sustenten tesis contradictorias en los juicios de amparo de su competencia, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación o la Sala que corresponda deben decidir cuál tesis ha de prevalecer. Ahora bien, se entiende que existen tesis contradictorias cuando concurren los siguientes supuestos: a) que al resolver los negocios jurídicos se examinen cuestiones jurídicas esencialmente iguales y se adopten posiciones o criterios jurídicos discrepantes; b) que la diferencia de criterios se presente en las consideraciones, razonamientos o interpretaciones jurídicas de las sentencias respectivas; y, c) que los distintos criterios provengan del examen de los mismos elementos."

Según se desprende de la jurisprudencia transcrita, para que exista contradicción de tesis deben reunirse los siguientes elementos:

a) Que al resolver los planteamientos jurídicos se examinen cuestiones jurídicas esencialmente iguales y se adopten posiciones o criterios jurídicos discrepantes.

b) Que la diferencia de criterios se presente en las consideraciones, razonamientos o interpretaciones jurídicas de las sentencias respectivas.



c) Que los distintos criterios provengan del examen de los mismos elementos.

Ahora bien, de las ejecutorias pronunciadas por los Tribunales Colegiados contendientes se desprende lo siguiente:

El Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito sostiene que si el demandado (arrendatario) fue absuelto de la rescisión del contrato de arrendamiento por no haberse acreditado que la actora (arrendadora) lo haya requerido de pago respecto de las rentas adeudadas, es contrario a la lógica condenarlo al pago de dichas rentas, que si bien no ha cubierto, fue por causa imputable al propio arrendador, porque éste no le hizo saber el domicilio donde debía efectuarse el pago.

Que la falta de requerimiento por parte del arrendador se traduce en que legalmente no puede considerarse que el arrendatario haya incurrido en mora y, por lo mismo, resulta ilegal que aunque se le absuelva de la rescisión del contrato, se le condene al pago de las rentas, sin que ello signifique que no esté obligado a pagarlas, sólo que primero debe gestionar su cobro.

Por su parte, el Décimo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito sostiene que la mora en el pago de rentas implica un incumplimiento imputable al arrendatario, que surte efectos para decretar la procedencia de la rescisión del contrato.

Que la falta de demostración del incumplimiento del arrendatario no tiene el alcance jurídico de tornar improcedente el pago de rentas adeudadas también reclamadas, porque la mora no es un elemento de procedencia del pago, pues esa acción sólo requiere la demostración de la relación contractual y la falta de prueba de que el arrendatario está al corriente en su obligación de pago.

Que aun cuando se haya declarado la improcedencia de la rescisión de un contrato de arrendamiento, porque el arrendador no demostró que el arrendatario incurrió en mora, no conlleva a la improcedencia del pago de las mensualidades vencidas, pues si se demuestra la existencia de la relación contractual, y el arrendatario no acreditó el pago de las mensualidades que se le reclamaron como vencidas, la acción de pago resulta procedente.

Que lo anterior es acorde con lo señalado en el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende que la procedencia del reclamo de pago de rentas vencidas está supeditado únicamente a la falta del pago de éstas, siempre y cuando previamente se demuestre la obligación respectiva, ya que el arrendatario está obligado a pagar la renta hasta el día en que desocupe el inmueble arrendado.

El análisis comparativo de las consideraciones de los Tribunales Colegiados contendientes permite advertir que sí existe contradicción de criterios.

En efecto, el Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito sostiene que si se tuvo por no acreditada la acción rescisoria, al no estar demostrada la mora del arrendatario en el pago de las rentas, no resulta lógico que se le condene a cubrirlas sin una formal interpelación. Afirma que resulta incongruente que, por un lado, se absuelva de la rescisión del contrato al inquilino y, por otro, se le condene al pago de rentas insolutas.

Frente a esa consideración, el Décimo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito sostiene que la falta de demostración del incumplimiento del arrendatario no tiene el alcance jurídico de tornar improcedente el pago de rentas adeudadas también reclamadas, porque la mora no es un elemento de procedencia del pago, pues esa acción sólo requiere la demostración de la relación contractual y la falta de prueba de que el arrendatario está al corriente en su obligación de pago, y que aun cuando se haya declarado la improcedencia de la rescisión de un contrato de arrendamiento, porque el arrendador no demostró que el arrendatario incurrió en mora, dicha circunstancia no conlleva a la improcedencia del pago de las mensualidades vencidas, pues si se demuestra la existencia de la relación contractual y que el arrendatario no acreditó el pago de las mensualidades que se le reclamaron como vencidas, la acción de pago resulta procedente.

Lo anterior pone de manifiesto que ambos órganos jurisdiccionales examinaron cuestiones esencialmente iguales, a saber: si la acción rescisoria es independiente del pago de rentas adeudadas o si una condiciona la procedencia de la otra. A este respecto, los Tribunales Colegiados adoptaron posiciones jurídicas discrepantes, particularmente por lo que se refiere al pago de las rentas insolutas cuando no se demuestra que el arrendatario incurrió en mora, pues mientras uno sostiene que aunque no esté demostrada la mora el arrendatario sí puede obtener el pago de las rentas adeudadas, el otro afirma que es una incongruencia absolver por la rescisión del contrato y condenar al pago de las rentas insolutas, debiendo destacarse como dato adicional que en los juicios naturales, que posteriormente llegaron al conocimiento de los respectivos Tribunales Colegiados contendientes, en ambos casos se demandó tanto la rescisión del contrato como el pago de las rentas adeudadas.

Las citadas consideraciones ponen de manifiesto que sí se cumple con el primero de los requisitos a que alude la citada jurisprudencia, a saber: Que al resolver los planteamientos jurídicos se examinen cuestiones esencialmente iguales y se adopten criterios jurídicos discrepantes.

Ahora bien, por lo que hace al segundo de los requisitos, debe señalarse que la transcripción de las respectivas resoluciones de los órganos jurisdiccionales que contienden permite advertir que la diferencia de criterios se presenta precisamente en las consideraciones y razonamientos contenidos en cada una de las sentencias dictadas por los Tribunales Colegiados contendientes.

Finalmente, por lo que hace al tercer requisito, debe señalarse que de las referidas sentencias dictadas por los Tribunales Colegiados contendientes se desprende que los criterios en contradicción provienen, esencialmente, del examen de los mismos elementos, a saber: si la acción rescisoria respecto de un contrato de arrendamiento, por la mora del inquilino, condiciona la diversa acción de pago de rentas adeudadas; es decir, si ambas acciones son o no independientes.

Conforme a lo antes expuesto, se concluye que sí existe contradicción de criterios en los términos que han quedado precisados, por lo que en este caso deberá determinarse si es jurídicamente factible condenar al arrendatario al pago de las mensualidades insolutas, cuando resultó improcedente la rescisión del contrato de arrendamiento, por no haberse demostrado que dicho arrendatario incurrió en mora.

No representa obstáculo para la existencia de este diferendo interpretativo la circunstancia de que sólo uno de los Tribunales Colegiados contendientes formuló tesis pues, en todo caso, basta que se hayan sustentado criterios discrepantes en los términos que han quedado precisados.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

"Novena Época

"Instancia: Pleno

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XIII, abril de 2001

"Tesis: P./J. 27/2001

"Página: 77

"CONTRADICCIÓN DE TESIS. PARA QUE PROCEDA LA DENUNCIA BASTA QUE EN LAS SENTENCIAS SE SUSTENTEN CRITERIOS DISCREPANTES. Los artículos 107, fracción XIII, de la Constitución Federal, 197 y 197-A de la Ley de Amparo establecen el procedimiento para dirimir las contradicciones de tesis que sustenten los Tribunales Colegiados de Circuito o las Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. El vocablo 'tesis' que se emplea en dichos dispositivos debe entenderse en un sentido amplio, o sea, como la expresión de un criterio que se sustenta en relación con un tema determinado por los órganos jurisdiccionales en su quehacer legal de resolver los asuntos que se someten a su consideración, sin que sea necesario que esté expuesta de manera formal, mediante una redacción especial, en la que se distinga un rubro, un texto, los datos de identificación del asunto en donde se sostuvo y, menos aún, que constituya jurisprudencia obligatoria en los términos previstos por los artículos 192 y 193 de la Ley de Amparo, porque ni la Ley Fundamental ni la ordinaria establecen esos requisitos. Por tanto, para

denunciar una contradicción de tesis, basta con que se hayan sustentado criterios discrepantes sobre la misma cuestión por Salas de la Suprema Corte o Tribunales Colegiados de Circuito, en resoluciones dictadas en asuntos de su competencia."

SEXTO. Debe prevalecer, con carácter de jurisprudencia, el criterio que sostiene esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, conforme a las siguientes consideraciones:

El contrato de arrendamiento es un acuerdo de voluntades por medio del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder, temporalmente, el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.

Dicho contrato se encuentra previsto en el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual es del tenor siguiente:

(Reformado, G.O. 16 de enero de 2003)

"Artículo 2398. El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

"El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.

"El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años."

Las características del contrato de arrendamiento son las siguientes:

Puede ser traslativo de uso o de uso y goce. El primer caso se da cuando el contrato se celebra sólo respecto del uso de la cosa, así el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; mientras que si se celebra además respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes y menos de toda la cosa arrendada.

La concesión del uso o del uso y goce del bien arrendado siempre debe ser temporal, pues por razones de orden económico, la ley impone la temporalidad en este contrato para facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza; dado que la propia naturaleza del contrato de arrendamiento lleva consigo la temporalidad del mismo por tratarse de una concesión en el uso y goce del inmueble a cambio del pago de una renta, el cual por cuestiones prácticas no podría ser permanente.

El arrendamiento es un contrato siempre oneroso, ya que el arrendador, al conceder el uso o el uso y goce de un bien invariablemente lo hace a cambio

de un precio, que es un elemento esencial, y en ausencia de éste no se podría hablar jurídicamente de un arrendamiento, sino que se trataría de un comodato.

Asimismo, el arrendamiento es un contrato bilateral, porque genera obligaciones para ambas partes contratantes; oneroso, porque origina provechos y gravámenes recíprocos; formal, porque la ley exige para su validez la forma escrita; consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, sino sólo del consentimiento de las partes; principal, porque no requiere para su existencia o validez de un contrato o de una obligación previamente existentes; nominado, por la amplia regulación que hace de él la ley; y de tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo acto sino que requiere necesariamente de un lapso más o menos largo.

Son elementos de dicho contrato, el consentimiento que se manifiesta en un acuerdo de voluntades de ambas partes, una para conceder el uso o el uso y goce de un bien y la otra para pagar como contraprestación un precio cierto; mientras que el objeto del contrato es el contenido de las prestaciones de las partes; por una parte, la entrega de la cosa arrendada y, por la otra, el precio pactado.

Por otro lado, debe precisarse que la cosa arrendada sigue las reglas generales de los contratos en cuanto que debe existir en la naturaleza (con excepción del arrendamiento de cosas futuras), y debe ser determinada o determinable.

Además, el precio o contraprestación en este contrato debe ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago.

Son obligaciones del arrendador, entre otras: Entregar el inmueble arrendado para ser usado conforme a su naturaleza; conservar la cosa arrendada en buen estado, entregarla en el tiempo convenido, no estorbar su uso, y aun garantizar que éste sea pacífico por todo el tiempo del contrato; debe responder por los vicios o defectos de la cosa arrendada y, en su caso, pagar las mejoras hechas por el arrendatario, siempre que hayan sido expresamente autorizadas por el arrendador o se trate de mejoras urgentes.

Las obligaciones del arrendatario son, entre otras, las siguientes:

Pagar el precio. Esta obligación se desprende del concepto mismo del contrato, ya que como consecuencia de su bilateralidad y onerosidad, las obligaciones de las partes deben ser correlativas y, por tanto, el arrendatario sólo está obligado a pagar el precio desde el día en que reciba la cosa arrendada y hasta el día que la entregue, y no estará obligado a pagarlo durante el arrendamiento si por caso fortuito o fuerza mayor se le impide

totalmente el uso de la cosa y, por último, si sólo se impide en parte el uso, tiene derecho a una reducción del precio a juicio de peritos.

Además, el arrendatario debe pagar el precio o renta en el lugar, tiempo y modo convenidos. Si no hubo pacto expreso se aplican las reglas siguientes: El lugar para el pago será la casa-habitación o inmueble arrendado, al vencimiento de cada uno de los lapsos (tiempo) convenidos. La renta debe pagarse en dinero o, previo pacto expreso, en otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

Debe puntualizarse que, en términos generales, la acción rescisoria es la facultad de destruir el vínculo jurídico generado con motivo del contrato, que la ley le otorga al contratante que sí ha cumplido con su obligación.

Dicha acción es un medio legal para tutelar el derecho del contratante y tiene por objeto restablecer el equilibrio contractual, con base en la interdependencia de las obligaciones recíprocas derivadas del contrato de arrendamiento.

La acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral, en el que el incumplimiento de la obligación, por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió a demandar la rescisión del contrato, de ahí que los hechos en que se funda dicha acción sean la celebración del contrato de arrendamiento y la exigibilidad de la rescisión, hechos que, desde luego, deben ser debidamente probados dentro del contexto de lo expresamente pactado y tomando en cuenta lo que al efecto establece el Código Civil.

Por otro lado, debe precisarse que la acción de pago de rentas, estrictamente, no está encaminada a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado pues, incluso, el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal señala que cuando en juicio se demande el pago de rentas atrasadas, el actor podrá solicitar al Juez que el demandado acredite que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo se le embarquen bienes suficientes para cubrir rentas adeudadas. En caso de que el demandado acredite estar al corriente en dichos pagos, el Juez concluirá el juicio.

Por tanto, para acreditar la procedencia de la acción de pago de rentas, sólo debe demostrarse la existencia del contrato de arrendamiento y el cumplimiento de las obligaciones del arrendador, consistentes en: Haber entregado el inmueble arrendado en el tiempo y forma convenidos, sin perjuicio de las demás obligaciones que se van actualizando eventualmente durante el tiempo que dure el contrato, tales como: no estorbar el uso, garantizar que éste sea en forma pacífica, responder por los defectos de la

cosa arrendada y, en su caso, pagar las mejoras realizadas por el arrendatario.

El derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende, si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas basta que éstas estén vencidas y que, previo requerimiento del arrendador, no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

Consecuentemente, debe señalarse que en materia de arrendamiento, si el emplazamiento a juicio hace las veces de interpelación, también es idónea para determinar el momento a partir del cual el arrendatario se constituye en mora.

En este orden de ideas, resulta pertinente determinar qué se entiende por mora y por interpelación, y cuáles son los efectos del emplazamiento.

La mora es un retraso injustificado en el cumplimiento de una obligación, ya sea por haberse vencido el plazo establecido o por reunirse los requisitos legales para ello, siempre y cuando no se trate de obligaciones recíprocas, de las que derive un incumplimiento también recíproco.

Al respecto, resultan ilustrativos los siguientes criterios:

"Sexta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Volumen: CI, Cuarta Parte

"Página: 28

"MORA EN CASO DE OBLIGACIONES RECÍPROCAS. La Suprema Corte de Justicia ha sostenido que en las obligaciones recíprocas ninguno de los contratantes incurren en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente la obligación que le corresponde, por ser ello de equidad y de justicia, pues en los contratos bilaterales, cada uno de los contratantes se obliga, a condición de que el otro cumpla la obligación que se impuso, y si éste no lo hace, la equidad exige que se le releve de la obligación que contrajo y que por lo tanto no incurra en mora, mientras el otro contratante no cumpla o no se allane a cumplir la obligación que le corresponde.

"Amparo directo 6373/64. Benjamín Orozco Reza. 1o. de noviembre de 1965.

Cinco votos. Ponente: Ramón Canedo Aldrete.

"Sexta Época, Cuarta Parte:

"Volumen XXX, página 215. Amparo directo 1771/57. Luis Bustamante. 28 de enero de 1959. Mayoría de tres votos. Disidentes: Rafael Matos Escobedo y Gabriel García Rojas. La publicación no menciona el nombre del ponente.

"Volumen VIII, página 155. Amparo directo 2613/57. Gamaliel Aiza. 7 de febrero de 1958. Mayoría de tres votos. Disidentes: Vicente Santos Guajardo y José Castro Estrada. La publicación no menciona el nombre del ponente."

"Quinta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: XXXIV

"Página: 2054

"MORA.-La mora es el retraso en el cumplimiento de la obligación, y debe distinguirse, desde luego, la mora simple de la mora culpable. La primera consiste simplemente en el retraso en el cumplimiento de la obligación, en tanto que tratándose de la mora culpable se exige una situación especial, una culpa distinta al simple retraso; algo especial que sea imputable al individuo que incurre en ella, y la interpelación que hace el acreedor al deudor, para exigir el cumplimiento de la obligación convierte la mora simple en mora culpable; ahora bien, la demanda hace veces de interpelación.

"Amparo civil directo 2895/30. Ceballos viuda de Méndez Concepción, sucesión de. 7 de abril de 1932. Mayoría de tres votos. Disidentes: Francisco Díaz Lombardo y Ricardo Couto. La publicación no menciona el nombre del ponente."

Consecuentemente, la mora presupondrá siempre la existencia de una prestación (que puede ser personal o real), eficaz, exigible y vencida, siempre y cuando el retraso en el pago no sea imputable al propio acreedor; pues en tal caso, no existiría la mora, de acuerdo con el siguiente criterio de la Tercera Sala en su anterior integración:



"Quinta Época  
"Instancia: Tercera Sala  
"Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
"Tomo: LVIII  
"Página: 1781

"MORA, INEXISTENCIA DE LA.-Si por no haberse tramitado y resuelto una liquidación parcial, dentro de los plazos correspondientes, el deudor no hizo la consignación relativa, no puede legalmente imputársele la mora, cuando es el mismo acreedor quien la motivó, provocando conflictos que tenían que pasar por los trámites legales, hasta su resolución.

"Amparo civil en revisión 7353/36. Chávez Julio sucesión de. 11 de noviembre de 1938. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Abenamar Eboli Paniagua no intervino en la discusión y votación de este asunto por las razones que constan en el acta del día. La publicación no menciona el nombre del ponente."

Por otro lado, debe tomarse en cuenta que para que se constituya la mora es necesario que se practique la correspondiente interpelación al deudor, lo cual puede hacerse de manera directa pero fehaciente, o a través de una demanda, lo que se corrobora con el siguiente criterio:

"Quinta Época  
"Instancia: Tercera Sala  
"Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
"Tomo: XXXVIII  
"Página: 1763

"MORA.-El momento en que el demandado se constituye en mora, es aquel en que se efectúa la interpelación judicial, mediante la demanda respectiva.

"Recurso de súplica 120/32. Gerhard Karras y Compañía Friedemberg, S.A. 20 de julio de 1933. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente."

La interpelación de pago, doctrinalmente, es considerada como un requerimiento judicial o extrajudicial que se hace a un deudor por parte de su acreedor para que cumpla con su obligación. En materia de arrendamiento, la interpelación es el requerimiento de pago de las rentas vencidas que hace el arrendador al arrendatario.

Al respecto, es de tenerse en cuenta el siguiente criterio:

"Sexta Época

"Instancia: Cuarta Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Volumen: LXXXV, Quinta Parte

"Página: 20

"INTERPELACIÓN, CÓMO PUEDE EFECTUARSE LA.-La interpelación es un acto por el cual se requiere o intima a una persona para que cumpla una obligación, y hay interpelación, tanto cuando el requerimiento o intimación tiene lugar con anterioridad a la demanda, como cuando lo tiene en la demanda misma, que es una intimación por excelencia y constituye por sí sola una interpelación.

"Amparo directo 2900/63. Pedro Ancira Ramón. 16 de julio de 1964. Mayoría de cuatro votos. Ponente: Manuel Yáñez Ruiz."

Como complemento de lo anterior, resulta oportuno señalar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha definido los requisitos de la interpelación en la siguiente tesis:

"Quinta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: CXV

"Página: 1073

"INTERPELACIÓN, REQUISITOS PARA LA.-Los elementos esenciales de una interpelación son: la presencia de la parte interpelada, en el acto de la interpelación y el requerimiento de la parte interpelante por sí o debidamente representada, sobre el cumplimiento de una obligación, así como la respuesta de la parte interpelada, todo ello autenticado por notario o funcionario judicial. Por tanto, la constancia firmada por dos testigos, de haber presenciado el acto de que el acreedor cobró al deudor, no puede considerarse como una interpelación en la que se cobra lo debido.

"Amparo civil directo 4464/51. Dulces 'La Nacional', S.A. 19 de marzo de 1953. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Roque Estrada. Ponente: Agustín Mercado Alarcón."

Por lo que hace a los efectos del emplazamiento, debe precisarse que es un acto procesal mediante el cual se da a conocer al deudor o demandado la existencia de una demanda en su contra, para enterarlo de la petición del actor (acreedor) y de la oportunidad para contestarla, lo anterior con objeto de

establecer el momento en que el arrendatario deudor ha incurrido en mora.

Lo anterior, también ha sido establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el siguiente criterio:

"Quinta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: XCIX

"Página: 2175

"INTERPELACIÓN JUDICIAL.-Uno de los efectos del emplazamiento, por disposición expresa de la ley procesal, es que produce todas las consecuencias de la interpelación judicial, y la Suprema Corte de Justicia ha sostenido que la demanda es la interpelación más formal y enérgica que puede hacer el acreedor a su deudor.

"Amparo civil directo 5892/47. Tamés Francisco. 25 de marzo de 1949. Unanimidad de cinco votos. Relator: Roque Estrada."

En conclusión, si tanto legal como jurisprudencialmente se ha establecido que una de las características del emplazamiento es producir todos los efectos de la interpelación judicial, es evidente entonces que el mismo es apto para el efecto de acreditar que el deudor se constituyó en mora, si no cumple con la obligación que tiene a su cargo a favor del acreedor, una vez hecho el emplazamiento.

Al respecto, resulta ilustrativa la tesis de jurisprudencia 37/2003, sostenida por esta Primera Sala, cuyos rubro y texto son los siguientes:

"Novena Época

"Instancia: Primera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XVIII, julio de 2003

"Tesis: 1a./J. 37/2003

"Página: 33

"ARRENDAMIENTO. LA MORA EN EL PAGO DE LA RENTA, COMO CAUSAL DE RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, SÓLO PODRÁ ANALIZARSE SI FUE HECHA VALER POR LAS PARTES.-De la interpretación armónica de los artículos 2425, fracción I, 2448 E, párrafo

primero, y 2489, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, se desprende que el hecho de que el arrendatario no satisfaga el pago de la renta, en la forma y tiempo convenidos, le otorga el derecho al arrendador para ejercitar la acción rescisoria del contrato de arrendamiento respectivo, en virtud de que, acorde con los artículos 2078, párrafo primero, y 2079 del código citado, la obligación de pago debe cumplirse del modo pactado y en el tiempo designado en el contrato. Por otra parte, de conformidad con los artículos 255 y 260, en relación con el 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con los escritos de demanda y de contestación queda establecida la materia sobre la que versará el juicio, respecto de la cual habrá de pronunciarse el órgano jurisdiccional, toda vez que se trata de un procedimiento de litis cerrada. En consecuencia, para los efectos de que el órgano jurisdiccional declare la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, sólo podrá analizar si hubo mora en dicho pago, si tal situación fue hecha valer por las partes en los respectivos escritos de demanda y contestación, pues de otra manera se introduciría un elemento ajeno a la litis del procedimiento en contravención a los artículos citados de la legislación adjetiva civil del Distrito Federal."

De acuerdo con las anteriores consideraciones puede concluirse que la rescisión del contrato de arrendamiento y el pago de las rentas vencidas son acciones independientes, pues al ejercerse la primera lo que estrictamente se persigue es la terminación del contrato de arrendamiento, en tanto que con la segunda lo que se busca es propiamente que se cubran los alquileres adeudados por concepto del uso y disfrute del bien arrendado, sin que el hecho de recibir las rentas vencidas implique la renuncia a ejercer la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta del pago puntual, toda vez que la obligación de cubrirlas, en la forma y tiempo convenidos, es sustantiva, al derivar del propio contrato, que a su vez tiene su fundamento en el Código Civil; por tanto, frente a dicha obligación siempre está el correlativo derecho del arrendador a recibirlas, en la medida en que son rentas vencidas, devengadas ya por el arrendatario, quien ha usado y disfrutado del bien arrendado, y que por ello está obligado a pagarlas, aunque el contrato no deba rescindirse.

Por tanto, y a fin de dilucidar la cuestión suscitada entre los Tribunales Colegiados contendientes, debe concluirse que si en una sola demanda se solicita la rescisión del contrato de arrendamiento, argumentando que el arrendatario incurrió en mora y, además, se pide que sean cubiertas las rentas vencidas, el Juez puede condenar al pago de las mismas, no obstante que haya declarado improcedente la rescisión del contrato de arrendamiento, al quedar demostrado que existió una causa justificada, por la cual el arrendatario no cumplió con su obligación de pago puntual de las rentas vencidas, si en el contrato de arrendamiento no se especificó el lugar del pago y en autos no se acreditó que el arrendatario conocía el domicilio del arrendador y, además, el arrendador no requirió de pago al arrendatario en el

domicilio de éste.

En efecto, si se solicitaron en la misma demanda ambas acciones y, por lo que ve al pago de las rentas vencidas, se acreditó la existencia del contrato de arrendamiento y el cumplimiento de la obligación del arrendador en términos de ley y, por otro lado, existe incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, concretamente por lo que se refiere al pago de rentas, debe condenarse a dicho pago, en atención a que aun cuando el argumento, en el caso concreto de falta de requerimiento, fue determinante para justificar el no pago puntual de las rentas vencidas para declarar improcedente la rescisión del contrato, no es válido para no condenar al pago de las rentas, ya que en este segundo caso, el emplazamiento legalmente hizo las veces del requerimiento.

Lo anterior encuentra respaldo en la siguiente tesis sostenida por la Tercera Sala en la anterior integración:

"Sexta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Volumen: CXXXIV, Cuarta Parte

"Página: 26

"ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE. DERECHO A PERCIBIR LAS RENTAS.-No existe renuncia a ejercitar la acción de rescisión por falta de cumplimiento puntual en el pago de las pensiones rentísticas cuando el arrendador no hace uso de ella inmediatamente después de haberse dictado la sentencia de desahucio, ni tampoco si aquél recibe las rentas, subsecuentes, toda vez que la obligación de cubrirlas la establece el Código Civil en el artículo 2429 y, por tanto, como frente a toda obligación existe un derecho correlativo, es obvio que el arrendador tiene derecho a recibirlas, sin que ello implique renuncia al ejercicio de la acción de terminación.

"Amparo directo 7886/67. Pedro Calatayud Carrera. 29 de agosto de 1968. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela."

De acuerdo con dichas consideraciones, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resuelve que debe prevalecer con carácter de jurisprudencia el criterio reflejado en la siguiente tesis:

ARRENDAMIENTO. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA

DEMANDA.-La acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral, en el que el incumplimiento de la obligación, por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió a demandar la rescisión del contrato, de ahí que los hechos en que se funda dicha acción sean la celebración del contrato de arrendamiento y la exigibilidad de la rescisión, hechos que, desde luego, deben ser debidamente probados, dentro del contexto de lo expresamente pactado y tomando en cuenta lo que al efecto establece el Código Civil. Por otro lado, la acción de pago de rentas, no está encaminada estrictamente a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO.-Sí existe contradicción de tesis entre las sustentadas por el Décimo y el Décimo Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito.

SEGUNDO.-Debe prevalecer con carácter de jurisprudencia la tesis sustentada por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en términos del último considerando de esta ejecutoria.

TERCERO.-Dése publicidad a la tesis jurisprudencial que se sustenta en la presente resolución, en términos del artículo 195 de la Ley de Amparo.

Notifíquese; envíese testimonio de la presente resolución a los órganos jurisdiccionales señalados en el resolutivo primero y, en su oportunidad, archívese el toca de la contradicción.

Así lo resolvió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: José de Jesús Gudiño Pelayo, Sergio A. Valls Hernández, Juan N. Silva Meza (ponente), José Ramón Cossío Díaz y presidenta Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

## ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. PRESUNCIÓN DE PAGO DE RENTAS POR FALTA DE ENTREGA DE RECIBOS (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2,428-E DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL VIGENTE A PARTIR DEL 17 DE ENERO DE 2003).

El artículo 2,448-E del Código Civil para el Distrito Federal, actualmente 2,428-E debido a la imprecisión del numeral en la reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de enero de 2003, establece la obligación para el arrendador de entregar un recibo por cada mensualidad que le sea pagada, la cual es correlativa con el deber del arrendatario de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, siendo que el pago o cumplimiento de esa obligación corresponde demostrarlo al obligado, toda vez que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación, situación procesalmente inadmisibles; sin embargo, el citado artículo contiene una excepción a dicha regla general e impone al arrendador, cuando reclama el pago de más de tres meses de rentas, la carga de probar que hizo el requerimiento correspondiente, ya que si no lo hace, opera la presunción de pago a favor del arrendatario, en tanto que la porción normativa señala que "a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma". Por otro lado, dicha excepción no se actualiza cuando sólo se reclama el pago de rentas por menos de tres meses, pues se estaría bajo la regla general de la primera parte del segundo párrafo del referido artículo 2,428-E, que obliga al arrendatario a probar el pago de las rentas; de ahí que el arrendador no sólo deba otorgar el recibo de pago de las rentas, sino también demandar el pago de no más de dos rentas mensuales vencidas, para evitar que se actualice el supuesto de excepción que le impondría la carga de probar el requerimiento en tiempo y forma de pago de rentas por más de tres meses, so pena de que se presuman pagadas. Esta interpretación es congruente con la intención del legislador de proteger al inquilino de fincas urbanas destinadas a la habitación, con el fin de evitar abusos del arrendador e impedir que éste pueda demandar sin límite el pago de las rentas; siendo también esas las razones por las cuales todas las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son de orden público e interés social, irrenunciables y, por tanto, cualquier estipulación en contrario se tiene por no puesta. Consecuentemente, cuando el arrendador pretende el cobro de rentas por un lapso mayor de tres meses, debe demostrar haber requerido al inquilino antes de que culmine ese término, de lo contrario se entenderán pagadas, ante la falta de interpelación, dada la presunción legal que establece en su favor el artículo en comento, sin que importe el señalamiento en el contrato sobre el lugar de pago de las rentas, esto es, en el domicilio del arrendador o en el del arrendatario, ello en atención al principio general de derecho que establece que en donde el legislador no distingue, el juzgador no debe hacerlo.

Clave: 1a./J. , Núm.: 83/2006

Contradicción de tesis 65/2006-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Sexto y Tercero, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 18 de octubre de 2006. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Eligio Nicolás Lerma Moreno.

Tesis de jurisprudencia 83/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dieciocho de octubre de dos mil seis.

Materia:Civil

Tipo: Jurisprudencia por Contradicción



## **CAPÍTULO VI**

**NARRACIÓN DE UN CASO PRÁCTICO DE DEMANDA  
DE JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO EN EL  
ESTADO DE MÉXICO Y QUE COMPARADA SU  
LEGISLACIÓN CON LA DEL DISTRITO FEDERAL,  
AMBAS DEJAN EN ESTADO DE INDEFENSIÓN AL  
ARRENDATARIO**

## **6.1. PROBLEMÁTICA**

En la práctica profesional, he observado irregularidades de la ley procesal tanto en el Distrito Federal como en el Estado de México, que le causan graves perjuicios al arrendatario cuando se encuentra demandado, en este capítulo me ocupo brevemente de analizar tres momentos procesales en la legislación de arrendamiento inmobiliario en el Estado de México que desde mi punto de vista dejan en estado de indefensión al demandado, lo que sucede en las siguientes etapas procesales:

## **6.2. EN CUANTO AL DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES AÚN LAS DE CARÁCTER PERSONAL.**

Acompaño copias de acuerdos emitidos por Juez de lo Civil de Primera instancia en el Estado de México, de las que se desprende lo absurdo desde mi punto de vista, el hecho de que la ley en esa entidad, deja en indefensión a las partes cuando aun teniendo señalado su domicilio para oír y recibir notificaciones personales dentro del municipio y jurisdicción del juzgado, estas se llevan a cabo arbitrariamente por medio de lista y por boletín judicial, al no haberse señalado domicilio dentro de la Cabecera Municipal de la ubicación del Juzgado dispuesto por los artículos 1.2., 1.134., 1.138., y 1.168., 1.170., 1.172., 1.185., del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado de México. cuando claramente establece la ley que son notificaciones personales, las que considero es ilegal notificarse por medio de lista y boletín judicial.

## **6.3. EN CUANTO AL PLAZO DE 30 DÍAS QUE SE LE CONCEDE AL ARRENDATARIO DE CASA HABITACIÓN PARA DESOCUPAR EL INMUEBLE ARRENDADO, UNA VEZ VENCIDO EN JUICIO.**

De igual forma, acompaño copias de acuerdos de un Juzgado de Primera Instancia en el Estado de México, en Juicio Especial de Desahucio, de un caso práctico en mi experiencia profesional, y que comparada la Ley Procesal del Estado de México, con la legislación en el Distrito Federal, es igualmente arbitraria, por lo absurdo de los plazos que la ley fija en ambas entidades para desocupar el inmueble arrendado, en ejecución de sentencia, cinco días en el Distrito Federal y treinta en el juicio Especial de Desahucio en el Estado de México, plazo que corre a partir del día en que fue emplazado a juicio, lo que considero injusto para el arrendatario. Pues puede asistirle el derecho que hace valer en sus agravios en la apelación de sentencia la que solo se admite en el efecto devolutivo sin suspender el procedimiento y lo deja en indefensión, por lo que propongo se modifique la ley admitiendo la apelación en efecto suspensivo.

#### **6.4. EN CUANTO A LA ADMISIÓN DE LA APELACIÓN DE AUTOS Y APELACIÓN DE SENTENCIA.**

En ambas entidades no se admite la apelación de autos y apelación de sentencia de primera instancia en efecto suspensivo, como antes lo permitía la ley en el Distrito Federal, por lo que puede ser lanzado el demandado arrendatario, antes de que la H. Sala del Tribunal resuelva la apelación, sin tomar en cuenta que los agravios expresados por el apelante pueden ser de imposible reparación si se ejecuta la sentencia de primera instancia aun cuando no se ha resuelto la apelación por la sala del tribunal, sin dar oportunidad a que se modifique los resolutiveos de la sentencia o los autos apelados con anterioridad a la sentencia., acompaño copias de las constancias procesales que acreditan lo anterior, lo que le impide al apelante promover el juicio de Amparo.

# **CRITICA**

Algunos Jueces del Arrendamiento Inmobiliario de la Ciudad de México, me han comentado que causa gran polémica jurídica que el Código Civil para el Distrito Federal vigente, en el artículo 2483 establece que “el arrendamiento puede terminar, fracción IV “por rescisión” ya que el artículo 2489 establece que “el arrendador puede exigir la rescisión del contrato”: fracción I, “por falta de pago de la renta en los términos de la fracción I del artículo 2425” que establece que “el arrendatario esta obligado: fracción I.- “a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos”, es decir que el arrendador puede seguir el juicio de rescisión de contrato de arrendamiento en contra del demandado, aunque compruebe el arrendatario haber pagado los últimos tres meses de renta, pero lo absurdo es que, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente, establece en el artículo 962 “En el caso de que al contestar la demanda, se acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos”, “el juez concluirá el juicio”, es decir que termina el juicio al haber comprobado el inquilino haber pagado los últimos tres meses de renta, como si fuera juicio especial de desahucio, a pesar de que éste ya no está regulado en el Código de Procedimientos Civiles vigente para del Distrito Federal y si en el Código Civil para el Estado de México, lo cual resulta contradictorio y confuso.

Mi punto vista crítico, es que; tanto en el Distrito Federal como en el Estado de México, ambas legislaciones dejan en indefensión al arrendatario, ya que, como ya lo he expuesto, en esta materia crean confusión jurídica, quedando confuso si procede o no la rescisión de contrato por la falta de pago de rentas o si cubiertas las mismas se termina el juicio como si se tratase de especial de desahucio ya derogado en la ley del Distrito Federal y no así en el Estado de México, y que en ambas entidades no se admite la apelación de sentencia de primera instancia en efecto suspensivo, como antes lo permitía la ley en el Distrito Federal, y puede ser lanzado el demandado arrendatario, antes de que la H Sala resuelva la apelación de autos y de sentencia, y el hecho de que al desaparecer el Juicio Especial de Desahucio en el Distrito Federal queda en desventaja el arrendatario en comparación al Estado de México que ya forma parte de la área metropolitana,

Desde mi punto de vista crítico, deja en estado de indefensión al arrendatario el contenido de los artículos 700 y 966 del Código de Procedimientos Civiles, el artículo 700 el cual considero debe incluir la admisión en ambos efectos la apelación de juicios en materia de arrendamiento inmobiliario y el artículo 966 del mismo ordenamiento procesal, que establece que en los procedimientos de arrendamiento las apelaciones solo serán admitidas en el aspecto devolutivo; lo que desde mi punto de vista permite al arrendador como parte actora continuar con el juicio en ejecución de sentencia y lanzar al demandado si no desocupa en el término de cinco días concedidos en los resolutive de la sentencia de primera instancia, aunque los argumentos vertidos en el recurso de apelación del arrendatario demandado sean

fundados y motivados, en la realidad actual queda rebasado el demandado con el lanzamiento y lo deja en indefensión.

En efecto el artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, anterior a las reformas contemplaba la admisión de la apelación de sentencia en efecto suspensivo, pero con las reformas a la ley de arrendamiento inmobiliario publicadas en 21 de julio de 1993, ya no admite la apelación en el aspecto suspensivo, el artículo 506, del Código Procesal Civil para el Distrito Federal, concede al arrendatario demandado un plazo de cinco días improrrogables para desocupar, sin ocuparse de la posibilidad de que el demandado tenga apelada la sentencia o autos anteriores, lo que considero absurdo, pues si al demandado arrendatario le asiste el derecho y la razón en los agravios planteados en la apelación, queda rebasado en el tiempo con el lanzamiento.

El artículo 509 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ordena el embargo de bienes sin considerar que puede existir una apelación de autos o de sentencia del arrendatario pendiente de resolverse en la Sala del Tribunal.

En la legislación procesal del Distrito Federal, se notifican las autos que contienen notificación personal en el domicilio fijado por las partes para oír y recibir notificaciones lo que comparativamente con la ley procesal en el Estado de México esta ultima es arbitraria, al permitir la ley procesal que le notifiquen por estrados aún si es notificación personal, por no tener un domicilio señalado dentro de la cabecera del municipio en que se encuentra el juzgado, de tal manera que se le vencen los términos al no acudir hasta el juzgado para revisar los acuerdos y las notificaciones que se publican ilegalmente por lista y boletín judicial, lo que es materia del juicio de amparo..

Los decretos por los que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito federal en materia común y para toda la Republica en materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, las cuales han tenido gran confusión en cuanto la entrada en vigor, Ha creado confusión a la ley de arrendamiento inmobiliario de fincas destinadas a la habitación, por no entrar en vigor a tiempo y al arrendatario lo deja en indefensión procesal..

## **CONCLUSIONES**

**PRIMERA.** Dentro de los primeros antecedentes históricos relativos al arrendamiento inmobiliario de casa habitación, en el Continente Europeo, encontramos inicialmente a la Cultura Romana, que tiene gran relevancia en el Derecho, al considerarse la madre de nuestro Derecho Civil. Al fijar las bases legales de fondo y procedimiento, para dirimir controversias en materia de casa habitación. Puesto que en aquel tiempo, ya existía una gran problemática en cuanto a la demanda de vivienda, al existir una gran población, naciendo el arrendamiento de casa habitación, con un contrato consensual, formal, marcando los derechos y obligaciones entre las partes contratantes, sujeto a un procedimiento para resolver las controversias suscitadas entre las mismas.

Otro antecedente de gran importancia se encuentra en el Derecho Español, que recibió gran parte de su acervo legal del Derecho Romano, que como se a indicado fue la fuente del Derecho Civil y por ser España nuestra conquistadora, impone su legislación de fondo y procedimiento a nuestro pueblo por mas de tres siglos –comprendiendo la Época Colonial y parte de la Época Independiente-, hasta el momento en que nace nuestra propia legislación.

El Derecho Francés es un antecedente más, puesto que aún después de concluido el movimiento de independencia, la legislación española siguió rigiendo a nuestro país, hasta los años de 1827 y 1829, cuando se elabora el primer Código Civil mexicano, en el Estado de Oaxaca, mismo que tiene influencia del Código Civil de Napoleón, pero cabe hacer mención, que no es copia del mismo. Pero, en cuanto al procedimiento se continuó aplicando la legislación española. Pero hay que tomar en cuenta que las leyes son elaboradas de acuerdo a la época y necesidades del pueblo o nación, o por quien o quienes tengan el mando o poder.

**SEGUNDA.** En nuestro país en la Época Prehispánica, aunque lamentablemente no existen documentos - códices-, que nos enriquezcan sobre el arrendamiento de casa habitación, de lo poco que se ha podido recuperar, puesto que con la llegada de los españoles y saqueos que se han realizado, en el curso del tiempo en nuestro país, se a perdido gran parte del acervo del Derecho aplicado en aquella época. De lo poco que se sabe, es que la propiedad del ejército, de los dioses y de ciertas instituciones públicas se daba en arrendamiento, a los que así lo solicitaban, a través de contratos verbales y se les denominaba alquiler y el pago era a través de la prestación de servicios o del trueque. En cuanto al procedimiento de lo que se sabe imperó la costumbre y los juicios eran orales, en ellos se citaba a las partes, las que ofrecían pruebas para desahogarse al momento. Las culturas prehispánicas enunciadas, como todo pueblo o nación civilizados, contaba con leyes y tribunales encargados de impartir justicia.



En la Época Colonial, como ya se mencionó en la Primera Conclusión, estando nuestro país bajo el dominio español, por tres siglos de colonialismo, más el tiempo en que se pudo medio estabilizar el país y se pudieran elaborar nuestras propias leyes se aplicó la legislación española, la que marcó gran diferencia entre las clases o status sociales, que ella misma creó. Puesto que la ley trataba de forma distinta a un: peninsular, criollo, mestizo, indio o casta. Esta legislación trata en forma clara a las rentas –arrendamientos-, puesto que en el Archivo General de la Nación, existen los antecedentes de los juicios de arrendamiento de aquella época, aunque lamentablemente no completos. Se tiene conocimiento de que las Cortes de la Nueva España fueron las encargadas de ventilar dichos juicios. En la Época Independiente, como ya se ha mencionado, se continuó por un tiempo aplicando la legislación española, por no haber contado de inmediato con la propia. Y fue entre los años de 1827 y 1829, cuando surge nuestra primera legislación civil, con el Código Civil de Oaxaca y así subsecuentemente el de Zacatecas y Jalisco, pero lamentablemente como sucede hoy en día, los grupos sociales no se ponían de acuerdo, originando una gran inestabilidad en el poder, a través de movimientos de rebelión internos, que traían como consecuencia un constante cambio del poder y por consiguiente se dio origen a dos tipos distintos de gobierno: Central y Federal. Y fue hasta el 15 de enero de 1870, cuando se presentó el Proyecto del Código Civil, que fue aprobado y promulgado el 8 de diciembre de 1871, bajo la denominación de “Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California. Posteriormente es sustituido por el Código Civil de 1928, que inicia su vigencia el 1º de octubre de 1932 y que aún sigue vigente, con algunas reformas.

**TERCERA.** El problema del arrendamiento originalmente es de índole jurídica, cuyo acierto o desacierto legislativo trae consecuencias, además de las que le son inherentes, de carácter social, económico, ecológico, de salud pública y político. La doctrina ubica al Contrato de arrendamiento, dentro del Derecho Civil Mexicano, y se encuentra regulado en esta Ciudad de México por los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, definiéndolo, Clasificándolo, indicando sus elementos de existencia y validez, los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario y modos de terminación del arrendamiento.

**CUARTA.** Las características del contrato de arrendamiento son:

- A) Los bienes sujetos de arrendamiento pueden ser corpóreos e incorpóreos.
- B) Por lo que respecta a la voluntad de las partes, se trata de un contrato consensual.
- C) Por el objeto del contrato, es de uso o goce.
- D) Respecto a si es oneroso o gratuito, invariablemente es oneroso.
- E) En cuanto al número de partes que intervienen en su formación, es un contrato bilateral.

- F) Por lo que se refiere a la temporalidad, es un contrato temporal.
- G) Es un contrato principal dada su propia finalidad.
- H) Se trata de un contrato conmutativo, dado que las prestaciones son ciertas en el momento de su celebración.
- I) Adquiere el carácter de formal en nuestro derecho cuando rebasa el monto señalado por la ley.
- J) Es además un contrato de tracto sucesivo, y
- K) Por la especie de bienes a los que se aplica puede ser: civil, mercantil, administrativo o agrícola.

**QUINTA.** De la definición de arrendamiento, se desprenden los siguientes elementos: A) las partes: a) el arrendador, b) el arrendatario; B) la cosa arrendada; C) las obligaciones de las partes, D) el precio cierto, y E) el tiempo cierto.

**SEXTA.** El contrato de arrendamiento es una de las figuras jurídicas que mayor aplicación tienen en la práctica diaria, por lo que es objeto de gran número de controversias ante los tribunales.

**SÉPTIMA.** El juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a la habitación, especialmente por la falta del pago de renta por dos meses o más, es uno de los más comunes en los juzgados de arrendamiento inmobiliario, frecuentemente el arrendador demanda al arrendatario reclamándole la rescisión de contrato por la falta de pago de más de tres rentas vencidas, con fundamento a lo dispuesto por los artículos 2425, 2483, 2489 del Código Civil para el Distrito Federal y los demandados arrendatarios en muchas ocasiones al contestar la demanda pagan las tres últimas rentas o demuestran tener pagadas solo las tres últimas y argumentan que no procede la rescisión o invocan que se deben tener por pagadas las anteriores y piden al juez dar por terminado el juicio con fundamento en lo dispuesto por el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

**OCTAVA.** En este aspecto se puede concluir que hay una contradicción de leyes ya que el código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal ordena terminar el juicio al haber comprobado el inquilino haber pagado los últimos tres meses de renta, como si fuera juicio especial de desahucio, a pesar de que éste ya no está regulado en el Código de Procedimientos Civiles. Y por su parte, el Código Civil permite seguir el juicio de rescisión de contrato aunque compruebe el inquilino haber pagado los últimos tres meses de renta.

**NÓVENA.** Por resolución de la Suprema Corte de Justicia en resolución jurisprudencial se establece que la rescisión del contrato de arrendamiento y el pago de las rentas vencidas son acciones independientes, pues al ejercerse la primera lo que estrictamente se persigue es la terminación del contrato de arrendamiento, en tanto que con la segunda lo que se busca es propiamente

que se cubran los alquileres adeudados por concepto del uso y disfrute del bien arrendado, sin que el hecho de recibir las rentas vencidas implique la renuncia a ejercer la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta del pago puntual, toda vez que la obligación de cubrirlas, en la forma y tiempo convenidos, es sustantiva, al derivar del propio contrato, que a su vez tiene su fundamento en el Código Civil; por tanto, frente a dicha obligación siempre está el correlativo derecho del arrendador a recibirlas, en la medida en que son rentas vencidas, devengadas ya por el arrendatario, quien ha usado y disfrutado del bien arrendado, y que por ello está obligado a pagarlas, aunque el contrato no deba rescindirse. De igual manera, aún cuando ya hayan sido cubiertas las rentas atrasadas, se tiene derecho a continuar con el juicio para determinar si procede o no la rescisión del contrato de arrendamiento.

**DÉCIMA.** Por lo anterior, propongo se reformen los Códigos Civil y de procedimientos Civiles ambos para el Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario, a efecto de unificar los criterios, en el sentido de que si al contestar el arrendatario la demanda, o durante el procedimiento de la misma, acredita haber pagado puntual las rentas o las exhibe en juicio, ya no debe proceder la rescisión del contrato, pues los intereses o penalidades son acciones distintas.

**DECIMA PRIMERA** Al no ser admita la apelación de sentencia y de autos de primera instancia en ambos efectos, es decir suspendiendo la tramitación del juicio y la ejecución de sentencia como anteriormente a las reformas lo admitía el artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el término de cinco días que se le concede para desocupar el inmueble arrendado en los resolutivos de la sentencia, no permite que se resuelva la apelación de autos y de sentencia, y no permite al arrendatario demandado evitar el lanzamiento, por lo que se le coloca en estado de indefensión.

**DÉCIMA SEGUNDA.** En el ámbito del arrendamiento inmobiliario, la realidad a la que se enfrenta tanto el propietario que decide rentar su inmueble, como el arrendatario que decide pagar una renta mensual pactada en el contrato, es tener que acudir a los Juzgados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, cuando cualquiera de ellos o ambos se encuentran en controversia, y tienen que acudir a la demanda por medio de sus abogados para ya sea la obtención del pago de rentas atrasadas, reclamar la rescisión de contrato o el arrendatario para cubrir las rentas adeudadas y evitar la rescisión del contrato y sucede que actor y demandado se enfrentan a juicios lentos y procedimientos tortuosos, en los cuales generalmente los confunde la ley que es contradictoria y desde mi punto de vista es frecuente que se vea en indefensión el arrendatario por tramites y recurso excesivos, incurriendo con ello en un abuso del derecho retardando la impartición de justicia, en franca contravención a los términos consagrados por nuestra Carta Magna.

**DECIMA TERCERA** En nuestra legislación, el Juicio especial de Desahucio tenía una tramitación especial por pretender hacer de él un juicio ágil y sencillo, que por las circunstancias en que se da requiere de brevedad y economía. Sin embargo, en el Código de Procedimientos Civiles, su articulado era impreciso y muchas veces contradictorio, por lo que al realizar una interpretación de sus preceptos se caía en errores e incomprensiones, por lo que, a iniciativa del Poder Ejecutivo se decide, mediante decreto de fecha 21 de julio de 1993, abrogar todos los dispositivos que lo sustentaban, sin embargo considero que debe nuevamente incluirse para evitar que el arrendador pase por encima de los derechos del arrendatario.

**DECIMA CUARTA.** Aun así, nuestro Código Procesal Civil le señalaba un procedimiento conciso, que por la naturaleza de la conflictiva en debate, pretendía dilucidar la contienda entre arrendador y arrendatario en un mínimo de tiempo, a efecto de evitar se originarán gastos y dilaciones innecesarias, suprimiendo para tal efecto formulismos exagerados y señalando plazos judiciales más breves para que el juzgador, con cierta prontitud, procediera a dictar su sentencia, pero, cabe indicar, en la mayoría de las ocasiones este juicio no resultaba tan expedito, seguramente por lo rebuscado de sus preceptos que conllevan a pensar erradamente, en su tramitación, que el objetivo de este juicio es la de obtener la remuneración de las pensiones rentísticas adeudadas o que la prevención de desocupación y apercibimiento de lanzamiento, cuando es requerido y emplazado el arrendatario, forzosamente se tiene que llevar dentro del término debidamente otorgado para tal efecto; o la más común, que únicamente retribuyendo las rentas que dieron sustento a la demanda se pueda terminar con este juicio o, incluso, que se puedan rematar los bienes embargados en esta vía. Cuando la realidad es que el objetivo de este juicio se basa en la solicitud de desocupación del inmueble en renta, por la falta en el pago de dos o más mensualidades. Que la prevención de desocupación y apercibimiento de lanzamiento contiene graves confusiones que válidamente nos llevarían a cuestionar si son o no violatorios de la consabida garantía de audiencia que preconiza nuestra Constitución en su artículo 14, al no mencionar la oportunidad defensiva, probatoria u opositora sobre este particular acto. Que en tratándose del adeudo de rentas, independientemente del objetivo que persigue este juicio y sólo por una prerrogativa que concede la ley al inquilino, éste puede terminar con el juicio si otorga el monto de las rentas adeudadas hasta el instante en que solicite este beneficio, es decir, no solamente las que dieron sustento a la demanda instaurada en su contra; por lo que respecta al embargo, éste tiene como especial propósito el de un aseguramiento para garantizar las pensiones adeudadas, pero no se pueden rematar en esta vía, pues se estaría contradiciendo el verdadero sentido de este juicio especial.

**DECIMA QUINTA** Obviamente, semejantes contradicciones fueron las culpables para que un juicio aparentemente sencillo se fuera complicando y a la postre se resolviera en un tiempo acorde al de los juicios ordinarios,

rompiendo así con la esencia de sus propias características como la sencillez, prontitud y eficacia, pero concluyo que es preferible o conveniente legislar nuevamente el Juicio Especial de Desahucio pues en la practica se ha visto que es un medio por el cual el arrendador recupera rápidamente sus rentas adeudadas por el arrendatario cuando no es voluntad del arrendador dar por rescindido el contrato.

**DECIMA SEXTA** De acuerdo con el análisis de la jurisprudencia se ha visto que la rescisión del contrato de arrendamiento y el pago de las rentas vencidas son acciones independientes, pues al ejercerse la primera lo que estrictamente se persigue es la terminación del contrato de arrendamiento, en tanto que con la segunda lo que se busca es propiamente que se cubran los alquileres adeudados por concepto del uso y disfrute del bien arrendado, sin que el hecho de recibir las rentas vencidas implique la renuncia a ejercer la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta del pago puntual, toda vez que la obligación de cubrirlas, en la forma y tiempo convenidos, es sustantiva, al derivar del propio contrato, que a su vez tiene su fundamento en el Código Civil; por tanto, frente a dicha obligación siempre está el correlativo derecho del arrendador a recibirlas, en la medida en que son rentas vencidas, devengadas ya por el arrendatario, quien ha usado y disfrutado del bien arrendado, y que por ello está obligado a pagarlas, aunque el contrato no deba rescindirse. De igual manera, aún cuando ya hayan sido cubiertas las rentas atrasadas, se tiene derecho a continuar con el juicio para determinar si procede o no la rescisión del contrato de arrendamiento.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** Propongo reformar la ley del Arrendamiento Inmobiliario admitiendo la apelación de los autos y la apelación de la sentencia en efecto suspensivo en el Distrito Federal como sucede en el Estado de México, para que el termino concedido en las sentencias de primera instancia que es muy corto para desocupar la vivienda, no suceda antes de resolver la apelación de sentencia y los autos apelados con anterioridad a la misma, pues en los agravios formulados por el apelante de autos y de la sentencia, puede ser que le asista el derecho al demandado para impedir el lanzamiento o modificar los magistrados de la sala ya sean los autos apelaos o la propia sentencia en sus resolutivos y considerandos, para que al resolverse no sea demasiado tarde y ya se encuentre en indefensión al haber sido lanzado, incluso de esa manera tendría oportunidad aun de promover juicio de amparo, lo que no puede hacer con la legislación actual reformada.

# **PROPUESTA**

**a)** Propongo se reforme el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el sentido de que con el pago posterior de las rentas vencidas, se haga improcedente la rescisión del contrato aun siendo pagadas fuera de tiempo convenido como sucedía anteriormente en el Juicio Especial de Desahucio, ya que son acciones distintas el cobro de intereses o de penalidades por la falta de pago puntual de las rentas .

**b)** El artículo 2,448-E del Código Civil para el Distrito Federal, vigente a partir del 17 de enero de 2003 es de vital importancia en la presente investigación, ya que causa mucha controversia en los Juzgados del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el párrafo que señala que "a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma".

Por ello, se propone reformar dicho artículo en los siguientes términos:

Artículo 2,448-E.- "La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague.

La falta de pago de dos meses o más de renta es causa de rescisión del contrato cuando el demandado no acredite estar al corriente y no las exhiba durante el juicio. El pago posterior al vencimiento de las rentas hará improcedente la rescisión del contrato".

En relación al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se propone agregar un artículo en los siguientes términos:

Artículo 959 A. "En caso de que en el juicio a que se refiere este título se demande el pago de las rentas atrasadas por dos meses o más y la rescisión del contrato de arrendamiento por mora, si al contestar el demandado acredita haber pagado puntual las rentas o las exhibe durante el juicio, ya no procede la rescisión del contrato", al arrendador le asiste el derecho a demandar el pago de intereses o penalidades pactadas en el contrato como acción accesoria.

**c)** Propongo que el del juicio Especial de Desahucio que anterior a las reformas lo regulaba los artículo 489 al 499 del Código de Procedimientos Civiles derogado, vuelva a tener vigencia, proponiendo se regule como "Juicio Especial de Reclamo de Rentas", que permitirá nuevamente al arrendatario ponerse al corriente en sus atrasos de rentas y continuar con el arrendamiento sin que su arrendador se vea obligado a demandar la rescisión del contrato por falta de pago de las mismas.

**d)** De igual forma propongo se modifique el artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles de tal forma que permita admitir la apelación de autos y sentencia de primera instancia en el efecto suspensivo, ya que el hecho de admitir las apelaciones únicamente en el devolutivo sin suspender el procedimiento deja en estado de indefensión al arrendatario cuando es demandado y le causa perjuicio la sentencia definitiva, pues en la práctica es muy común que no obstante que se encuentran sus agravios motivados y sustentados, cuando aún se encuentra por resolverse la apelación con los Magistrados de la Sala del Tribunal, ya se le venció el termino concedido para desocupar el inmueble arrendado, dejándolo en completo estado de indefensión y sin oportunidad procesal de promover el juicio de garantías..

**e)** El artículo 506, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal debe modificarse concediendo al demandado en materia de arrendamiento inmobiliario vencido en juicio, un plazo de treinta días hábiles mínimo para desocupar.

**f)** Para efectos de la propuesta anterior, propongo unificar los Códigos de Procedimientos Civiles del Distrito Federal con el del Estado de México ya que se encuentran colindantes y forman ambas entidades gran parte de la zona metropolitana, admitiendo la apelación de autos y sentencia en materia de arrendamiento inmobiliario en ambos efectos en forma suspensiva y unificando el plazo de treinta días hábiles que se le concede al demandado arrendatario para desocupar la vivienda ya vencido en juicio, modificando el artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal estableciendo que no procede la rescisión del contrato por falta de pago de rentas cuando son exhibidas al contestar la demanda o durante el procedimiento, permitiendo la exhibición de las rentas aunque se encuentren fuera de plazo concluyendo la demanda, ya que el pago de intereses o penalidades adicionales al pago de rentas por cubrirlas de manera extemporánea debe demandarse de manera accesoria.

**g)** Para efectos de la propuesta señalada en el inciso anterior, propongo modificar el artículo 700 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para que se admita la apelación en ambos efectos de las apelaciones que se interpongan tanto de autos como de sentencia, agregando para ello una fracción IV, en todos los juicios de de arrendamiento inmobiliario

**h)** Propongo Modificar el artículo 951 del Código de Procedimientos Civiles para el distrito Federal, en el sentido de que establezca que en casos de arrendamiento inmobiliario las apelaciones se admitirán en ambos efectos.

**i)** Modificar el artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles para el distrito Federal, en el sentido de que establezca que en los procedimientos de arrendamiento las apelaciones solo serán admitidas en el efecto suspensivo .



j) Propongo Modificar el artículo 509 del Código de Procedimientos Civiles para el distrito Federal, que establezca que pasado el término del artículo 506, sin haber cumplido la sentencia en los procedimientos de arrendamiento, se podrá evitar el embargo de bienes si en el acto de la diligencia de embargo el arrendatario hace el pago de las rentas adeudadas.

k) Finalmente mi propuesta en la presente tesis, es reformar los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, así como los con los del Estado de México en materia de arrendamiento inmobiliario, para unificar criterios, dado que ambas entidades forman gran parte del área metropolitana, y así mismo se reforme la ley y se legisle en el sentido de que se lleven a cabo las notificaciones personales en el domicilio señalado por las partes para oír y recibir notificaciones y no por medio de lista y boletín judicial como actualmente establece la ley, cuando no se señala domicilio en la jurisdicción, con lo que se impediría el estado de indefensión de las partes en proceso.

## **BIBLIOGRAFÍA**

## DOCTRINA

- Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto. Derecho Procesal Mexicano. Tomo I, Ed. Porrúa, México, 1979.
- Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Ed. Porrúa, S.A. México, 1974.
- Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Tomo II, Ed. Porrúa, México, 1995.
- Bravo González, A. y Sara Bialostoski. Compendio de Derecho Romano. Ed. Pax-México, México, 1971.
- Breve Reseña Histórica de la Legislación Civil en México, desde la época precortesiana hasta 1854, México, 1972.
- Castán Tobeñas, José. Derecho Civil Español Común y Floral. Tomo II, Vol. I, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1995.
- Cuervas Senties, Carlos. Derechos Preferenciales de Terceros sobre Inmuebles, en la Influencia del Derecho Público en el Derecho Inmobiliario. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1997.
- De Loredo, Elvira y Jesús Sotelo Inclán. Historia de México. Ediciones ARG-MEX., S.A. México, 1954.
- De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho. 4ª Edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1975.
- Domínguez Martínez, José Alfredo. Derecho Civil. Ed. Porrúa, S.A., México, 1997.
- Esquivel Obregón, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México. Tomo I, Ed. Porrúa, S.A. México, 1984.
- García, Trinidad. Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho. Ed. Porrúa, México, 1986.
- González, Juan Antonio. Elementos del Derecho Civil. Ed. Trillas, México, 1993.
- Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio. 3ª Edición, Ed. Porrúa, México, 1994.

- Macedo. El Código Civil de 1870. Su importancia en el Derecho Mexicano. 1ª Edición, México, 1971.
- Margadant S., Guillermo F. Derecho Romano. Ed. Esfinge, S.A. México, 1983.
- Mendieta y Nuñez, Lucio. Derecho Precolonial. Ed. Porrúa, S.A., México, 1976.
- Morales, José Ignacio. Derecho Romano. Ed. Porrúa, México, 1972.
- Muñoz, Luis y Castro Zavaceta, Salvador. Comentario al Código Civil. Cárdenas Editor y Distribuidor. Tomo II, México, 1974.
- Notas para el estudio del Proceso de la Codificación Civil en México (1821-1928) En el Libro del Cincuentenario del Código Civil. UNA, México, 1978.
- Ortiz Urquidí, Raúl. Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana. 1ª Edición, México, 1973.
- Pérez Fernández del Castillo, Othon. El Derecho del Tanto en Materia de Arrendamiento Habitacional. Ponencia.
- Pérez Fernández el C. Bernardo. Ética Notarial.
- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos. Tomo IV, 8ª Edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1975.
- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Tomo II, Ed. Porrúa, S.A., México, 1975.
- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones. Tomo III, Ed. Porrúa, S.A., México, 1976.
- Ross, Alf. Sobre el Derecho y la Justicia Trad. de Génerado R. Carrió EUDEBA. Buenos Aires, 1970.
- Sierra, Catalina. El Nacimiento de Mméxico. UNAM, México, 1960.
- Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 3ª Edición, Ed. Porrúa, México, 1989.
- Zavala, Silvio y José Miranda. Instituciones Indígenas en la Colonia, Métodos y Resultados de la Política Indigenista en México. INI, 1954.

## LEGISLACIÓN

- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Ed. Sista, México, 1998.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Ed. Sista, México, 1998.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Leyes y Códigos de México. Colección Porrúa, Edición México, 1999.
- Decreto por el que se reforma, adiciona y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia de Fuero Común y para toda la República en Federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor de fecha 14 de julio de 1993. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993. LV Legislatura. Congreso de la Unión.
- Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Federal y para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor. Publicado el 21 de julio de 1993. De fecha 11 de septiembre de 1993. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993. LV Legislatura. Congreso de la Unión.
- Decreto por el que se reforma los artículos transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 y modificado por diverso del 23 de septiembre de 1993. De fecha 15 de octubre de 1998. Publicado en el Diario Oficial de la Federación. 2 (Primera Sección) el 19 de octubre de 1998.
- Decreto sobre la aplicación en el Distrito Federal de Disposiciones en Materia Común previstas en los decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio de 1993, 23 de septiembre de 1993 y 19 de octubre de 1998, por los que se reforman entre otros ordenamientos, el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de fecha 15 de abril de 1999. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de abril de 1999.

- Decreto de reformas al Código Civil para el Distrito Federal en Materia de Fuero Común y para toda la República en Materia de Fuero Federal y al Código de Procedimientos Civiles el Distrito Federal en Materia de Arrendamiento. De fecha 27 de abril del 2000. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Décima Época. No. 73. El 28 de abril del 2000.
- Guía General de la Nación. Serie Judicial, Tomo II, México, 1985.
- Guía General del Archivo General de la Nación Judicial.
- Nuevas Reformas de Inmuebles en Arrendamiento y de Condominios del Distrito Federal. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 16 de enero de 2003.

## **JURISPRUDENCIA**

### **Localización: (1)**

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XVIII, Julio de 2003

Página: 34

**Tema: ARRENDAMIENTO.** "LA MORA EN EL PAGO DE LA RENTA, COMO CAUSAL DE RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, SÓLO PODRÁ ANALIZARSE SI FUE HECHA VALER POR LAS PARTES".

### **Localización: (2)**

"Novena Época

"Instancia: Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: I, marzo de 1995

"Tesis: I.5o.C. J/1

"Página: 33

**Tema: ARRENDAMIENTO.** "MORA EN EL PAGO DE RENTAS. EXAMEN PROCEDENTE AUNQUE NO SE HAYA ADUCIDO COMO CAUSAL RESCISORIA".

**Localización: (3)**

"Novena Época

"Instancia: Pleno

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XIII, abril de 2001

"Tesis: P./J. 26/2001

"Página: 76

**Tema** "CONTRADICCIÓN DE TESIS DE TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA".

**Localización: (4)**

"Novena Época

"Instancia: Pleno

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XIII, abril de 2001

"Tesis: P./J. 27/2001

"Página: 77

**Tema** "CONTRADICCIÓN DE TESIS. PARA QUE PROCEDA LA DENUNCIA BASTA QUE EN LAS SENTENCIAS SE SUSTENTEN CRITERIOS DISCREPANTES".

**Localización: (5)**

"Octava Época

"Instancia: Segunda Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: XII, diciembre de 1993

"Tesis: 2a. VIII/93

"Página: 41

**Tema** "CONTRADICCIÓN DE TESIS. PARA SU RESOLUCIÓN NO ES NECESARIO QUE ÉSTAS TENGAN EL CARÁCTER DE JURISPRUDENCIA".

**Localización: (6)**

"Octava Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: I, Primera Parte-1, enero a junio de 1988

"Página: 284

**Tema** "CONTRADICCIÓN DE TESIS. DETERMINACIÓN DEL CRITERIO QUE DEBE PREVALECER, AUNQUE SE REFIERA A PRECEPTOS PROCESALES CIVILES DEROGADOS".

**Localización: (7)**

"Quinta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: LXII

"Página: 233

**Tema** "RESCISIÓN, NORMAS DE LA".

**Localización: (8)**

"Quinta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: CXVII

"Página: 443"

**Tema** "LITIS, FIJACIÓN DE LA".

**Localización: (9)**

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XXII, Diciembre de 2005

Página: 64

**Tema: ARRENDAMIENTO. "LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA".**



**Localización: (10)**

"Novena Época

"Instancia: Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XII, diciembre de 2000

"Tesis: I.10o.C.10 C

"Página: 1372

**Tema:** ARRENDAMIENTO, "INCONGRUENCIA DEL FALLO QUE DECLARA IMPROCEDENTE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE, POR NO ACREDITARSE QUE EL ARRENDATARIO INCURRIÓ EN MORA, PERO LO CONDENA AL PAGO DE LAS RENTAS INSOLUTAS"

**Localización: (11)**

"Novena Época

"Instancia: Pleno

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XIII, abril de 2001

"Tesis: P./J. 26/2001

"Página: 76

**Tema:** "CONTRADICCIÓN DE TESIS DE TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA".

**Localización: (12)**

"Novena Época

"Instancia: Pleno

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XIII, abril de 2001

"Tesis: P./J. 27/2001

"Página: 77

**Tema:** "CONTRADICCIÓN DE TESIS. PARA QUE PROCEDA LA DENUNCIA BASTA QUE EN LAS SENTENCIAS SE SUSTENTEN CRITERIOS DISCREPANTES".

**Localización: (13)**

"Sexta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Volumen: CI, Cuarta Parte

"Página: 28

**Tema:** "MORA EN CASO DE OBLIGACIONES RECÍPROCAS".

**Localización: (14)**

"Quinta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: XXXIV

"Página: 2054

**Tema:** "MORA".

**Localización: (15)**

"Quinta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: LVIII

"Página: 1781

**Tema:** "MORA, INEXISTENCIA DE LA".

**Localización: (16)**

"Quinta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: XXXVIII

"Página: 1763

**Tema:** "MORA.-

**Localización: (17)**

"Sexta Época

"Instancia: Cuarta Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Volumen: LXXXV, Quinta Parte

"Página: 20

**Tema:** "INTERPELACIÓN, CÓMO PUEDE EFECTUARSE LA".

**Localización: (18)**

"Quinta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: CXV

"Página: 1073

**Tema:** "INTERPELACIÓN, REQUISITOS PARA LA."-

**Localización: (19)**

"Quinta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Tomo: XCIX

"Página: 2175

**Tema:** "INTERPELACIÓN JUDICIAL".-

**Localización: (20)**

"Novena Época

"Instancia: Primera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

"Tomo: XVIII, julio de 2003

"Tesis: 1a./J. 37/2003

"Página: 33

**Tema:** "ARRENDAMIENTO. LA MORA EN EL PAGO DE LA RENTA, COMO CAUSAL DE RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, SÓLO PODRÁ ANALIZARSE SI FUE HECHA VALER POR LAS PARTES".-

**Localización: (21)**

"Sexta Época

"Instancia: Tercera Sala

"Fuente: Semanario Judicial de la Federación

"Volumen: CXXXIV, Cuarta Parte

"Página: 26

**Tema:** "ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE DERECHO A PERCIBIR LAS RENTAS".-