



**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA
IBEROAMERICANA S. C.**

INCORPORADA A LA UNAM
CLAVE 8901 – 09

FACULTAD DE DERECHO

“LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE DESAHUCIO
EN EL ESTADO DE MÉXICO, PARA EL CASO DEL
OTORGAMIENTO EN DEPÓSITO DE GARANTÍA.
ANÁLISIS DE UN CASO PRÁCTICO.”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:
DANIEL GOMEZ RAMIREZ

XALATLACO, MÉXICO, SEPTIEMBRE DEL 2011.



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.

DEDICATORIAS.

A DIOS primeramente, por brindarme la oportunidad y la dicha de la vida para poder alcanzar este gran éxito.

A mis padres, ÁNGEL Y FRANCISCA a ellos especialmente les dedico esta tesis, quienes desde pequeño me inculcaron seguir por el buen camino y luchar por alcanzar mis metas, ¡mi triunfo es de ustedes!, gracias por todo su gran apoyo sin ustedes no hubiera sido posible mi gran sueño, ¡los quiero con toda mi alma!

A mis hermanos, MIGUEL ÁNGEL, SANDY Y MARCO ANTONIO que me acompañaron a lo largo del camino, brindándome la fuerza y fortaleza para seguir adelante, a través de sus consejos y grandes ejemplos de superación.

A mi amor de toda la vida, la mujer más hermosa de este mundo, mi novia ELIZABETH gracias amor por todo tu apoyo y comprensión, por estar conmigo en los momentos de gloria así como en los difíciles, pero sobre todo gracias por quererme tanto. Hoy comparto este triunfo contigo ¡TE AMO, ERES MI VIDA!

A mi universidad y a todos mis profesores, que gracias a ellos e adquirido todos los conocimientos necesarios para superarme, pero muy en especial agradezco a los licenciados CARLOS LORENZO MALVAEZ Y LUCIO ALEJANDRO MERCADO por darme la oportunidad de recibir su apreciable dirección y revisión respectivamente, para la elaboración de la presente tesis profesional, muchas gracias.

ÍNDICE.

LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MÉXICO, PARA EL CASO DEL OTORGAMIENTO EN DEPÓSITO DE GARANTÍA. ANÁLISIS DE UN CASO PRÁCTICO.

	Pág.
INTRODUCCIÓN.....	I

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS CONTRATOS

1.1.- EL ORIGEN DE LOS CONTRATOS.....	06
1.1.1.- ROMA	06
1.1.2.- GRECIA.....	07
1.1.3.- EUROPA	07
1.1.4.- MÉXICO	08
1.2.- DOCTRINA GENERAL DE LOS CONTRATOS	09
1.3.- CONCEPTO DE CONTRATO	10
1.4.- DIFERENCIA ENTRE CONVENIO Y CONTRATO.....	10
1.5.- LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO	11

CAPÍTULO SEGUNDO

GENERALIDADES DEL CONTRATO DEL ARRENDAMIENTO

2.1.- DEFINICIÓN.....	19
2.2.- CONCEPTO	20

2.3.- CLASIFICACIÓN	21
2.4.- ESPECIES.....	21
2.5.- FIGURAS AFINES	23
2.6.- ELEMENTOS PERSONALES.....	23
2.7.- ELEMENTOS FORMALES	25
2.8.- ELEMENTOS REALES.....	27
2.9.- EFECTOS JURÍDICOS	29
2.10.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES	33
2.11.- FORMAS DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.....	48

CAPÍTULO TERCERO

MARCO JURÍDICO DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.1.- EL DEPÓSITO EN GARANTÍA.....	53
3.2.- CLASES DE DEPÓSITOS Y FIGURAS JURÍDICAS AFINES	54
3.3.- OBJETO DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA	56
3.4.- EL DEPÓSITO EN GARANTÍA DENTRO DEL ARRENDAMIENTO.....	59
3.5.- CAUSAS DE RETENCIÓN DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA	61
3.6.- DEPÓSITO EN GARANTÍA COMO DERECHO DEL ARRENDADOR	63
3.7.- DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO AL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO	64
3.8.- EFECTOS JURÍDICOS DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA.....	64
3.9.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE DEPÓSITOS EN GARANTÍA	65
3.10.- JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN	66

CAPÍTULO CUARTO

LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MÉXICO, PARA EL CASO DEL OTORGAMIENTO EN DEPÓSITO DE GARANTÍA. ANÁLISIS DE UN CASO PRÁCTICO

4.1.- EL DESAHUCIO	68
4.2.- PROCEDENCIA DEL JUICIO DE DESAHUCIO.....	69
4.3.- DERECHOS DE LAS PARTES EN UN JUICIO DE DESAHUCIO	70
4.4.- ETAPAS DEL JUICIO DE DESAHUCIO	72
4.5.- EL DEPÓSITO EN LA TRAMITACIÓN Y AL CONCLUIR EL JUICIO DE DESAHUCIO.....	75
4.6.- ANALISIS DEL ARTICULO 2.309 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO, Y LA NECESIDAD DE ADICIÓN.....	77
CONCLUSIONES.....	80
PROPUESTAS	83
ANEXOS	87
1.- MODELO DE CONTRATO EN EL QUE SE EXHIBE UN DEPÓSITO COMO GARANTÍA	87
2.- MODELO DE DEMANDA DE JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO	91
3.- MODELO DE CONTESTACION A DEMANDA DE DESAHUCIO, EN LA QUE SE OPONE EXCEPCIÓN DERIVADA DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA	94
FUENTES DE INFORMACIÓN	97

PRÓLOGO

La elaboración del presente tema de investigación es con la finalidad principal de determinar dentro de nuestra legislación civil para el Estado de México, los lineamientos a seguir cuando se suscita una controversia referente a la procedencia de un juicio especial de desahucio, ya que en muchas ocasiones se da una falsa apreciación de la realidad por ambas partes contratantes, al tratar de determinar si efectivamente procede dicho juicio.

El juicio de desahucio, constituye la forma mas eficaz de llevar acabo el lanzamiento de un inquilino moroso, pero en ocasiones antes de llegar a esta etapa, el trámite del juicio puede quedar truncado al momento de determinar la procedencia de algún tipo de excepción ofrecida por el arrendatario.

El depósito en garantía, se constituye dentro del arrendamiento como un derecho a favor del arrendador, el cual servirá al termino de la relación jurídica para poder subsanar el pago de los daños que se le ocasionaron al inmueble, e incluso podrá constituirse como el último pago de la renta si no existieran tales daños dentro de la vivienda.

Dentro de los juzgados civiles del Estado de México, existen algunas controversias referentes al tema principal de este trabajo de investigación, es decir se discute para determinar si realmente es procedente una excepción derivada de un depósito en garantía, a lo cual yo adhiero que nunca debería darse entrada a una contestación de demanda encaminada a este tipo de excepciones, ya que tal contestación no se constituye con la esencia primordial del depósito.

Sin duda lo que se pretende con esta investigación, es determinar de manera un poco mas clara la procedencia de un juicio de desahucio cuando se otorgo algún tipo de garantía a favor del arrendador, así como eliminar la aceptación de la contestación a la demanda, cuando el arrendatario pretende ofrecer alguna excepción derivada de dicha garantía, también evitar el falso concepto que se tiene acerca de esta.

Como autor de la presente tesis, estoy consiente del problema que pretendo analizar dentro de la misma. Por ello, aprovecho las enseñanzas que la vida me ha aportado en mi corta experiencia como abogado para compartirlas con todos los lectores, haciendo la cordial invitación a todo aquel estudioso del derecho de manera muy general, a realizar la lectura y análisis del presente trabajo profesional.

INTRODUCCIÓN

El motivo que me orillo a realizar el presente trabajo de investigación, lo constituye la necesidad de especificar la procedencia de un juicio de desahucio de manera concreta, cuando se otorgó en su momento un depósito en garantía por parte del arrendatario, considero que la legislación civil del Estado de México, específicamente el Código de Procedimientos Civiles, es claro y acertado al determinar la procedencia de un juicio de desahucio, sin embargo, considero que es necesaria la creación de una adición al mismo para evitar excepciones derivadas de dicha garantía.

Dentro de un juicio de desahucio, la principal finalidad será pedir la desocupación del inmueble y por tal el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que este concluya, pero sabemos que dentro de la tramitación del juicio, también le nacerán derechos al arrendatario, como es el caso de contestar su demanda y a ofrecer sus pruebas si las tuviere, para este ultimo caso nos referimos a todas aquellas excepciones que presente en su escrito de contestación, sin embargo el tema principal del presente trabajo no lo constituyen las pruebas en general, sino la excepción que se pretende esclarecer como medio de prueba, tomando como base el depósito en garantía, en algún momento me encontré con un escrito de contestación de demanda de un juicio de desahucio, en la que figura la excepción de pago mediante el depósito otorgado, en la que el demandado alega haber otorgado un depósito superior a lo que el de actor le demanda, e incluso sobra, así mismo hace referencia que dicho depósito fue exigido por el arrendador al momento de otorgar el contrato y por lo tanto exige la terminación del juicio.

Al momento de que el juzgador tiene conocimiento de una excepción de esta

naturaleza, puede que pregunte al actor si es su deseo recibir esa cantidad como pago de sus prestaciones reclamadas. Insisto la principal finalidad del juicio de desahucio es la desocupación y el pago de lo debido por el arrendatario por ser obligación directa del arrendatario, entonces concluimos el depósito en garantía y el pago de rentas, son obligaciones completamente diferentes, y la primera no puede ser tomada jamás como pago de la segunda.

El presente trabajo esta integrado por cuatro capítulos; el primero se refiere al desarrollo de los antecedentes generales del contrato de arrendamiento, tomando en consideración la evolución en varios países como Roma, Grecia, Europa, así mismo se proporciona un concepto general de lo que es un contrato e incluso se hace la distinción entre un contrato y un convenio, como regla general en todo contrato también se hace el estudio de los elementos del contrato, tales como los de validez, existencia y eficacia.

El capítulo segundo, se constituye el más extenso del presente trabajo de investigación, y el cual es destinado exclusivamente al contrato de arrendamiento y señalo dentro de este un concepto general, su clasificación, tipos de arrendamiento, elementos formales, reales y personales, entre otros temas de mucha importancia para el estudio del mismo.

El capítulo tercero, en este capitulo hago un estudio general de uno de los principales temas del presente trabajo, me refiero al depósito en garantía, del cual señalo un concepto general, las clases de depósito así como sus figuras afines, el objetivo primordial que representa este tipo de garantías, sus efectos jurídicos, y los casos en que el arrendador puede retener este depósito.

En capítulo cuarto, señalo el concepto y la procedencia de un juicio de

desahucio, de igual forma se analiza el depósito en garantía dentro de un juicio de esta naturaleza, también realice un análisis breve de cada una de las etapas de un juicio de desahucio.

Por todo el análisis que realice, dentro de mi cuerpo capitular, considero necesaria una adición al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, específicamente a su artículo 2.309, con la finalidad de precisar la procedencia de un juicio de desahucio, cuando se otorgo previamente un depósito de manera excesiva, el cual es pretensión del demandado ofrecerlo como una excepción de pago por anticipado.

Con lo expuesto en el párrafo anterior pretendo subsanar el vacío legal que existe en dicho ordenamiento ya que también se ha creado la duda si realmente el arrendador se encuentra en su derecho de demandar cuando han transcurrido dos o mas mensualidades sin que se le liquide la renta, pero le otorgaron un depósito que podría cubrir las mismas.

La metodología utilizada para el desarrollo del presente trabajo profesional, fue el método de observación, el cual lo utilice para captar de manera directa la problemática que se esta dando dentro de la vida cotidiana e incluso dentro de los juzgados civiles del estado de México en cuanto a la tramitación de un juicio de desahucio. El método histórico, el cual fue necesario para la localización de los antecedentes más remotos del tema principal de esta tesis, y entender el porque del mismo. El método deductivo, este método lo tome muy en cuenta al momento de localizar cuestiones desconocidas para mi estudio, a partir de lo que de alguna manera ya conocía con anterioridad. El método analítico, fue de gran ayuda para mi ya que mediante este organicé mis capítulos, es decir repartí el tema principal para poder realizar un estudio mas entendible y captar el motivo principal del problema, y

como en toda investigación jurídica, utilice el método jurídico, ya que por tratarse de un tema de esta índole, dicho método se constituye uno de los más necesarios para el desarrollo de esta investigación.

Por ultimo el método documental, el cual considero fue la columna vertebral de este trabajo, ya que por lo menos un 80% de la información recabada en cada capítulo fue extraída de libros y algunas leyes.

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS CONTRATOS

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS CONTRATOS.

1.1.- EL ORIGEN DE LOS CONTRATOS.

A través de la historia, podemos ver que han existido ciertos actos jurídicos que son fuente de obligaciones, por lo tanto, es muy importante que al empezar a hablar de nuestro tema referente a los contratos hagamos un recuento y veamos los antecedentes históricos que al paso del tiempo han dado lugar a la creación de los mismos.

ROMA.-

Los contratos tienen sus antecedentes más remotos en épocas de la monarquía en Roma, durante esta forma de gobierno se empiezan a dar una serie de actos en los cuales dos o más personas se comprometían entre ellas a realizar una serie de actos, ya fuera el cultivo o arriendo de tierras ajenas, así como también la venta de mercancías y animales.

Los contratos surgen en primer lugar como pactos verbales, de lo cual el simple acuerdo de voluntades no producía acción alguna, para que esto último ocurriera, se requería que el pacto se envolviera en algún tipo de ropaje que le diera valor obligatorio, es por ello que un poco más tarde surgen los pactos verbales cuya vestimenta era el uso de palabras o ritos solemnes, como los pactos literales, que se formalizaban con el simple hecho de escribir sobre un papel la obligación principal y el nombre de quienes lo celebran, así mismo aparecieron los pactos reales, los cuales se perfeccionaban con la simple entrega de la cosa.¹

¹ Cfr. <http://www.bibliojuridica.org/desahucio/antecedentes/>

Los pactos verbales antes mencionados dieron origen a cuatro categorías que hoy podríamos llamar contractuales: el mutuo, el comodato, el depósito y la prenda.

Los contratos romanos nunca pudieron producir efectos reales, en la ley de las XII tablas el *nexum* actúa como vínculo generador de obligaciones. En la época primitiva del derecho romano no puede hablarse de contratos sino de actos legítimos, en los que poco importa la manifestación de voluntad.

GRECIA.-

Muy pronto Grecia, por su posición geográfica y la necesidad de importar grano, forzaron a su población a embarcarse en el comercio marítimo. Las áreas geográficas en las que los griegos encontraban el trigo que necesitaban eran Cirenaica, Egipto, Italia y las regiones que rodean el Mar Negro.

El crecimiento del comercio en Grecia llevó al desarrollo de técnicas financieras, como el llamado préstamo mercantil o préstamo a la gruesa, que posteriormente habrían de copiar los romanos, dándole el nombre de *fenus nauticum*, cuyas condiciones contractuales deberían figurar por escrito y se diferenciaban de los préstamos entre amigos, el prestador asumía todos los riesgos del viaje, y a cambio el prestatario garantizaba el préstamo con la carga y con su flota, que como precaución era inmovilizada al retorno del viaje.²

EUROPA.-

Aquí cabe referirnos al caso de España de la época medieval, donde se repitió casi paso a paso la misma circunstancia de evolución de los contratos, que en Roma, iniciándose con una etapa primitiva, que acoge el sistema verbal y solemne, para pasar a una época en que las necesidades del tráfico requieren la existencia de un contrato real, en España fue donde se empezaron a reglamentar los diferentes tipos de contratos ya existentes, es decir se les da el carácter de nominados a

² <http://www.shared.com/eldesahucio/>

contratos referentes a la cesión y el cultivo de tierras que en la actualidad son la aparcería rural y la compraventa.

El sistema de cultivo que predominaba era el de tres hojas, es decir un año de cultivo y dos de barbecho, o el de rotación bienal. La organización agraria dio cabida a contratos reguladores de la cesión y el cultivo de las tierras. Estos contratos podían ser de varios tipos:

- Contratos ad populandum: llevaban consigo el disfrute del predio recibido, la apropiación de sus frutos y la posible transmisión del derecho al fundo con consentimiento del dueño.

- Contratos ad laborandum: el contrato para trabajar la tierra comprende tanto el otorgamiento del derecho a la mitad de la propiedad del predio o de sus frutos, como la formula según la cual el concesionario procede a la roturación y el cultivo.

- Contratos ad partionem y ad conplantandum: en ambos el señor y el cultivador coparticipan del aprovechamiento de los frutos y de la propiedad de la tierra.

MÉXICO.-

Cuando se dio el descubrimiento de los territorios americanos por parte de España, se planteó la necesidad, de la creación de una legislación que decidiera sobre los destinos de los pobladores de esas tierras.

El Derecho para las colonias americanas, que emanaba de distintas autoridades, fue de índole netamente práctico, recordando de alguna manera, el antiguo Derecho Romano, que nacía ante situaciones concretas a resolver, y se iba modificando ante las situaciones cambiantes que requerían su adaptación. Esto produjo una proliferación de normas que hacían dudar sobre la que correspondía aplicar en el

caso concreto. Las capitulaciones otorgadas por los reyes católicos de Castilla y Aragón, en relación a los contratos, solo favorecían de alguna forma a los españoles cuando se daba una relación jurídica y una de las partes era americano, fue por eso que desde mediados del siglo XVIII, y aun bien entrado y casi concluido el XIX, el tráfico comercial entre España y sus colonias Americanas se vio restringido y posteriormente desplazados a la jurisdicción de la casa de contratación de la villa de Bilbao, la cual recomendaba la forma escrita al momento de otorgar un contrato y para una mejor redacción obligaba la intervención de los escribanos.

1.2.- DOCTRINA GENERAL DE LOS CONTRATOS.

Para el estudio de los contratos, en particular, tiene una gran utilidad práctica la exposición de sus principios comunes así como de las reglas propias de cada determinado grupo de contratos, ya que al estudiar cualquier acto jurídico debemos siempre tener presente esos principios y reglas.

Todas estas normas podemos conocerlas a partir del estudio del código civil, las cuales suelen incluirse dentro de la teoría general de las obligaciones, al estudiar el contrato como una de las fuentes de las obligaciones.

Es asimismo oportuno un estudio de los contratos en general, por que ha ido creciendo la opinión de que la noción y la utilidad del contrato tienden a desaparecer, por la prevalecía de los intereses sociales sobre los intereses individuales, en pocas palabras, hoy en día la voluntad de las partes juega un papel muy limitado y secundario en la formación del contrato, por la intervención cada vez mayor del Estado en el contenido del mismo.

Dentro del terreno patrimonial existe una oposición entre obligaciones contractuales y obligaciones extracontractuales, fundada en la plasticidad de las obligaciones contractuales, porque en estas, las partes crean y modelan ellas mismas su ley.

1.3 CONCEPTO DE CONTRATO.

Un contrato es todo aquel acuerdo de voluntades ya sea verbal o escrito, manifestado en común por dos o más personas con capacidad jurídica, obligándose en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y cuyo cumplimiento resulta una obligación recíproca.

La mayoría de los códigos civiles de varios países cuyos ordenamientos jurídicos provienen del derecho romano, canónico y germano, contienen definiciones semejantes acerca de contrato, la mayoría de ellos sigue las directrices iniciadas por el Código Civil francés, heredero del Código Napoleónico cuyo artículo 1101 establece que el contrato es la convención por la cual una o más personas se obligan, con otras u otras, a dar, hacer o no hacer alguna cosa.

El Código Civil de la Unión Soviética, solo establecía que el contrato era un acto jurídico que tendía a establecer, modificar o extinguir obligaciones de Derecho Civil, los cuales podrían ser unilaterales o bilaterales.

Un contrato en términos muy generales es definido como un acuerdo privado oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.

1.4 DIFERENCIA ENTRE CONVENIO Y CONTRATO.

El Código Civil Para el Estado de México distingue entre convenio y contrato, pues considera a este la especie y a aquél el género “convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones” y “contrato son los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos.

Esta distinción tiene su antecedente en el Código Civil francés que distingue la convención o acuerdo de voluntades, que es el género, del contrato que es el acuerdo de voluntades para dar nacimiento a una obligación.

El contrato y el convenio tienen una serie de diferencias y aunque parece un juego de palabras se puede establecer que ambos son actos donde se manifiesta el acuerdo de voluntades para recibir derechos y cumplir obligaciones, pero no todos los convenios son contratos, aunque todos los contratos son convenios.

El convenio como acto jurídico tiene dos funciones, una positiva y una negativa, la primera que consiste en crear o transmitir derechos y obligaciones y la otra que es modificarlos o extinguirlos. Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contrato y convenio en sentido estricto; al contrato se le ha dejado la función positiva es decir el acuerdo de voluntades para o transferir derechos y obligaciones y como viceversa al convenio le corresponde la función negativa que es precisamente modificar o extinguir esos derechos y obligaciones.

1.5.- LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO.

Existen tres tipos de elementos para poder considerar a un contrato totalmente perfeccionado los cuales se clasifican en:

- 1.- Elementos de Existencia.
- 2.- Elementos de Validez, y.
- 3.- Elementos de Eficacia.

Elementos de Existencia. Son dos elementos que conjuntamente debe tener un acto jurídico, con la ausencia de alguno de estos, el contrato sería nulo, tales elementos de existencia son el consentimiento y el objeto.

El consentimiento: es el acuerdo de voluntades entre las partes que celebran un contrato, se dice que también hay consentimiento cuando concurre la voluntad de las partes sobre el objeto o materia del contrato del contrato.

El consentimiento es el primer elemento de existencia, el cual ha de entenderse para este estudio en dos sentidos: como voluntad del deudor para obligarse o como concurso y acuerdo de voluntades.³

Por otra parte, es conveniente tener en cuenta que la formación del consentimiento generalmente se lleva a cabo mediante una oferta seguida de una aceptación. El Código Civil para el Estado de México nos establece una clasificación para el consentimiento de tal forma que puede ser expreso o tácito, el primero es el que se manifiesta verbalmente, de forma escrita o por medio de signos inequívocos, y el segundo es aquel que se presupone, es decir que se presume como otorgado aun sin haberlo hecho de forma escrita o verbal.

Así como se tiene que cumplir una serie de elementos para poder perfeccionar un contrato, también es necesario, tener muy en cuenta que debe cumplirse con una serie de requisitos esenciales en el consentimiento, sin los cuales tampoco podría tener vida jurídica, los cuales son:

Capacidad de los contratantes. En relación a este requisito podemos referirnos como concepto apegados a lo que nos estipula el Código Civil del Estado de México que a la letra dice: Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley, lo que quiere decir que toda persona podrá celebrar actos jurídicos de cualquier naturaleza y como impedimentos señalados por la ley podemos hacer referencia a la minoría de edad y la falta de lucidez en alguno de los contratantes.

³ Cfr. **SÁNCHEZ MEDAL**, Ramón. De los Contratos Civiles. 23ª edición, Edit. Porrúa, México 2008. Pág. 27

El objeto. En cuanto a este punto nos referimos específicamente a la finalidad del contrato, es decir la cosa o motivo del contrato, el cual debe existir en la naturaleza ser determinado o determinable, estar en el comercio y lo más importante ser lícito.

Elementos de validez.- para que un contrato no se muestre afectado de nulidad, es necesario que contenga dentro de su estructuración cuatro elementos fundamentales para continuar con sus efectos jurídicos, los cuales son *la capacidad de los contratantes, la forma libre o señalada por la ley para la expresión exterior, la ausencia de vicios en el consentimiento y que el objeto principal del contrato sea lícito.*

La existencia de estos cuatro elementos dentro de un contrato, impiden que se produzca la nulidad, pero ellos mismos no confieren a este eficacia jurídica, es decir que produzca sus efectos jurídicos.

Los elementos de validez son los factores de inmunidad que impiden se produzca la nulidad correspondiente del contrato, a la falta de uno de ellos pero directamente no dan ni producen eficacia al contrato.⁴

La capacidad de los contratantes. Este punto ya ha sido abordado en el presente trabajo de investigación, ya que también es señalado en varios casos como un elemento de existencia.

Existen dos tipos de capacidad para poder ser sujeto de derechos y obligaciones, la capacidad de goce y la capacidad de ejercicio, la primera es aquella que adquiere todo individuo al momento de ser concebido y se pierde al momento de su muerte, la segunda es la que se otorga al momento de adquirir la mayoría de edad y solo la ley puede restringirla por un tiempo determinado o ya sea de forma permanente.

⁴ Cfr. **ZAMORA VALENCIA**, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 10ª edición, Edit. Porrúa, México 2004, Pág. 143.

Carecen de la capacidad para contratar los incapacitados o llamados también discapaces, que son personas con incapacidad natural y legal, en cuyo caso se encuentran los menores de 18 años de edad, y aquellos mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lucidos y que no pueden gobernarse ni obligarse por si mismos, o manifestar su voluntad por algún medio.

La capacidad jurídica es la aptitud que la ley reconoce a la persona para adquirir y tener derechos que es la “capacidad de goce.” o para usar o poner en práctica esos derechos, que es la “capacidad de ejercicio.”⁵

La forma libre o señalada por la ley para la expresión externa. Este punto es de suma importancia y podemos hacer referencia a la clasificación de los contratos en la forma nominada e innominada, este es un elemento esencial para la validez de un contrato ya que en la mayoría de las ocasiones la ley nos especifica la forma en que tendrá que ser redactado un contrato, así como todos y cada uno de los puntos que deberán de conformarlo.

La ausencia de vicios en el consentimiento. Para que un contrato sea valido y surta sus efectos jurídicos entre las partes, el consentimiento debe emanar de personas dotadas de buena intención y estar exentas de vicios, se si haya afectado por uno de ellos, la parte afectada puede solicitar la nulidad del contrato. Los vicios del consentimiento más comunes son: el error, el dolo y la violencia.

El error: este vicio consiste en la falsa noción que se tiene acerca de una realidad, en pocas palabras es la equivocación en la que cae una de las partes, el error puede ser de hecho y derecho cuando recae sobre el motivo determinante de la

⁵ Cfr. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Op. Cit., Pág. 45.

voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró este en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa, también se puede dar el caso de error por un cálculo aritmético, lo cual no produce la nulidad del contrato solo la rectificación.

El dolo: que tiene lugar cuando una de las partes induce al error a la otra para decidirla a prestar su consentimiento, mediante el empleo de maniobras fraudulentas con el propósito de obtener una ventaja a sus expensas.

Se distinguen dos tipos de dolo, el incidental y el principal, este último recae sobre aspectos o circunstancias que hacen a un contratante otorgar su consentimiento en cuestiones que no le son favorables a sus intereses, y el primero opera en aspectos o circunstancias que hacen a una de las partes contratar solo en condiciones menos favorable o más onerosas.

En muchas ocasiones se puede dar una clase de dolo en el cual ambas partes obraron de *mala fe*, el cual se conoce como *dolo bilateral*, y por lo tanto ninguna de las partes puede exigirle a la otra una indemnización.

El dolo y la mala fe son cuestiones muy similares, tal es el caso que se han llegado a confundir ya que el concepto de mala fe es casi igual al dolo, el cual nos dice que hay mala fe en la disimulación de unos de los contratantes cuando este se ha dado cuenta del error en el que ha caído la otra persona interesada en el mismo contrato.

La violencia: es el acto de fuerza material o moral por el cual una persona obliga a otra a prestar su consentimiento para la celebración de un acto jurídico, de acuerdo con el derecho romano, hay violencia física o "*vis ablativa*" o "*vis absoluta*" cuando se emplea la fuerza física o algún agente material que prive de libertad al contratante, algunos ejemplos de estos preceptos serían: llevarle la mano para que escriba, moverlo a través del hipnotismo o de la embriaguez total, en cuyos

supuestos de ninguna manera existe consentimiento, y hay violencia moral o la famosa intimidación cuando por medio de amenazas o fuerza física se coloca a un contratante en esta disyuntiva, es decir se utilizan palabra amenazadoras o con animo de engaño para poder conseguir de manera directa el consentimiento. Para el Estado de México el concepto de violencia es totalmente claro y específico dentro del código civil.

Hay violencia cuando se emplea violencia física o moral, con amenaza de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, concubino, descendientes o ascendientes y parientes colaterales dentro del segundo grado y por afinidad en primer grado.⁶

Que el objeto o fin del contrato sea lícito. Para que un contrato surta sus efectos entre las partes y dentro de un tribunal es parte fundamental que la obligación principal consista en un hecho lícito, puesto que de ser lo contrario las partes podrían incurrir en un delito. Así mismo se puede dar el caso que las partes actúen sin saber que podrían incurrir en una conducta antijurídica y sancionada por la ley, pero no debemos olvidar el principio del derecho que nos dice “ la ignorancia de la ley no exime a nadie de responsabilidad”. De igual manera como ya lo analizamos anteriormente el objeto del contrato debe consistir en bienes fungibles o no, y que existan en el comercio, al darse estos principios podemos entonces considerar la realización del contrato con toda certeza jurídica.

Elementos de eficacia. Son los elementos que la ley requiere para que un contrato que ya ha sido perfeccionado y cumpla con los elementos de validez pueda producir efectos jurídicos, bien sea en el propio patrimonio o en un patrimonio ajeno.

⁶ Cfr. Código Civil para el Estado de México, Editorial Isef, Art. 7.60

Tal elemento de eficacia es la *legitimación* para contratar que la ley exige en cada una de las personas que celebran un determinado contrato.

En este punto existe un principio general y dos posibles excepciones.

El principio general consiste en que toda persona puede ser parte en un contrato, y los efectos jurídicos de este recaen sobre su propio patrimonio.

Por excepción, hay ciertas personas que no pueden ser parte en determinados contratos y debido a ello, estos no producen efectos jurídicos. Por ejemplo, los abogados, jueces y peritos, no podrán ser parte compradora en la venta que se de de los bienes que son objetos de los juicios en los que intervengan, razón por la cual la venta en contravención de esa prohibición, no produce efectos jurídicos, por excepción también, los efectos jurídicos de un contrato se producen no sobre el propio patrimonio de las partes que lo celebran, sino sobre el patrimonio ajeno de otra persona, por ejemplo, la venta que un apoderado hace de los bienes de su representado produce sus efectos sobre el patrimonio ajeno de este y sobre el patrimonio del primero.

Además de esta clasificación que ya detallamos sobre los elementos del contrato en ocasiones se acostumbra hacer mención de otra clasificación de origen escolástico que indirectamente tiene cabida dentro de nuestro Derecho Civil.

Elementos esenciales del contrato, que consiste en la serie de requisitos o cláusulas sin los cuales un determinado contrato no puede existir.

Elementos naturales, que normalmente acompañan al contrato de que se trata por ser propios de su naturaleza, pero que por *un pacto en contrario pueden llegar a suprimirse, por ejemplo, responsabilidad por evicción y vicios ocultos dentro de la compraventa.*

Por ultimo los elementos accidentales, que se agregan a los contratos por voluntad expresa de las partes que intervienen en un contrato como el término, la condición y demás datos circunstanciales.

CAPÍTULO SEGUNDO

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO SEGUNDO

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.1.- DEFINICIÓN.

El contrato de arrendamiento como ya lo señalamos en el capítulo anterior, tiene sus orígenes más remotos en Roma, donde no nace como un contrato, más bien como un pacto verbal, y al paso del tiempo se le han dado una serie de interpretaciones, definiciones y conceptos establecidos por diversas legislaciones.

Inspirados en los tiempos medievales de España podemos definir el arrendamiento como, el contrato por el cual una persona proporciona el uso y goce de una cosa a otra, a cambio de una cantidad de dinero u otros objetos proporcionales, esta fue la definición establecida por los estudiosos del derecho en España, sin embargo y a manera de consulta citamos la definición que nos proporciona el gran autor Leopoldo Carvajal Aguilar en su obra los contratos civiles.

El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o solo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto.⁷

La anterior consulta sería sin duda la definición más acertada entre tantas acerca del contrato de arrendamiento

⁷ Cfr. **AGUILAR CARVAJAL**, Leopoldo. Contratos Civiles. 13ª edición, Edit. Porrúa, México 2004, Pág. 152.

2.2 CONCEPTO.

Como concepto citaremos todos aquellos que han sido definidos por diversas legislaciones del mundo, por ejemplo el proyecto de Código Civil Español de Florencio García Goyena, en cuyo artículo 1473 establecía al arrendamiento como el “contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a otra el goce o el uso de una cosa, por un precio determinado,” de la misma forma establecía en sus artículos que las obligaciones de las partes que celebraban el contrato venían a ser las mismas que en la compra venta, con excepción de que en esta última se trataba de la propiedad de alguna cosa y en el arrendamiento solo del uso y goce.

Por el contrario el Código Civil Francés en su artículo 1709, conceptualizaba al contrato de arrendamiento de la siguiente forma, “contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa, durante cierto tiempo, y mediante un cierto precio que esta se obliga a pagarle.”

El Código Civil Portugués, en su artículo 1022. Nos marca el concepto de arrendamiento como “contrato por el que una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante una retribución.”

En nuestro país, una serie de códigos marcaron el concepto de arrendamiento, casi en los mismos supuestos, como tal es el caso de los Códigos Civiles de 1870 (art. 3069) y el de 1884 (art. 2936) que definían al arrendamiento como “contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto”.

Nuestro actual Código Civil para el Estado de México solo retoca un poco la anterior definición dándole el siguiente sentido y lo define como “En el contrato de arrendamiento, el arrendador se obliga a transmitir el uso o goce temporal de un bien al arrendatario, quien se obliga a pagar un precio.”

2.3.-CLASIFICACIÓN.

La clasificación establecida para el contrato de arrendamiento es la siguiente:

Es un contrato **bilateral**, porque en el aparece la voluntad de dos partes y por lo tanto se generan derechos y obligaciones para ambas.

Se trata de un contrato **oneroso**, ya que su celebración es con fin de originar provechos y gravámenes recíprocos.

Es **formal**, porque la ley exige para su validez la forma escrita y la estipulación del plazo convenido.

Se trata de un contrato **consensual**, en oposición a real, ya que para su perfeccionamiento se requiere solo el consentimiento de las partes, sin hacer entrega inmediata de la cosa.

Principal, porque no requiere para su validez de un contrato accesorio u obligación previamente existente.

Es de **tracto sucesivo**, porque las obligaciones que origina no pueden ser cumplidas en un solo acto sino que requiere de un lapso más o menos largo.

Y por ultimo una de las clasificaciones mas importantes de este contrato es precisamente que se trata de un contrato **nominado**, por la amplia regulación que hace el Código Civil para el Estado de México en su tercera parte, específicamente en su titulo sexto, y puesto a ello es el contrato al que más artículos dedica, del 7.670 al 7.737.

2.4.- ESPECIES.

Hay solo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles, ya que tradicionalmente nunca se ha considerado el *arrendamiento mercantil* sobre bienes raíces, en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser de dos formas, civil o mercantil, según sea el caso, debido a esta diferencia podemos citar el siguiente ejemplo: si un

local ha sido arrendado con fines comerciales y ambas partes son comerciantes, cuando se suscite alguna controversia y se de la necesidad de iniciar un juicio de cualquier competencia este se llevara por la vía civil y no la mercantil.

En la actualidad se han dado un sin numero de casos de arrendamientos mercantiles de bienes muebles, ya sea el caso de automóviles, de maquinarias, copadoras, maquinaria electrónica, etc.

Para el caso del arrendamiento civil existe una clasificación establecida por el Código Civil del Estado de México, señalando diferentes tipos de arrendamiento como son *los arrendamientos de bienes urbanos destinados a casa habitación*, los cuales son los mas comunes y consisten en la celebración de un contrato para obtener el uso y goce de una casa o departamento ya sea completa o en ocasiones fraccionada entre varios inquilinos, dentro de este tipo de arrendamiento es donde se desprende la esencia de el presente trabajo de tesis, ya que en este es donde se puede otorgar una garantía de depósito a favor del arrendador, también existen *los arrendamientos de fincas o predios rústicos*, los cuales se refieren a todos aquellos inmuebles que se arriendan pero solo es el predio o en ocasiones una obra inconclusa “ojo” no confundir este tipo de arrendamiento con el contrato de aparcería rural, puesto que existe un sentido genérico totalmente diferente, ya que en el arrendamiento de predio rústico la persona puede cultivarla pero repartirse los frutos entre las partes no es la esencia de este sino que solo lo es el uso de la tierra para los fines convenidos, ya sea el cultivo o incluso la construcción de una pequeña obra.

Por el contrato de aparcería rural una persona llamada propietario concede a otra llamada “aparcero” la explotación temporal de tierras laborales o de ganado para repartirse entre si los frutos que de ella se obtengan⁸

⁸ Cfr. **ROJINA VILLEGAS**, Rafael. Compendio de Derecho Civil 4 Contratos. 32ª edición, Edit. Porrúa México 2008, Pág. 425.

Por último el tercer tipo de *arrendamiento se da sobre los bienes muebles*, este puede ser sobre cualquier objeto e incluso animales, destinados a la labranza de tierras o vigilancia.

2.5.- FIGURAS AFINES.

Son muy claras las diferencias que se observan entre el contrato de arrendamiento y otras figuras, como tal es el caso con la compraventa, pues en tiempos muy remotos se llegó a dar una confusión entre ambas figuras, pero a través del tiempo se ha establecido que en la compraventa, existe una transmisión del derecho real de la propiedad, inmediata o diferida, y un pago cierto y en dinero, y para el caso del contrato de arrendamiento solo nacen derechos y obligaciones y el precio puede consistir en otros bienes no necesariamente dinero.

En muchos casos existe la confusión por ejemplo: los contratos para la explotación de una mina de arena, o de una huerta de árboles frutales, en estos casos habrá arrendamiento si el precio se fija por unidad de tiempo y se tratara de una compraventa si el precio se fija por unidad de grupos o de productos que se perciban.

2.6.- ELEMENTOS PERSONALES.

Las dos partes que intervienen para la celebración de este contrato son llamadas *arrendador* y *arrendatario*, la primera denominación corresponde a la persona dueña de la cosa que será el motivo de la celebración del contrato, la segunda denominación se le atribuye a la persona que recibe la cosa en arrendamiento.

Por lo que hace al *arrendatario*, tiene que tratarse de una persona a la que se le exige que tenga capacidad legal para celebrar contratos de cualquier naturaleza, por

lo contrario al existir una excepción establecida por la ley el contrato no podrá surtir sus efectos jurídicos, el Código Civil para el Estado de México en sus artículos 7.678 y 7.679 nos establece cuales son esos impedimentos:

Artículo 7.678.- Se prohíbe a los servidores públicos tomar en arrendamiento por si, o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los asuntos en los que intervengan como tales.

Artículo 7.679.- Se prohíbe a los servidores públicos, así como a su cónyuge, a sus parientes de cualquier grado en línea recta o dentro del cuarto grado en línea colateral, afines hasta el segundo grado, tomar en arrendamiento los bienes que con el expresado carácter administren.

Para los efectos de la legitimación de ser arrendatario los dos artículos anteriormente citados, regulan de manera precisa y clara quienes están exceptuados para este carácter, permitir esta clase de arrendamientos, sería exponer gravemente a que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio, los intereses ajenos que se le han encomendado.

En el caso del *arrendador*, también tiene que poseer la capacidad exigida por la ley que es precisamente la de poder contratar, que es lo que queremos decir con esto, que la persona que pretenda dar en arrendamiento determinado bien sea la persona propietaria, el usufructuario o este legalmente autorizada por el dueño, para poder dar en arriendo la cosa.

Las personas a las que la ley ha conferido la facultad de administrar los bienes de otra persona que no cuenta con su capacidad de ejercicio o se encuentra impedido, pueden llevar a cabo contratos de arrendamiento sobre estos bienes, a esta regla general deben hacerse algunas precisiones:

Por lo que respecta a los albaceas estos pueden arrendar los bienes de la herencia, sin exceder el tiempo de un año, por lo contrario si se tuviera la necesidad de sobrepasar ese período de tiempo, este representante (albacea) tiene que recibir el consentimiento expreso por parte de los herederos para poder arrendar los bienes

por mas tiempo. Algo similar sucede en el caso de *los padres y los tutores*, para que estos puedan dar en arrendamiento por un plazo mayor a cinco años los bienes de sus representados, se necesitara autorización judicial, lo mismo sucede cuando pretenden recibir anticipos de importes de renta anticipada por un plazo mayor de dos años,

Quien no se propietario de algún bien y tiene la intención de darlo en arriendo, solo podrá hacerlo si cuenta con la autorización escrita por parte del dueño, es decir mediante un poder notarial o algunos casos basta con un contrato de mandato,

2.7.- ELEMENTOS FORMALES.

Según la clasificación de este contrato es de carácter formal ya que debe constar por escrito, y a falta de esta formalidad se le imputarán las consecuencias directas al arrendador de igual manera debe tener las estipulaciones que detalla la ley, cuando se trata de arrendamientos de fincas urbanas destinadas a casa habitación.

Cuando se otorga un contrato de arrendamiento de algún inmueble por un plazo mayor de 6 años o con anticipos mayor de 3 años, es obligatoriamente necesario se escriba en el registro publico de la propiedad para que pueda surtir sus efectos entre las partes o contra terceros, y para cuya inscripción registrar es necesario que las firmas de los 2 contratantes, se ratifiquen ante el fedatario publico (notario), o que el contrato se otorgue en escritura pública.

Cuando los bienes que se han dado en arrendamiento pertenecen directamente al Estado, es necesario prevenir y evitar los abusos de los funcionarios públicos encargados de ellos, para ello nuestra legislación, ha tomado una serie de medidas pendientes a proteger los intereses del Estado. La legislación española que estuvo vigente en nuestro país antes de la creación del código civil de 1870 ordenaba que se concediera en almoneda pública el *arrendamiento de propios* (los bienes que tenia

una ciudad para sus gatos públicos) y *de arbitrios* (los productos de impuestos autorizados a un pueblo sobre determinados bienes de inmuebles).

Este contrato además de tener la regla general de constar por escrito, se debe estipular en el plazo que se convino, el cual no debe exceder de los señalados en el Código Civil del Estado de México.

Plazo máximo en el arrendamiento

Artículo 7.672 el plazo máximo de vigencia de un arrendamiento, será:

- I. dos años respecto de bienes inmuebles;
- II. tres años tratándose de inmuebles urbanos destinados a casa habitación;
- III. cinco años respecto de inmuebles destinados a locales comerciales o de servicios;
- IV. cinco años si el bien inmueble rustico es destinado a fines agrícolas o ganaderos;
- V. veinte años tratándose de inmuebles destinados a la industria, Tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala.⁹

El plazo es el último elemento formal al que haremos referencia, sin embargo cuando este no se ha señalado dentro del contrato en los términos del artículo anteriormente citado, deberá considerarse y respetarse los plazos siguientes:

- i.- un año para casa habitación.
- II.- dos años para locales comerciales o de servicios.
- III.- cinco años para industrias, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta, y en general los que se refieren al comercio en gran escala.
- IV.- un año para finca rustica.

⁹ Cfr. Código Civil para el Estado de México. Op. Cit., art. 7.672.

2.8.- ELEMENTOS REALES.

Los elementos reales, son aquellos que constituyen los presupuestos establecidos por la doctrina y la legislación para constituir los fines o motivos primordiales de la celebración de un contrato de arrendamiento, en pocas palabras hablaremos en este apartado de *la cosa, el precio y el tiempo*.

1.- *La cosa*.- Constituye al objeto que será el motivo principal para la celebración del contrato, pero no solo pueden darse en arriendo bienes corpóreos, puede darse el caso del arrendamiento de derechos o géneros, pero para tal caso es necesario que las cosas arrendadas se entreguen “como no fungibles,” para ser restituidas idénticamente, a lo anterior estaríamos hablando sin duda de un contrato de mutuo.

No pueden ser objeto de la celebración de un contrato de arrendamiento, los bienes o derechos estrictamente personales prohibidos por la ley y aquellos que se extinguen con su primer uso,

Podemos entender como derechos estrictamente personales, aquellos que constituyen un *derecho real* para determinadas personas, por tratarse de derechos personalísimos, como los bienes del dominio del poder público, de uso común, y los destinados a un servicio público, por ningún caso serán motivo primordial de un contrato de esta naturaleza.

Este contrato sigue la regla general de otros como es el caso de la compraventa, es decir la cosa motivo del contrato debe de existir en la naturaleza, y tener la característica de ser determinada o determinable.

2.- *El precio*.- Este es un elemento primordial en el arrendamiento, sin el estaríamos hablando de un comodato.

Este se constituye en la cantidad de dinero o contraprestación que se otorga a cambio del uso o disfrute que se da de algún bien, el cual dentro de este contrato debe ser cierto y en muchas ocasiones podrá consistir en otros bienes no necesariamente dinero, el Código Civil para el Estado de México, en su artículo 7. 674, nos establece que en el arrendamiento la renta podrá consistir en una suma de dinero o en cualquier otro bien equivalente a ella con la condición de que sea cierto, determinado o determinable.

Cuando el precio se ha estipulado específicamente en dinero, bastara con que este sea cierto, y no será necesario que sea determinado, puesto que en este caso basta solo que sea determinable al hacerse exigible, por ejemplo: en la actualidad se han puesto en practica un tipo de arrendamientos consistentes en no fijar la suma determinada de dinero en el texto del contrato, sino que solo se establece que el precio deberá pagarse cada mes, este contrato se practica principalmente en los actos de comercio, en el que se pacta una renta mínima mensual, la cual podrá variar en sus porcentajes de rentas, es decir, en base a los ingresos obtenidos dentro del negocio comercial del inquilino establecido en el local comercial.

El precio dentro del arrendamiento de igual manera podrá consistir en frutos, pero para este caso será necesario que sea determinable, además de ser cierta, al respecto la 3ª Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en una ejecutoria aprobada por mayoría de solo tres votos, en contra expresa de los otros dos restantes, sostuvo que “en todo arrendamiento se exige que el precio sea cierto y determinado, desde el momento de su celebración y no determinable en el futuro”.

Acertadamente la misma 3ª Sala de la Suprema Corte, rectificó ya después por unanimidad de cinco votos el criterio anterior. En el que resolvió que cuando la renta consiste en una suma de dinero, puede ser solamente cierta y determinable, pero cuando se trata de una renta consistente “en cualquier otra cosa equivalente” además de ser cierta debe de ser determinada.

Si el precio no es cierto, el contrato no será de arrendamiento y normalmente se tratara de un contrato

innominado, para tal caso no estaríamos hablando de un mutuo o de algún comodato.¹⁰

3.- *El tiempo.*- mucho se discutido acerca de este elemento, para determinar si se trata de un elemento formal o un elemento real, para mi propio criterio quiero definir que encuadra en ambos, ya que por regla general y formalidad el contrato de arrendamiento debe de constar por escrito y fijarse en sus cláusulas, el tiempo que este habrá de otorgarse, para el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia, el tiempo dentro de un arrendamiento constituye un elemento de forma., ya que nos señala que este es uno de los factores mas importantes para le existencia de un arrendamiento, al respecto Ramón Sánchez Medal, nos refiere, a diferencia del derecho romano, que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por tratarse simplemente de compraventas y no de arrendamientos, es por eso que es un motivo esencial, formal y por su puesto real, el establecer el plazo dentro de un contrato de arrendamiento.

En cuanto al tiempo dentro del arrendamiento, tal y como lo señalamos en el apartado anterior de este trabajo de investigación (elementos formales), nuestro legislación se dio ala tarea de señalar los plazos máximos dentro de un contrato de arrendamiento.

2.9.- EFECTOS JURÍDICOS.

El efecto jurídico más sobresaliente del arrendamiento es que solo genera derechos y obligaciones recíprocas, así como derecho de crédito, pero en ningún caso da origen a un derecho real.

El derecho que ha nacido para el arrendatario a poder tener el uso y disfrute de la cosa motivo del contrato, se constituye únicamente un derecho personal o de crédito,

¹⁰ Cfr. ZAMORA VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. Op. Cit., Pág. 202.

solamente ya que en caso de enajenación, el contrato de arrendamiento seguirá surtiendo sus efectos con el nuevo propietario de la cosa arrendada.

Desde el Derecho Romano, han existido un, mayor numero de prerrogativas a favor del arrendatario, el cual ha gozado de mas derechos dentro de la celebración de estos contratos.

En Francia llegó a sostenerse por algunas resoluciones judiciales, que el derecho que tenia el arrendatario al uso y goce de la cosa, consistía un derecho real, sobre el bien, en virtud de que la enajenación de la cosa arrendada hace que el arrendatario, continué frente al adquiriente con los mismos derechos que tenia con el arrendador-enajenante.

En general los efectos jurídicos de este contrato consisten en crear obligaciones para las partes contratantes y generar derechos especiales a favor del arrendatario, y por el hecho de que el arrendamiento continué sin oposición de las partes cuando ha llegado a la fecha de su vencimiento, se genera la famosa tácita reconducción.

1.- Derechos especiales al arrendatario.

Independientemente de todos los derechos y obligaciones que consagra la ley para el arrendatario, existen algunos más de carácter especial, que le son atribuibles al momento de celebrar el contrato y por ningún motivo se dará por excluida su observancia.

A.- Si por caso fortuito, fuerza mayor o por evicción se le impide totalmente el uso de la cosa arrendada, tiene el derecho de no pagar la renta mientras dura el impedimento y si dura mas de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

Este derecho ya es consagrado en el Código de Procedimientos Civiles Para el Estado de México, en su artículo 2.319, en el cual señala las excepciones oponibles al momento de contestar una demanda de desahucio, es en ese momento en que se

pondrá en práctica este derecho especial, o en caso contrario el arrendatario no puede solo hacerla valer al momento de contestar una demanda de desahucio, sino tiene el derecho de demandar la rescisión del contrato mediante esta misma excepción que la ley le otorga.

B.- Si solo se le impide en parte el uso de la cosa, podrá pedir la disminución de la renta o de igual manera, la rescisión del contrato, este derecho es muy similar al señalado en el párrafo anterior, con la diferencia de que si se le impide el uso de una porción de la cosa estará facultado para exigir este derecho y tendrá que ser respetado por el arrendador, y por ultimo.

C.- Si por vicios ocultos se le impide el uso de la cosa, podrá pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, por ejemplo, cuando el arrendador estaba conciente de que la loza del inmueble contaba con grietas por las cuales trasmite el agua al interior de la casa, en este caso podrá solicitar la disminución de la renta o cuando el arrendador no informo de la demolición próxima del inmueble, y esta llega de repente, el arrendatario podrá solicitar la rescisión del contrato, e incluso demandar el pago de daños y perjuicios ocasionados a su persona.

2.- La tácita reconducción.

Así se denomina a la figura que aparece cuando se ha llegado el plazo, estipulado en el contrato de arrendamiento para dar fin a la relación jurídica entre las partes, pero sin oposición alguna por parte del arrendador, el arrendatario continua con el uso y goce de la cosa arrendada, en estos términos se entenderá como prorrogado el contrato, por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a seguir pagando la renta conforme a lo ya convenido dentro del contrato, y todas las demás obligaciones deberán seguirse cumpliendo como si el contrato tuviera plazo no vencido.

Cuando esta figura aparece, sin voluntad de las partes, cualquiera de ellas podrá dar por terminada la relación previo aviso por escrito dado a la otra parte con treinta días de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rustico.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, al respecto ha dictado varios fallos estableciendo los lineamientos a seguir, y de antemano determina en que casos operara la tácita reconducción.

ARRENDAMIENTO TÁCITA RECONDUCCIÓN.

“La tácita reconducción solo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos.”¹¹

ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE.

“Los elementos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la oposición por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días contados a partir de la fecha del vencimiento del contrato.”¹²

ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE.

“Los artículos 2486 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer si después de terminado el arrendamiento, continua el arrendatario, sin oposición, en el uso y goce del predio, y este fuere urbano, el arrendamiento, continuara por tiempo indefinido, modifican el contrato en cuanto a su duración, trasformándolo de plazo fijo, en indefinido. La segunda parte del artículo 2487 citado, confirma esta conclusión al disponer que el

¹¹ Cfr. Tesis 97, p. 28. Apéndice 1985, Tercera Sala, tesis 74, p. 181.

¹² Cfr. Tesis 98, p. 315. Apéndice 1985, Tercera Sala, tesis 75, p. 183.

arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a la que pagaba, pues solo en los contratos de plazo fijo, se puede saber que tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la tácita reconducción.”¹³

2.10.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

El celebrar un contrato de arrendamiento de cualquier naturaleza o tipo, acarrea como consecuencias inmediatas una serie de obligaciones para ambas partes, y al tenor de las cláusulas otorgadas en el contrato estas deberán de cumplirse a favor de la otra parte contratante.

Tanto el arrendador como el arrendatario son personas dotadas de capacidad para poder obligarse, el Código Civil para el Estado de México, establece cuales serán esas obligaciones recíprocas, de igual manera la doctrina ha determinado algunas otras, las cuales aunque no estén reguladas es regla general su observancia y cumplimiento.

EL ARRENDADOR.

Las obligaciones del arrendador, consisten principalmente en obligaciones de *hacer* y no en obligaciones de *dar*, como la naturaleza jurídica de este contrato es el uso y goce de la cosa y no la transmisión de la propiedad como ocurre con la compraventa, se sujetara a lo siguiente:

1.- *Entregar la cosa motivo del contrato.*

¹³ Cfr. Tesis 99, p. 300. Apéndice 1985, Tercera Sala, tesis 76, p. 183.

Constituye una obligación muy compleja y sin duda una de las más importantes, ya que el arrendador debe entregar la cosa convenida con todas sus pertenencias, y en un estado útil para su propia naturaleza.

La cosa deberá entregarse en el tiempo convenido, o bien a la firma del contrato, en muchas ocasiones principalmente en el arrendamiento de bienes muebles, la cosa no necesariamente debe de entregarse al instante sino hasta que el arrendatario la solicite para empezar a darle uso, y salvo pacto en contrario, la renta comenzara a pagarse desde el día en que recibió la cosa y esta obligación desaparecerá hasta la entrega de la misma, por lo tanto si no se entrega la cosa en ningún momento, tampoco existirá la obligación de pagar la renta.

En el caso de lo señalado anteriormente las pertenencias de una cosa serán referibles a las llaves, muebles de los baños, de cocina, etc. Para el caso de un bien inmueble, en el caso de bien mueble por ejemplo la renta de un automóvil tendrá que ser acompañada de tarjeta de circulación, y todos aquellos documentos y accesorios exigidos por la ley para poder circular sobre determinado lugar,

Al momento de que el arrendador se proponga a entregar la cosa, esta debe de hallarse en condiciones de dar un funcionamiento perfecto en cuanto a su uso natural, por lo que respecta a una casa habitación la cual será habitada, por el inquilino, esta debe contar con las condiciones de salubridad y seguridad, necesarias exigidas por las autoridades sanitarias y administrativas.

Los contratos de arrendamiento como muchos mas ofrecen la opción de poder optar por otro tipo de condiciones, será valido todo pacto expreso hecho por las partes en el que el arrendatario acepte las condiciones en que se encuentra la cosa, aun sino reuniere normas de higiene o seguridad.

La entrega podrá ser *real o virtual*, la primera consiste en la entrega que se hace de manera directa y material al momento que esta se requiera.

La entrega virtual es aquella que se presume ya se hizo al momento de la celebración del contrato, pero no se ha materializado aun.

2.- *Conservar la cosa arrendada.*-

Esta obligación consagra la exigencia que se hace al arrendador de conservar la cosa en el mismo estado, es decir para el que se convino, o el de su propia naturaleza, depende el acuerdo al que se haya llegado en el contrato, el arrendador tiene la obligación continua, y sucesiva de dar mantenimiento a la cosa para que esta siga siendo útil hasta que se venza el plazo otorgado, para los efectos de esta obligación de conservar la cosa se subdivide en aspectos *activos o positivos y negativos*.

A).- *Aspecto activo o positivo.*-

El arrendador es el obligado a dar mantenimiento necesario para la conservación de la cosa, de acuerdo al uso que se convino en darle o bien para su naturaleza, pero cuando se presenta la necesidad de hacer otros tipos de reparaciones que no son obligaciones directas del arrendador, el Código Civil del Distrito Federal considera los siguientes supuestos.

-la omisión de aviso oportuno por parte del arrendatario, sobre la necesidad de una reparación locativa al inmueble, hará responsable a este sobre los daños y perjuicios ocasionados al inmueble y directamente al arrendador, y por ningún motivo podrá retener el pago de la renta, ni demandar la rescisión del contrato, tendrá que responder íntegramente.

De acuerdo a lo anterior el arrendatario no podrá exigir al arrendador el reembolso de los gastos para reparaciones que el mismo pudo evitar, pero si se tratare de reparaciones urgentes en las que no existió un lapso de tiempo para dar

aviso oportuno al arrendador, y debido a ello las tuvo que ejecutar el directamente, estará en todo su derecho de exigir el reembolso.

- el arrendatario pone en conocimiento al arrendador sobre la necesidad de hacer determinadas reparaciones, pero este no las efectúa, de acuerdo a este punto el arrendatario tiene dos opciones para que estas reparaciones se cumplan. La primera consiste en enviar un comunicado por escrito al arrendador invocando el precepto legal relativo, que establece que es su obligación realizar esa reparación al inmueble, todo ello sin la necesidad de acudir al juez, en el caso se que este método no funcione, el arrendatario podrá optar por demandar directamente el cumplimiento del contrato, a fin de que el arrendador sea condenado a realizar la reparación reclamada.

Durante la tramitación de este juicio el arrendatario podrá diferir las rentas, y oponer al arrendador la excepción dilatoria de "*non adimpleti contractus*" si este último le promueve juicio de pago de rentas o de rescisión por falta del pago de ellas.

- el arrendador procedió a realizar las reparaciones que se le piden, pero estas se efectúan en un lapso menor de dos meses, el arrendatario no tendrá ningún derecho de solicitar la disminución del importe de la renta, lo contrario sucede cuando el tiempo de la reparación excedió los dos meses, en este supuesto el arrendatario podrá demandar la rescisión del contrato o por otra parte la disminución de la renta por el tiempo que perdió el uso total de la cosa.

B).- Aspecto negativo.-

El conservar la cosa arrendada impone al arrendador, la obligación de no variar la forma de la cosa, ni con el pretexto de alguna reparación necesaria, por ejemplo si se trata de un local comercial no podrá construir habitaciones dentro de él, ya que con esto estaría cambiando el uso natural y convenido de la cosa.

Sin embargo el arrendador no estará obligado a realizar todas aquellas reparaciones locativas que sean originadas por las personas que habiten el inmueble, (una llave rota, la ruptura de un vidrio de la ventana, un corto circuito, etc.).

3.- Garantizar la cosa.

Consistente en la obligación que tiene el arrendador de garantizar plenamente el uso pactado de la cosa, y que por ningún motivo esta desaparecerá antes de que se venza el plazo estipulado en el contrato, esta garantía jamás debe faltar en contratos de esta naturaleza ya que por un caso fortuito o fuerza mayor esta puede desaparecer, pero también desaparecería la obligación de pagar la renta, y el arrendador si tendrá que responder por daños y perjuicios ocasionados cuando el siniestro pudo evitarse.

La obligación de garantizar la cosa también abarca el supuesto de que el arrendador debe de abstenerse de perturbar o estorbar el uso de la cosa, por ejemplo; no porque el inmueble sea de su propiedad, quiere decir que el podrá entrar y salir de el cuando lo desee, ni tampoco podrá expedir reglas de convivencia entre los vecinos si se trata de una vecindad.

La obligación de garantizar continua con el supuesto de que es obligación del arrendador “garantizar el uso y goce pacifico” lo que significa que el arrendador debe proteger al inquilino de todas las perturbaciones de derecho que dimanen de terceros.

Todas estas perturbaciones consisten en todos aquellos pleitos legales que existan con razón a ese inmueble, ya sea que quizás este hipotecado, o porque el arrendador haya dado en arriendo la misma cosa a personas separadas, y con motivo de esto se estén dando problemas de cobros o cualquier otra situación incomoda directamente al arrendatario.

4.- Responder por los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario.

A consecuencia de la obligación anterior, resulta otra para el arrendador que consiste en pagar al arrendatario todos los daños y perjuicios que se le ocasionaron como consecuencia de las perturbaciones que por vías de hecho o por actos jurídicos sufra este directamente.

5.- Reembolso de mejoras.

Generalmente a la cosa deberá dársele un uso de acuerdo a su naturaleza, o el convenido por las partes, pero al encontrarse el arrendatario en el uso de la cosa, este descubre que es necesario realizarle alguna mejoras que faciliten la utilidad de la misma, el arrendatario estará en todo su derecho de realizarlas, siempre y cuando esto no altere su obligación de devolver la cosa como la recibió, y con esta finalidad dichas mejoras no podrán efectuarse cuando se trata de obras importantes que en determinado caso pongan en peligro de destrucción o deterioro el bien arrendado o que simplemente varíen la forma de la cosa, por ejemplo: la construcción de un piso mas a la localidad arrendada, por tratarse de este tipo de obras que definitivamente alterarían la forma del inmueble, es necesario contar con el consentimiento expreso del arrendador, en cuyo caso si este lo otorga, estaría aceptando de manera directa la obligación del reembolso de mejoras.

De igual manera el arrendatario deberá de abstenerse de realizar cualquier tipo de mejora a la cosa arrendada, cuando se estipulo directamente en el contrato.

Para que esta obligación surta sus efectos jurídicos en contra el arrendador, y se encuentre obligado a realizar el reembolso, estaríamos hablando de tres supuestos:

El primero consiste en cuando dentro del contrato se autorizo al arrendatario a realizar las mejoras pertinentes al inmueble, y a su vez el arrendador se obligo a pagárselas.

El segundo tendrá lugar cuando se trata de una mejora útil y urgente pero por cuestiones de tiempo no fue posible dar aviso al arrendador, y.

Cuando se trate de un contrato por tiempo indefinido, si el arrendador faculto al arrendatario para hacer mejoras, y antes del tiempo necesario para que el mismo arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras que realizo, el arrendador diera por y terminado el arrendamiento, claro siempre y cuando el arrendatario no diera lugar a que terminara la relación jurídica que los une, por ejemplo que no pagara la renta o subarrendara el bien sin estar facultado para ello.

Solo en estos tres supuestos se le podrá exigir al arrendador el reembolso de mejoras hechas por el arrendatario, como ultima cuestión dentro de esta obligación, si el arrendatario así lo desea puede llevar consigo las mejoras tratándose de bienes muebles o bien entregar la cosa tal y como la recibió, modificando de nueva cuenta las mejoras que hizo y para cuyo caso el arrendador no esta obligado a pagar reembolso alguno.

6.- Preferir al arrendatario en caso de venta o nuevo arrendamiento.

Al cumplirse el plazo estipulado en el contrato, y el dueño manifiesta tener la voluntad de seguir arrendando el bien, deberá dar conocimiento en primer lugar a su ultimo arrendatario, el cual como lo manifiesta nuestra legislación tendrá el derecho de preferencia para seguir arrendando el bien, de igual manera procede para el caso de venta del mismo, siempre y cuando no tenga adeudo alguno hacia su arrendador y halla cumplido puntualmente con los pagos de las mensualidades.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2447, establece dos supuestos a favor del arrendatario, en el primero se refiere al arrendatario único de un inmueble para uso no habitacional, el cual contara con un derecho exclusivo de preferencia el cual será intransferible, y se activara sin solicitarlo cuando el

arrendatario ocupo la finca por mas de cinco años, se encuentre al corriente con el pago de mensualidades, y además se incluye en este Código, cuando el arrendatario hizo mejoras al inmueble entendiéndose por estas las *útiles* y las *necesarias*, no será procedente este derecho cuando estas mejoras fueron hechas por mero placer o el contrato las prohibía expresamente.

Para poder ejercitar este derecho de preferencia, el arrendatario, dentro de los quince días siguientes al aviso u oferta de venta del arrendador, debe exhibir las cantidades exigibles al momento de la aceptación, de dicha oferta conforme a las condiciones señaladas en esta misma.

En el segundo supuesto se refiere a favor del inquilino único o de la pluralidad de los arrendatarios de un determinado inmueble para uso habitacional, y en este caso para poder obtener el derecho de preferencia sobre el inmueble no será necesario cumplir con todos los requisitos anteriores, e incluso no será necesario que el inquilino se encuentre al corriente con sus pagos de renta, pero se requiere también exhibir dentro de los quince días siguientes, al aviso de nuevo arrendamiento o bien de venta del inmueble por parte del arrendador, las cantidades exigibles al momento de la aceptación, de oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta, y decidiéndose que en caso de varios inquilinos ejerciten el derecho de preferencia, debe preferirse al arrendatario de mayor antigüedad, y si esta es igual, al que haya exhibido primero las cantidades citadas.

En el caso de venta, el arrendatario, según la opinión de varios estudiosos del Derecho, cuenta con un derecho real del tanto, es decir tiene que ser el primero que pudiese adquirir el bien si es que fuera su deseo y cuenta con los requisitos exigidos por dicha venta, pero si el arrendador hiciera caso omiso a este derecho, podrá dar lugar a que el arrendatario ejercite una acción de retracto de la nulidad, o bien podrá de igual forma optar por reclamar por concepto de daños y perjuicios una

indemnización por el incumplimiento del arrendador enajenante a una obligación legal de no hacer.

EL ARRENDATARIO.

Seis son las principales obligaciones del arrendatario, las cuales deberán ser cumplidas por este al tenor del contrato de arrendamiento, ya que de cada una de estas se derivan una serie de acciones a favor del arrendador, (la nulidad, rescisión y el cumplimiento del contrato).

1.- pagar la renta.

Esta obligación se constituye la mas importante de todas, ya que a falta de esta se daría fin inmediato a la relación jurídica, se a estipulado que la renta deberá ser determinada o por lo menos determinable, y no necesariamente consistirá en dinero, ya que se puede acordar que dicho pago sea equiparable con otros bienes, por ejemplo; se podrán recibir frutos que produzca la cosa, pero en ningún caso se podrá estipular un cierto porcentaje, sobre los frutos que produzca la cosa, porque en este supuesto estaríamos hablando de una aparcería, las partes al celebrar el contrato estarán en libertad de decidir sobre el pago de la renta y podrá hacerse si así lo desean una parte en dinero y la otra con otros bienes o frutos.

Como consecuencia de la bilateralidad y onerosidad de este contrato, las obligaciones y los gravámenes de las partes deben de ser correlativo, y por lo tanto el arrendatario solo esta obligado a pagar el precio desde el día que recibió la cosa arrendada y hasta el día en que la entregue¹⁴

¹⁴ Cfr. **ZAMORA VALENCIA**, Miguel Ángel. Contratos Civiles. Op. Cit., Pág. 211.

En el arrendamiento de fincas rústicas, si por algún motivo o causas de fuerza mayor las cuales no puedan ser previstas por las partes, se perdiera más de la mitad de los frutos de los cuales era obligación del arrendatario entregarlos al arrendador como parte del pago, este primero tendrá el derecho a que se le haga la reducción del precio de la renta, proporcional al monto de las pérdidas sufridas,

El arrendatario tendrá la obligación de pagar un precio por el bien que recibió en arrendamiento que también recibe el nombre de renta que tendrá lugar, tiempo y modo convenidos y solo si no hubo pacto expreso se aplicaran las reglas siguientes:

Generalmente el lugar en donde se tiene que hacer el pago de la renta será la casa habitación ocupada por el arrendatario o su despacho en donde tiene el principal asisto de sus funciones, dentro del contrato de arrendamiento las partes podrán convenir otro lugar preciso para realizar el pago e incluso se podrá señalar el domicilio del arrendador para dar cumplimiento a esta obligación.

En lo que respecta al tiempo se podrá pactar que cada pago de la renta se haga por lapsos de años, meses, días, generalmente cuando se trata de un arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación se señalara el pago de la renta por mensualidades y tratándose de bienes muebles se podrá pactar que el pago de la renta se haga diariamente.

Tratándose de bienes inmuebles urbano no destinados a casa habitación no existe actualmente una norma que supla la voluntad de las partes o que determine cada cuanto tiene que hacerse el pago de la renta pero la costumbre a establecido que esta se pague por meses vencidos si la cantidad excede de 100 pesos, por quincenas vencidas si era de 60 a 100 y por semanas vencidas si era menor a 100 pesos, el Código Civil para el Estado de México en el artículo 7.700 señala que la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por ciclos agrícolas vencidos.

El modo. La renta debe estipularse en moneda nacional salvo que exista un pacto expreso que señale que se podrá dar como pago otra cosa equivalente. Con tal de que sea cierta y determinada, en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a casa habitación la renta debe estipularse en dinero ya que en este tipo de arrendamiento no existe la opción de recibir frutos o cualquier otra cosa, como pudiera suceder en los arrendamientos de predios rústicos.

Además el arrendador dentro de esta obligación tendrá un privilegio a su favor para ser pagado con preferencia a otros acreedores que tuviere el arrendatario sobre el precio de los bienes muebles embargables que se ayeen dentro de la localidad arrendada o sobre el precio de los frutos de la cosecha respectiva en los arrendamientos rústicos.

No puede el arrendatario retener y disponer del importe de la renta a pretexto de que no se le a echo reparaciones en la casa arrendada, y que el tuvo que hacerlas directamente, ya que cuando el arrendador incumple su deber de hacer reparaciones a pesar de haber sido avisado de la necesidad de estas, el derecho del arrendatario perjudicado consiste en optar o por la rescisión del contrato, devolviendo la cosa arrendada, o bien por ejercitar la acción de incumplimiento para que el juez obligue al arrendador hacer las obligaciones y en caso de no hacerlo el arrendador, lo haga un tercero a costa de aquel. Sin embargo podría suspender el pago de la renta mientras no se hagan las necesarias reparaciones oportunamente solicitadas, y repeler en forma provisional como la acepción dilatoria de (*exceptio non adimplenti contractus*) la demanda sobre pago de rentas que intentara en su contra el arrendador.

Además, cuando el arrendatario pierda el uso de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, por evicción o por causa de reparaciones que se estén efectuando, la renta no se causa mientras dure esa privación si esta es total, y la

renta puede reducirse por el juez si dicha pérdida es parcial y se extiende por mas de 2 meses.

2.- Usar el bien exclusivamente conforme a lo convenido o a su naturaleza

El arrendatario estará completamente obligado a usar la cosa en primer lugar conforme a lo convenido y si no se pacto el uso que se le daría, se le dará el que es conforme a su naturaleza.

El arrendatario esta obligado hacer ese uso y no simplemente facultado a ello. En esto el arrendatario se distingue del comodatario, quien solo esta facultado y no obligado a usar de la cosa; el acreedor prendario quien puede esta facultado, pero tampoco esta obligado a usar de la cosa; y del depositario, quien no esta facultado a usar de la cosa.

El uso que se le dará a la cosa por ningún motivo podrá ser el que el arrendatario quiera darle ya que en todo contrato debe estipularse que uso se le dará al bien, por ejemplo; si se rento una casa habitación, no se podrá destinar esta al comercio, y si se resto un automóvil de pasajeros no puede utilizarse para carga, aunque nada se allá establecido sobre el destino.

El cambio de destino convenido o en discordancia por la naturaleza de la cosa arrendada si no hay convenio al respecto es causa para demandar al arrendatario la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios, se considerara también incumplimiento a esta obligación cuando se haga uso abusivo, inmoderado o deshonesto del bien arrendado por ejemplo; el agotamiento de tierras para cultivo sin abonarlas o regarlas debidamente, o la falta de reparaciones en los caminos del fundo o la destrucción de los mismos, la instalación de calefacción peligrosa en una finca urbana, la humedad podrecida por no haber cerrado las llaves del agua.

El uso de la cosa arrendada corresponde directamente al arrendatario y a todas aquellas personas que dependen económicamente de el, es decir su familia (esposa e hijos), no podrá hacer uso de la cosa ninguna otra persona aunque fuera muy

allegada a el ya que estaría incurriendo en un subarriendo aunque esto fuera de manera gratuita ya que el arrendatario tiene estrictamente prohibido subarrendar o traspasar una vivienda si no es con la conformidad del arrendador.

3.- Conservar en buen estado la cosa arrendada.

Esta obligación es muy compleja ya que abarca obligaciones de hacer y no hacer, pero en ambas supuestos el arrendatario tiene la obligación de cuidar la cosa y conservarla ya que de no ser así tendrá que responder por los daños y perjuicios que le ocasione de manera directa o por medio de alguno de sus familiares, e incluso si se ha dado el subarriendo del bien, el único responsable por los daños será el arrendatario y no el subarrendatario.

Cuando el arrendatario recibió el bien se presume que lo recibió en buen estado y listo para su uso, por lo cual el arrendatario no podrá alegar que la cosa ya se encontraba en malas condiciones, ya que para eso el tiene un termino de quince días posteriores a que se inicio el arrendamiento, para dar vista a su arrendador sobre los defectos que contenga la cosa, todo esto con la finalidad de que ambas partes estén completamente consientes de los daños o deterioros con los que ya cuenta la cosa.

Como obligaciones de hacer, el inquilino deberá efectuar todas aquellas reparaciones menores que se originan con el uso normal que se le da a la cosa y que por tratarse de reparaciones simple o locativas, la legislación a determinando que son atribuibles a el, sin embargo en el contrato también se podrá estipular todo lo contrario, es decir que sea el arrendador el único obligado a realizar cualquier tipo de reparaciones para conservar el bien. Algunos ejemplos de estas reparaciones lo constituyen, las reposiciones de vidrios, composturas menores de cerraduras, puertas y ventanas, chimeneas, calentadores, hornos, pasamanos, etc.

Otra obligación de hacer a cargo de arrendatario consiste en que este tiene que realizar todas aquellas mejoras a las que expresamente se comprometido a llevar acabo. Menciono este punto ya que en muchas ocasiones el precio y el plazo pactado

en el arrendamiento fueron tomados en base a un compromiso hecho por el arrendatario de realizar determinada mejora a la cosa, por ejemplo; se comprometió a realizar determinadas construcciones a la localidad, o se obligo a podar el césped del jardín cada determinado tiempo, etc.

Por ultimo las obligaciones de no hacer consisten en todos aquellos hechos a los que el arrendatario debe abstenerse, por poner en riesgo o dañar la cosa arrendada, por ejemplo, las excavaciones, e incluso el perforar la pared con clavos o brocas.

4.- Dar aviso al arrendador de las reparaciones necesarias que se requieran.

El arrendatario debe poner del conocimiento de su arrendador a la brevedad posible, la necesidad de realizar reparaciones a la cosa arrendada, cuando esta se encuentre en peligro de sufrir algún daño e incluso pueda desaparecer, también deberá dar aviso sobre toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado, o que se prepare a realizar y que cause daño directo al bien, de esta manera el arrendador estará obligado a subsanar todas esas reparaciones o a realizar el reclamo directo al tercero que pudiere alterar el bien arrendado, de no haber recibido aviso oportuno por parte del arrendatario, este ultimo será el único obligado a resarcir todos los daños y perjuicios que se ocasionaron por no dar aviso.

5.- Permitir al arrendador determinados actos en la cosa arrendada.

Debe permitir que el arrendador realice las reparaciones necesarias o mantenimientos que casi en todas las ocasiones el fue quien dio aviso sobre estas circunstancias que alteran la naturaleza de la cosa arrendada, también deberá permitir que el arrendador coloque las propagandas o letreros anunciando la venta o un nuevo arrendamiento del bien cuando el contrato existente este próximo a concluir su plazo.

En los arrendamientos de viviendas por tiempo indeterminado, o sin plazo, el arrendatario debe permitir a su arrendador que muestre el interior de la finca detalle a detalle a todas aquellas personas que pretendan adquirirla o arrendarla posteriormente, todo esto con preaviso al arrendatario de que el dueño quiere dar por terminado el arrendamiento, pero en el caso de viviendas con plazo fijo, el arrendatario deberá esperar a que este llegue para poder mostrar detalladamente el inmueble a otras personas, solo lo podrá hacerlo a simple vista.

6.- Devolver el bien al término del contrato en las mismas condiciones que lo recibió.

Al llagarse el plazo del arrendamiento, el arrendatario deberá devolver la cosa en las misma condiciones en que este la recibió, es decir con todas las partes principales que la conforman y si lo hubieren también las partes accesorias.

Para determinar “como la recibió” el arrendatario la cosa, “y como debe devolverla” al celebrar el contrato debieron hacer una descripción expresa y detallada de la cosa, y por lo tanto dicha devolución deberá hacerse en las mismas condiciones que se estipularon dentro de la descripción, al devolver la cosa, el arrendatario quedara completamente eximido de todos aquellos deterioros que esta sufrió por causas de fuerza mayor o por el uso natural.

Si dentro del contrato no se estipularon las condiciones en que el arrendatario recibió la cosa, legalmente se presume que la recibió en buenas condiciones y lista para su uso, de tal manera que a la hora de restituirla al arrendador si esta tuviera defectos o deterioros, no podrá alegar que en esas mismas condiciones la recibió, salvo que posea una prueba plena.

El arrendatario podrá devolver la cosa arrendada antes del término del contrato pero esto no quiere decir que no lo haga en las mismas condiciones en que la recibió,

además no se le eximirá de la obligación de seguir pagando la renta hasta que se llegue el plazo estipulado en el contrato.

2.11.- FORMAS DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

La figura contractual del arrendamiento podrá terminar por varias razones, marcadas dentro de nuestro Código Civil y consisten en:

1.- Haberse cumplido el plazo convenido dentro del contrato.

Esta es la principal forma de dar por finalizado cualquier tipo de arrendamiento, las partes convinieron una fecha cierta y futura, a la cual ambos quedaron expresamente comprometidos a dar el fin a la relación jurídica, si bien es cierto el contrato podrá seguir si ninguna de las partes informa a la otra que la fecha marcada ha llegado y entonces se tomara como prorrogado el plazo, por lo cual los derechos y obligaciones seguirán siendo los mismos hasta que una de las partes declare ya no querer seguir con el arrendamiento.

En el caso de que estuviéramos hablando de un contrato otorgado por tiempo indefinido, esta figura de dar por terminada la relación no aplicaría, puesto que no tenemos un plazo cierto, por lo regular estos arrendamientos concluyen por voluntad expresa de las partes.

2.- Haberse satisfecho el objeto para el que el bien fue arrendado.

Esta forma aplica generalmente en bienes muebles, por ejemplo la renta de maquinaria pesada para realizar trabajos de construcción, aunque puede darse el caso en inmuebles, por ejemplo cuando se renta un local a una asociación civil para brindar determinado servicio gratuito hasta cubrir un porcentaje de atenciones o de beneficiados.

3.- Por convenio expreso de las partes.

En cualquier momento del transcurso del arrendamiento, las partes podrán de común acuerdo, manifestar su deseo de terminar con el arrendamiento, y solo será aceptable sin amenazas entre ellos, y que no hubiere vicios en el consentimiento.

4.- Por nulidad.

La nulidad consiste desaparecer por completo la relación jurídica derivada del arrendamiento y dejar las cosas tal y como están, son varios supuestos que pueden dar causa a la nulidad de un contrato de esta naturaleza, podemos citar algunos de ellos tales como:

- La existencia de vicios en el consentimiento al momento de otorgarse el contrato.
- Falta de formalidades exigidas por la ley.
- El hecho de haberse celebrado por un tiempo mayor al del vencimiento de una hipoteca.
- Cuando la finca arrendada estuviera ya hipotecada.
- La circunstancia de que se hubiera arrendado una cosa cuyo arrendamiento estaba prohibido.
- El hecho de que el quebrado hubiere celebrado un contrato de arrendamiento con posterioridad a la declaración de quiebra.
- Cuando la casa ya estuviera dada en arriendo a persona diferente y por el mismo plazo y al mismo tiempo.
- Cuando la cosa es de varios dueños (copropiedad), y uno de ellos la arrendó sin pedir el consentimiento de los demás.

5.- Por rescisión.

Quiere decir dejar sin efectos cualquier contrato, que por tratarse de una obligación bilateral, cabra la resolución del mismo en dos supuestos, por el incumplimiento de las obligaciones de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes.

Cuando el arrendador fuera avisando con anterioridad sobre la necesidad de realizar reparaciones necesarias a la cosa, y este no las hiciera, dará lugar a que el arrendatario pueda demandarle la rescisión o en su caso el cumplimiento del contrato, y por lo tanto que sea el juez quien estreche al arrendador a realizar dichas reparaciones.

En términos muy generales la rescisión tendrá lugar cuando cualquiera de las partes omitiera cualquiera de sus obligaciones nominadas en el Código Civil de nuestro Estado.

6.- Por confusión.

Tendrá lugar a dar por terminado el arrendamiento cuando una de las partes se ha confundido acerca del bien pactado, e incluso en el mal entendimiento del importe de la renta, dicha figura aplicará a los cinco días posteriores de celebrado el contrato.

Esta figura trata eventualmente de un error de una o ambas partes, sobre el entendimiento verdadero del contrato que pretenden celebrar.

7.- Pérdida o destrucción del bien arrendado por caso fortuito o fuerza mayor.

Cuando por casos inevitables provenientes de la naturaleza (temblores, maremotos, ciclones, incendios, etc.) se destruya el bien total o parcialmente, el arrendatario podrá pedir que termine el arrendamiento por ya no encontrarse el bien que ocupaba o esta en muy malas condiciones para ser ocupado, cuando se trate de

casos fortuitos o fuerza mayor, como es el caso de los incendios o explosiones, el arrendatario tendrá derecho a pedir el termino del contrato siempre y cuando se demostró que tal hecho no fue originado por el, en caso contrario será responsable de indemnizar al arrendador totalmente.

8.- Expropiación del bien arrendado.

Cuando por causas de utilidad pública, el Estado expropie a un particular de un inmueble, estará obligado a indemnizarlo conforme a la ley, y para el caso de que dicho bien fuera materia de un contrato de arrendamiento, solo se decretará el término del mismo. Generalmente sucede en arrendamientos de predios rústicos.

9.- Evicción del bien dado en arrendamiento.

Evicción es el nombre que recibe la figura que aparece cuando el arrendador ya tenia rentada la cosa y por no importarle vuelve a arrendarla a persona distinta al mismo tiempo, esta será causa de terminación del contrato y el arrendador queda obligado a resarcir daños y perjuicios a sus dos arrendatarios.

CAPÍTULO TERCERO

MARCO JURÍDICO DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO TERCERO

MARCO JURÍDICO DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

3.1.- EL DEPÓSITO EN GARANTÍA.

La relación arrendaticia, involucra como ya lo estudiamos anteriormente, una serie de obligaciones recíprocas las cuales hacen ser eficientes a los contratos de esta naturaleza, pero así como existen obligaciones legalmente establecidas dentro de la legislación civil existen algunas otras que son contempladas dentro de esta pero en ningún apartado nos especifica que puedan constituirse como una obligación contractual que estrictamente deba ser tomada en cuenta al momento de celebrar un contrato de arrendamiento, como tal es el caso del depósito en garantía que pudiera otorgar el arrendatario al recibir una cosa en arriendo, esta figura es el principal punto de estudio del presente trabajo de investigación, y de manera muy genérica la conceptualizaremos de la siguiente manera:

“El depósito en garantía lo constituye aquella cantidad de dinero otorgada por el arrendatario, directamente a su arrendador, con la finalidad de garantizar su estancia y el buen uso sobre una vivienda que recibió en arrendamiento.”

Del concepto anteriormente expuesto señalaremos que el depósito en ningún tipo de arrendamiento se considera como una obligación directa al arrendatario, tal como no lo manifiesta nuestro Código Civil en su artículo 7.696 específicamente en su fracción VII, en el contrato de arrendamiento deberá figurar la garantía que el arrendatario otorgó “en su caso” con esta última expresión definimos que las partes podrán optar por considerarla dentro de su relación jurídica o no.

El depósito en garantía puede ser conceptualizado desde distintos puntos de vista, por tratarse de una figura jurídica que involucra muchos criterios para su otorgamiento, algunos estudiosos del derecho e incluso personas físicas crearon su concepto propio.

El arrendatario deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato, mediante la entrega de una cantidad de dinero, el cual al terminar el arrendamiento se le restituirá íntegramente, dicha cantidad no podrá ser considerada ingreso acumulable para su arrendador.¹⁵

El depósito en garantía ha sido considerado como una figura jurídica con capacidad de hacer cumplir algunas obligaciones principales del arrendatario, e incluso, este último, ha llegado a darle el sentido que mas convenga a sus intereses, es decir lo ha considerado e incluso como mensualidad pagada por adelantado.

3.2.- CLASES DE DEPÓSITO Y FIGURAS JURÍDICAS AFINES.

Existen diversas formas de garantizar el cumplimiento de una obligación, en el caso del depósito como garantía existen solo dos formas:

La primera como ya lo explicamos se da al celebrar un contrato de arrendamiento en el cual el arrendatario puede otorgar una cantidad de dinero para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, principalmente aquellas que se derivan por daños y perjuicios que ocasione a un bien.

¹⁵ Cfr. **VALDIVIA VÁZQUEZ**, Roberto. Desahucio o lanzamiento de inquilino para desocupación de inmueble. 1ª edición, Edit. trillas, México 2007, Pág. 107

El segundo caso consiste en todos aquellos depósitos bancarios, que se realizan dentro de las cuentas de alguna sucursal de igual manera con la finalidad de garantizar una obligación o simplemente realizar el traspaso de dinero de un lugar a otro, solo hacemos mención simple de este tipo de depósito ya que no constituye el tema central del presente trabajo profesional.

La clasificación de los depósitos en garantía no es extensa como lo vimos con anterioridad, pero también existen una serie de figuras afines que por una sola diferencias no pueden entrar dentro de la clasificación del mismo, como tal es el caso del contrato de depósito, el cual es definido por nuestro Código Civil como el contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante, a recibir una cosa mueble o inmueble que aquel le confía, y a guardarla para restituirla cuando este la pida de regreso, sin embargo este contrato no puede constituirse como una especie de depósito de un arrendamiento, debido a que la naturaleza jurídica del mismo es el restituirlo, cuando lo pida el depositante, en cambio en el depósito en garantía la devolución procede solo al termino del contrato, y siempre y cuando no se aplique a la reparación del daño o incumplimiento.

Otra figura afín al depósito en garantía la encontramos en los contratos de prenda, la cual es un derecho real constituido sobre un derecho real enajenable, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia de pago. Esta definición implica un gravamen sobre un bien mueble, rescatando solo lo conducente a garantizar el cumplimiento de una obligación, sin embargo tampoco podemos hablar de prenda dentro de nuestra clasificación.

Por último hablaré de la fianza, la cual consiste en la obligación que asume un tercero (fiador) hacia un acreedor indirecto, con la finalidad de dar cumplimiento a la obligación contraída por una primera persona denominada deudor, para el caso de que esta no cumpla, esta figura si bien es cierto es aplicable en los arrendamientos, al momento de exigirle al arrendatario un fiador que de cumplimiento al contrato si el no

lo hace, pero de igual modo no aplica como un tipo de depósito en garantía ya que se trata de una obligación contractual muy aparte y dentro de un contrato de arrendamiento podrán figurar ambos, el depósito y la fianza.

3.3.- OBJETO DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA.

Al realizar un estudio detallado sobre el depósito en garantía concluyo que existen tres objetos directos por los que debe otorgarse un depósito al momento de celebrar un contrato de arrendamiento.

El primero consiste en garantizar el pago de los daños que pudiera haber sufrido el bien con el mal uso que le dio el arrendatario, y que al momento de llegarse el plazo pactado en el contrato para dar fin al arrendamiento el inquilino se rehúsa a subsanarlos, si bien es cierto existen muchos bienes muebles e incluso inmuebles que sufren deterioros a consecuencia de su uso normal, y como ya quedo completamente explicado con anterioridad el arrendatario no es responsable de subsanarlos ya que son causados por el uso normal conforme a su naturaleza, pero que sucede cuando al momento de desocupar una vivienda, el baño de la misma ya no cuenta con algunos accesorios propios ya sea porque el inquilino o alguno de sus familiares los destruyó, en este supuesto estaríamos hablando de daños y perjuicios ocasionados por negligencia del inquilino, y será entonces su obligación subsanarlos antes de entregar la vivienda, algunos autores como Roberto Valdivia Vázquez señalan que el principal objeto de un depósito en garantía es precisamente garantizar el pago de daños y perjuicios que recaen sobre una cosa arrendada, y no lo que mucha gente creé al momento de otorgarlo, ya que piensa que esta dando una mensualidad por adelantado para el caso de que en un futuro no puede pagar el cánón pactado.

El Código Civil Federal en su artículo 2422, nos señala, que si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra

aquél; en este caso, depositará judicialmente el saldo referido. En un tercer supuesto podemos precisar que si el daño o menoscabo provocado por el arrendatario es menor al importe del depósito, la cantidad aplicada a cubrir el daño es el ingreso del arrendador y estará obligado a devolver el restante.

ARRENDAMIENTO. MORA EN EL PAGO, AUN CUANDO EXISTA DEPÓSITO DE RENTAS.

Es inexacto que el mencionado depósito tenga por efecto evitar que el inquilino incurra en mora en el caso de que no cubra oportunamente sus rentas, pues aunque uno de sus objetivos sea el de servir para liquidar las rentas insolutas, tal circunstancia no desvirtúa la extemporaneidad de dicho pago, ya que únicamente sirve para que el inquilino cumpla invocar los principios de la obligación y la libertad que tienen las partes para obligarse en los términos que quieran acordar, perfeccionándose éstos con el simple consentimiento, como lo establecen los Artículos 1796 y 1839 del Código Civil Federal. **Artículo 1796.** Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. **Artículo 1839.** Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.¹⁶

El segundo objeto del depósito es precisamente, es el que se otorga con la intención de cubrir el pago de mensualidades, al momento de otorgarlo las partes podrán acordar que será como pago de mensualidades adelantadas, pero solo si

¹⁶ Cfr. Registro No. 228047, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, III, Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1989, Tesis Aislada, Materia(s): Civil, Pág. 134.

estas así lo manifiestan, ya que de ningún modo podrá obligarse al arrendatario que otorgue el equivalente a más de una mensualidad a manera de depósito, ni tampoco podrá este hacerlo valer como pago de mensualidades si su arrendador no está de acuerdo con eso, el arrendador estará en todo su derecho de demandar un juicio de desahucio, aun si se otorga a su favor un depósito superior al monto de más de dos mensualidades, si bien es cierto dentro de nuestra legislación existe un vacío legal, ya que no existe disposición alguna dentro del Código Civil que nos especifique de manera clara la principal función de un depósito en garantía, lo único que señala sobre esta figura, es que deberá figurar dentro del contrato de arrendamiento “en su caso”, es decir puede tomarse por las partes o no, sin embargo se han dado un sin número de malas interpretaciones con relación a la finalidad primordial de un depósito, e incluso muchas personas a manera de maña, otorgan un depósito mayor a 3 o 4 meses de renta, con la finalidad de no pagar la misma durante ese tiempo, la cuestión sería ¿procederá un juicio de desahucio?, para dar respuesta a esta pregunta, claro que procede el juicio ya que el pago de la renta y el depósito son figuras jurídicas distintas con objetivos específicos, pero que sucede si al inquilino se le exigió un depósito de esta naturaleza, es decir el equivalente a más de dos mensualidades de renta, en este caso ya estaríamos dando un giro completo al objeto del depósito, para el tratadista Miguel Ángel Zamora y Valencia, esto constituye una puerilidad, ya que cuando se exija al arrendatario una cantidad mayor como depósito, basta con no llamarla depósito, sino pago anticipado de rentas.

El tercer objeto del depósito consiste en garantizar el pago de todas aquellas obligaciones contraídas por el arrendatario durante su estancia en el inmueble, de igual modo cubrir el monto de vicios ocultos que tuviera la cosa, y aparecieran en un futuro, generalmente el arrendador está obligado a restituir el depósito íntegro al arrendatario, dentro de los treinta días posteriores a la terminación del arrendamiento, siempre y cuando no existan daños o deudas por concepto de renta, pero muy independiente a estos dos supuestos, se ha dado el plazo de treinta días para estar

completamente seguro el arrendador de que no aparecerá algún recibo de cobro por algún servicio contratado por el arrendatario, tales como la contratación de servicio agua potable, energía eléctrica, teléfono e Internet, señal de televisión por cable entre otras, como sabemos estos son servicios que se cobran a través recibos mensuales o bimestrales, y si el arrendador devolviera el depósito de inmediato, no tendría manera de exigir al arrendador el pago de estos servicios, ya que este ya no se encuentra usando la vivienda.

3.4.- EL DEPÓSITO EN GARANTÍA DENTRO DEL ARRENDAMIENTO.

Depósito en garantía, es el nombre que recibe aquella obligación que corresponde al arrendatario, la cual tiene como finalidad primordial, garantizar los daños y perjuicios que pueda sufrir alguna cosa que se ha recibido para el uso pero que posteriormente habrá que restituirla a su dueño.

Para la legislación del Estado de México, el depósito en garantía no se considera una obligación fundamental al momento de celebrar un contrato de arrendamiento, el artículo 7.695 de nuestro código establece los requisitos que deberán de acompañar al contrato de arrendamiento cuando se celebra sobre un inmueble urbano destinado a casa habitación, pero en su fracción VII, señala que deberá figurar de igual manera la garantía que el arrendatario otorgue “en su caso.”

Estas tres últimas palabras nos hacen definir que no necesariamente se debe otorgar una garantía, sino que las partes podrán optar por no incluirla dentro de las cláusulas del mismo.

Para protección a los derechos del arrendador, en la mayoría de los casos este pedirá que se otorgue un depósito en dinero, el cual servirá para garantizar el pago de los daños y perjuicios que se le ocasionen a la localidad, e incluso para realizar el pago del ultimo mes de renta que estará el arrendatario en posesión del bien, también

para cubrir el pago de recibos sobre servicios que contrato el inquilino y se presenten después de vencido el plazo del arrendamiento, es por eso que el depósito deberá ser restituido dentro de los treinta días posteriores al término de la relación jurídica, cuando se esta completamente seguro que no existen daños al inmueble ni cobros posteriores.

Generalmente cuando se otorga un depósito en garantía, se tomará como base para fijar la cantidad que debe entregarse, el equivalente a un mes de renta, pero tampoco será prohibición si se pactara entre las partes que fuesen varios meses de renta como depósito, siempre y cuando no se le este obligando al arrendatario a otorgar este tipo de depósitos.

Una vez terminado el arrendamiento, el arrendador informará a su inquilino sobre los daños que observa en su localidad, y le ara saber sobre la obligación que este tiene de subsanarlos, y para llevar acabo este saneamiento se tomara la cantidad de dinero otorgada como deposito, y al no ser suficiente el arrendatario esta obligado a desembolsar la cantidad que haga falta para realizar las mejoras, es por esta circunstancia que en varios arrendamiento se ha otorgado como depósito el equivalente a mas de dos mensualidades.

El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de deposito, lo cual no deja de ser una puerilidad, ya que “cuando se exija” al arrendatario una cantidad mayor como depósito, basta con no llamarla depósito sino pago anticipado de rentas para evitar la prohibición,¹⁷

El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, y debe contener, “cuando menos” las estipulaciones que ahí se mencionan, entre muchos compañeros abogados ya se asía la critica de que ese “cuando menos” era muy difícil superar, ya que difícilmente un contrato de arrendamiento puede contener algo mas que lo que el precepto decía que “cuando menos”

¹⁷ Cfr. **ZAMORA VALENCIA**, Miguel Ángel. Contratos Civiles. Op. Cit., Pág. 227

debía contener, pero el legislador muy hábil, encontró algo mas que podía haber contenido el contrato y no se preveía.

Precisar el lugar del pago de la renta, y el monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía, y el carácter y facultades con que el arrendador, celebra el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que este acredite su personalidad. Ya con la redacción anterior se podría formular una pregunta ¿Es posible que un contrato de arrendamiento contuviera algo más que lo que el precepto exigía como “cuando menos”?¹⁸

3.5.- CAUSAS DE RETENCION DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA.

El depósito en garantía sólo podrá retenerse cuando el arrendatario se rehúsa a llevar a cabo el saneamiento por daños y perjuicios que sufrió la cosa que recibió en arriendo, por consecuencia de su negligencia o mal uso, el arrendatario debe de estar conciente de que no podrá exigir la devolución de su deposito, cuando daño la cosa arrendada, ya que es su obligación subsanar esos daños, y que mejor manera de garantizar las reparaciones, que con su depósito, e incluso si el monto de este no cubre los gastos de reparaciones, el arrendatario puede demandarlo vía civil para que exhiba la cantidad restante, de igual manera podrá el arrendador retener el deposito en garantía hasta por 60 días cuando este enterado que el arrendatario contrato un servicio cualquiera y cuyo recibo de cobro se entregará de manera bimestral. Y también podrá requerirle en su caso la cantidad retente par cubrir el pago completo de dicha obligación, si el depósito no es suficiente.

Las causas de retención del depósito, son casi idénticas a los objetos directos de este, solo que la retención no aplicaría cuando se adeudan una o más mensualidades, ya que si estaríamos hablando solo de una mensualidad, el depósito solo pasaría ser un ingreso acumulable para el arrendador, pero si se trataré de mas

¹⁸ Cfr. **BORDA**. Guillermo A. Tratado de Derecho Civil-Contratos. 4ª edición, Edit. Abeledo-Perrot, México 1999. Pág. 383

de dos mensualidades, el arrendador debió demandar en su tiempo y forma el juicio de desahucio.

Es muy importante señalar que, el depósito en garantía no podrá retenerse cuando se trate de una pena convencional, es decir cuando el arrendatario se obligo a realizar alguna cosa a favor del arrendador con la estipulación de que de no hacerla tendrá que otorgar el monto de una cantidad de dinero a su arrendador, como puede ser el caso de que se comprometió a mantener podado el césped de todo el jardín de la localidad, y durante todo el arrendamiento este no lo hizo, también podrá pactarse esta pena por no dar cumplimiento a alguna de las cláusulas otorgadas en el contrato, efectivamente tendrá que responder a la cláusula de la pena convencional, entregando la cantidad referida en esta, pero jamás podrá ser tomada de su deposito otorgado para subsanar daños y perjuicios de la vivienda.

ARRENDAMIENTO. DIFERENCIA ENTRE PENA CONVENCIONAL Y DEPÓSITO O GARANTÍA.

De acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 1832 del Código Civil para el Distrito Federal, en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, lo cual significa que, en los contratos de arrendamiento, las partes podrán convenir en establecer dentro de las cláusulas la entrega de cierta cantidad, ya sea como pena convencional, o bien, como depósito, sin embargo, se trata de diferentes instituciones, ya que mientras la pena convencional se estipula como castigo para la parte que no cumpla con alguna o algunas de las obligaciones contractuales, la garantía se establece como una forma de asegurar, por anticipado, el cumplimiento de tales obligaciones. Entonces, la diferencia entre ambas figuras es que la cantidad pactada como pena convencional no se aplica al pago de las obligaciones incumplidas, es decir, se trata de una condena sin retribución alguna, en tanto que en la garantía o depósito, esa cantidad se aplica para el caso de que la obligación no resulte satisfecha o cumplida de la manera convenida; de ahí que si la cantidad que se convino quedara como garantía, se devolvería al desocupar la localidad, siempre que no se adeudara pago alguno por

concepto de renta y se hubiera cumplido con las condiciones pactadas en el propio contrato, entonces, no puede entenderse que dicha cantidad se aplique como pena convencional.¹⁹

3.6.- EL DEPÓSITO EN GARANTÍA COMO DERECHO DEL ARRENDADOR.

Dentro del arrendamiento, tanto el arrendador como el arrendatario contarán con una serie de derechos, los cuales tendrán que ser respetados por la otra parte, como es el caso de la forma de pago de la renta, la cual deberá hacerse en los días convenidos y de acuerdo al monto que se acordó por las partes, o también lo referente a las buenas condiciones en que el arrendatario tiene que recibir la cosa, así como el derecho a que se le respete su espacio. Estos dos últimos son derechos del arrendatario consagrados por la legislación, sin en cambio, a favor del arrendador existe un derecho que aunque sea opcional, es decir podrá ser tomado en cuenta o no dentro del contrato, al otorgarse se constituye una obligación para el arrendatario, en este apartado nos referimos específicamente al depósito en garantía, el cual servirá principalmente para garantizar los daños y perjuicios que sufra la cosa arrendada al terminarse el arrendamiento, el arrendatario tendrá la facultad de exigir al arrendatario el depósito que le garantice los supuestos anteriores, e incluso a falta de dicho depósito será motivo de la inexistencia de un contrato, de igual modo al terminar la relación jurídica derivada del contrato de arrendamiento, sin autorización alguna, el arrendador podrá retener el depósito, en tanto no se subsanen los daños de la cosa e incluso lo hará si se le deben mensualidades.

Por ningún motivo podrá otorgarse este depósito como pago de mensualidades en contra de la voluntad del arrendador, es decir ni siquiera el juez estará facultado para obligarlo a conformarse con esta cantidad aun si fuera superior a lo que el demanda mediante la tramitación de un juicio especial de desahucio.

¹⁹ Cfr. Registro No. 179995. Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XX, Diciembre de 2004, Tesis: I.10o.C.45 C. Tesis Aislada, Materia(s): Civil, Pág. 1290.

El depósito es un derecho personalísimo del arrendador y si es el caso que durante un juicio de desahucio el aceptara el monto de la cantidad de dicho depósito, estaría renunciando inmediatamente al derecho de exigir con posterioridad el pago de daños y perjuicios que sufrió la cosa, y es el caso que al aceptar el pago de esta manera, no podrá exigir un nuevo depósito posteriormente por haber extinguido el mismo ese derecho.

3.7.- DEVOLUCION DEL DEPÓSITO AL TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO.

Al llegar el plazo que se estipulo en el contrato, y no existió prórroga alguna, el arrendador estará obligado a restituir a su inquilino la cantidad de dinero que recibió como depósito, para dicho acto tendrá un tiempo acostumbrado de treinta días transcurridos a partir de la entrega de las llaves de la localidad. El tiempo de la devolución del depósito puede variar, tomando en consideración el tipo de servicios que pudo haber contratado el arrendatario y cuyo cobro se pueda presentar bimestralmente, de igual manera el tiempo otorgado puede ser diferente en cada Estado de la Republica Mexicana, o dependiendo el país por ejemplo en Venezuela la ley de Arrendamientos Inmobiliarios determina el plazo de sesenta días para la devolución del depósito, y en España la ley de arrendamientos Urbanos señala el plazo máximo de treinta días para restituir dicha garantía a su dueño legítimo.

3.8.- EFECTOS JURÍDICOS DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA.

Como efectos jurídicos del depósito en garantía podemos señalar la retención que se hace de la cantidad otorgada con este carácter al momento de terminar el arrendamiento, ya sea por existir daños en la cosa o deber mensualidades por el uso de la misma, otro efecto jurídico consiste al momento de no dar cumplimiento al contrato, el arrendador podrá demandarla nulidad del mismo y no estará obligado a

restituir esta cantidad en depósito, pero si ya existieran daños en la localidad si podrá demandar para que el arrendatario los cubra totalmente.

Cualquier efecto jurídico que pudiera tener el depósito en garantía, será siempre en contra del arrendatario y en beneficio del arrendador, ya que se ha constituido como un derecho de este, cabe mencionar que incluso cuando se ha determinado por las partes el incremento a la renta, también debe ser incrementado el monto del depósito, quedando obligado el arrendatario a exhibir lo que haga falta.

3.9.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE DEPÓSITOS EN GARANTÍA.

En la actualidad, el depósito en garantía no se encuentra bien reglamentado dentro de nuestra legislación para el Estado de México, solo nos hace mención dentro del Código Civil, en el artículo 7.695 que deberá figurar dentro del contrato si es que este se otorga.

El Código Civil Federal lo especifica de la misma manera que el del Estado de México, pero dentro de sus lineamientos sobre arrendamiento otorga el artículo 2422, que a la letra dice. Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso, depositará judicialmente el saldo referido. En un tercer supuesto podemos precisar que si el daño o menoscabo provocado por el arrendatario es menor al importe del depósito, la cantidad aplicada a cubrir el daño es el ingreso del arrendador y estará obligado a devolver el restante.

El Código Civil Federal nos proporciona una mejor asección sobre el depósito, y aunque tampoco esta completamente regulado dentro de este, por lo menos proporciona los lineamientos a seguir cuando ha terminado el arrendamiento.

3.10.- JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

Por tratarse de un tema poco abordado por los estudiosos del derecho, e incluso por la Suprema Corte de Justicia de la nación, son escasos los fallos dictados por esta última, por tal manera solo se anexa la siguiente tesis jurisprudencial

ARRENDAMIENTO. MORA EN EL PAGO, AUN CUANDO EXISTA DEPÓSITO DE RENTAS.

Es inexacto que el mencionado depósito tenga por efecto evitar que el inquilino incurra en mora en el caso de que no cubra oportunamente sus rentas, pues aunque uno de sus objetivos sea el de servir para liquidar las rentas insolutas, tal circunstancia no desvirtúa la extemporaneidad de dicho pago, ya que únicamente sirve para que el inquilino cumpla invocar los principios de la obligación y la libertad que tienen las partes para obligarse en los términos que quieran acordar, perfeccionándose éstos con el simple consentimiento, como lo establecen los Artículos 1796 y 1839 del Código Civil Federal. **Artículo 1796.** Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. **Artículo 1839.** Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.²⁰

²⁰ Cfr. Registro No. 228047, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Op. Cit Pág. 134.

CAPÍTULO CUARTO

LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MÉXICO, PARA EL CASO DEL OTORGAMIENTO EN DEPÓSITO DE GARANTÍA. ANÁLISIS DE UN CASO PRÁCTICO

CAPÍTULO CUARTO

LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE DESAHUCIO EN EL ESTADO DE MÉXICO, PARA EL CASO DEL OTORGAMIENTO EN DEPÓSITO DE GARANTÍA. ANÁLISIS DE UN CASO PRÁCTICO.

4.1.- EL DESAHUCIO.

El desahucio, es un juicio de carácter especial así designado por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, y a través del cual se tramitan los litigios que surgen entre arrendadores e inquilinos sobre la desocupación del bien arrendado, por no dar cumplimiento a la principal obligación del inquilino, que es precisamente, pagar la renta.

Para llevar a cabo la tramitación de un juicio especial de desahucio, la demanda, debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades, y se acompañara con el contrato por escrito del arrendamiento, para dar validez al acto.

El desahucio resulta la opción más eficaz de llevar a cabo el lanzamiento de un inquilino moroso, sin riesgo de violar garantías individuales, y con aprobación directa de un juez.

Puede decirse que las acciones que se tramiten en esta vía especial de desahucio, solamente podrán ser ejercitadas por el arrendador, o quien sus derechos represente, pero no el arrendatario, quien en todo caso tiene la obligación de cubrir el importe de la renta pactada en el contrato, aun cuando por causas imputables al arrendador, no ocupe la totalidad del inmueble, para cuyo caso podrá demandar la reducción del importe mensual del arrendamiento, por medio de la vía civil.

4.2.- PROCEDENCIA DEL JUICIO DE DESAHUCIO.

Para promover un juicio de desahucio, siempre será necesario que el arrendador exhiba el contrato de arrendamiento previamente celebrado con la persona a la que pretende demandarle el pago de rentas adeudadas y la desocupación del inmueble, o en su defecto deberá acompañar a la demanda una copia certificada de los actos prejudiciales promovidos con anterioridad en favor del arrendatario, en donde conste que este reconoce la relación contractual del arrendamiento; pero el requisito esencial para la procedencia de este juicio será que el arrendatario adeude como mínimo dos mensualidades, todo lo anterior atento a lo dispuesto por los artículos 2.309 y 2.311 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

Procedencia del juicio de desahucio.

Artículo 2.309.- El juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades.

Exhibición del contrato de arrendamiento o su equivalente.

Artículo 2.311.- A la demanda se acompañara el contrato de arrendamiento o documento justificativo del mismo.²¹

El Código Civil para el Estado de México, determina que el juicio de desahucio procede cuando se pretende que el inquilino desocupe el bien por no pagar el importe de dos o mas rentas, pero que sucede cuando el inquilino aporto a favor de su arrendador una cantidad mayor a lo que este de demanda, a manera de depósito, aun así podrá proceder el juicio?

Desde luego, el articulo 2.309 solo nos señala que este juicio procederá cuando se debe el pago de mas de dos meses, nunca nos hace mención del depósito, por lo tanto en este supuesto nos encontraríamos frente a un gran problema, es decir, si al arrendatario se le obligo a otorgar un depósito superior a los dos meses de renta, se le tomaran como mensualidades pagadas por adelantado, y quizás pueda hacer uso

²¹ Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México. Edit. Isef, Art. 2.309 y 2.311

de esta excepción dentro del juicio, pero si el otorgó este depósito excesivo por su propia voluntad, no constituirá excepción alguna, el juicio seguirá su rumbo y al final el arrendador tendrá la obligación de restituirle su depósito, salvo los casos ya mencionado.

4.3.- DERECHOS DE LAS PARTES EN UN JUICIO DE DESAHUCIO.

Puede decirse que las acciones que se tramitan en vía especial de desahucio, solamente pueden ser ejercitadas por el arrendador o quien sus derechos represente, pero nunca el arrendatario, quien en todo caso, tiene la obligación de cubrir los importes del arrendamiento pactados en el contrato, aun sino estuviere ocupando todo el inmueble, en cuyo caso podrá demandar la reducción del importe de la renta.

Al decretarse el juicio de desahucio, el arrendador tendrá el derecho de exigir el pago de las rentas adeudadas, así como todas aquellas que se sigan generando hasta el momento que tenga verificativo el lanzamiento.

Aun cuando las acciones que se tramiten en vía especial de desahucio, concluyen cuando el arrendatario exhibe el importe total de las rentas reclamadas y adeudadas, su tramitación procesal es diferente, es decir cuando el arrendador demande la desocupación de la localidad arrendada, por falta de pago de dos o mas mensualidades, el arrendatario esta en su derecho de exhibir los recibos correspondientes que acrediten la improcedencia de la demanda, al momento de que reciba la visita del ejecutor en turno, el cual lo requiera para que justifique estar al corriente en el pago de sus rentas, este muestra los recibos de pago expedidos por el arrendador, o en su defecto las copias selladas de las consignaciones correspondientes, en tal caso el ejecutor hará constar sobre los hechos en el acta que en su defecto levante, y con los defectos exhibidos por el arrendatario, dará

cuenta al juez del conocimiento, quien a su vez dará vista al arrendador, para que dentro de un termino de tres días, manifieste lo que a sus intereses convenga.

Para el caso de que el arrendador no objetare cualquier documento exhibido por el arrendatario con la finalidad de acreditar se estar al corriente en el pago de sus rentas, el juzgador dará por terminado el juicio, en caso de que los objete, citara a las partes a oír sentencia.

Al momento de dar contestación a la demanda, el arrendatario podrá oponer cualquier tipo de excepciones y defensas, pero para no pagar la renta solo le serán admitidas aquellas fundadas en el hecho de que se le impide el uso total o parcial del inmueble por causas de fuerza mayor o a consecuencia de reparaciones ordenadas por el arrendador. El arrendador tendrá la carga de la prueba en todas y cada una de las excepciones que oponga, por tal tendrá que acompañarlas de sus pruebas.

Como garantía de un buen cobro al momento que se decretarse la sentencia final, durante la tramitación del juicio de desahucio el actor podrá solicitar un embargo precautorio para resguardar su derecho a que se le pague lo debido.

Requerimiento de embargo de bienes.

Artículo 2.313.-Si lo pide el actor, en el acto de requerimiento se ordenara que se embarguen bienes para garantizar las rentas vencidas.²²

Por otra parte, cuando el notificador o ejecutor en su caso, no hubiere podido requerir al arrendatario, hará del conocimiento del juzgador, los motivos que hubiere tenido para no complementar debidamente el auto admisorio, y con tales manifestaciones, el juez del conocimiento dará vista al arrendador, para que este manifieste lo que a sus intereses convenga.

²² Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México. Op. Cit. Art. 2.313.

4.4.- ETAPAS DEL JUICIO DE DESAHUCIO.

Como todo procedimiento judicial, un juicio especial de desahucio debe seguir una serie de etapas previamente señaladas por el Código de Procedimientos Civiles para su tramitación y seguimiento ante el órgano jurisdiccional.

1.- El planteamiento del problema.- Señalaremos el inicio del conflicto como parte del juicio el cual no es regulado por el Código de Procedimientos Civiles, pero de alguna forma constituye el inicio del litigio, ya que en esta se inicia la relación entre el arrendador y el abogado, el primero plantea el problema de manera directa y de acuerdo a los hechos, mientras que el abogado le propone una posible solución.

En esta primera etapa, el abogado ase del conocimiento de su cliente si realmente se encuentra en su derecho de poder demandar un juicio de desahucio, y si así lo fuere en el mismo acto le solicitara la documentación necesaria para la realización de la demanda, para tal efecto la documentación obligatoria para llevar acabo la tramitación de dicho juicio la constituirá el contrato de arrendamiento previamente celebrado o en su defecto una copia certificada de los actos prejudiciales.

Después de exhibir el contrato a su abogado, el arrendador manifestara su deseo de cobrar las rentas vencidas e incluso las que se sigan venciendo hasta que se logre el lanzamiento, posteriormente el abogado hará de conocimiento al arrendador sobre los derechos o acciones que proceden para la realización de su demanda, y de acuerdo a sus mejores intereses procederá a la realización de la misma.

2.- La demanda.- la demanda interpuesta por el arrendador con la finalidad de desocupación, siempre deberá ser fundada en la falta de pago de mas de dos mensualidades, y deberá de acompañarse de un traslado y sus pruebas respectivas, la cual se constituye específicamente en el contrato de arrendamiento, que por regla

general en el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, este debe de constar por escrito y de acuerdo a lo establecido por el Código Civil.

Ahora bien, en caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes, sin otorgamiento de documento, el contrato de arrendamiento se justificara por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio a juicio.

En cuanto a la estructura de la demanda, se empleara una estructura muy parecida a la demanda de un juicio ordinario, por lo tanto se integrara por un rubro en el cual se especificaran los nombres del actor y el demandado, posteriormente se acompañara de un proemio en el que se señala domicilio para oír notificaciones y abogado autorizado para recibirlas en su nombre y representación. Después podrá agregarse un capitulo de pretensiones, en el cual el actor hará del conocimiento del juez lo que persigue con la elaboración de la demanda, enseguida se otorgara un capitulo de hechos, narrando cada circunstancia de la relación jurídica, hasta llegar al punto del problema principal, como penúltimo punto se invocaran todos y cada uno de los preceptos legales aplicables al caso en concreto. Al final se anexa un capitulo de puntos petitorios dirigidos al juzgador.

3.- Requerimiento, emplazamiento y en su caso embargo.- presentada la demanda con toda su documentación correspondiente, el juez dictara un auto mandando requerir al demandado para que en el acto de la diligencia acredite, ya sea con sus recibos correspondientes expedidos por el arrendador en su defecto con copias selladas de la consignaciones hechas en el juzgado, encontrarse al corriente en el pago de las rentas, y en caso de que no lo hiciere se la prevenga para que desocupe la finca apercibiéndolo de lanzamiento a su costa si no lleva acabo la desocupación.

El lanzamiento de un inquilino no podrá llevarse a cabo con base en el requerimiento inicial, sino con fundamento en la sentencia que, en su caso, se dicte.²³

En la misma diligencia deberá emplazarse al demandado para que en un plazo de cinco días oponga las excepciones que tuviere, el demandado cuenta con el derecho de ofrecer cualquier tipo de excepción siempre y cuando vayan acompañadas por sus pruebas, al respecto la Suprema Corte de la Nación ha interpretado la oposición de excepciones en el sentido de que la legislación civil no establece que las únicas excepciones oponibles en el desahucio, sean las de pago y todas aquellas derivadas del impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada, pues autoriza la oposición de otras excepciones, entre las cuales debe comprenderse la de nulidad del contrato de arrendamiento fundatorio del juicio, que como presupuesto indispensable debe basarse en la existencia de un contrato válido.

La parte demandada también tendrá el derecho de oponer excepciones no procesales, fundadas en un hecho cierto y desde luego acompañadas de sus respectivas pruebas conducentes.

Al hacerse el requerimiento de pago, si así lo solicita el actor podrán embargarse bienes bastantes para garantizar el pago de las mensualidades requeridas, sin embargo, cabe aclarar que en la práctica ha prevalecido el criterio de que la finalidad del juicio de desahucio es exclusivamente la de obtener la desocupación de un inmueble arrendado, por lo que el embargo que se llegue a practicar en este juicio,, solo es en medida cautelar para que en el juicio posterior en el que se demande el

²³ Cfr. **OVALLE FAVELA**, José. Derecho Procesal Civil 8ª edición, Edit. Oxford, México 2007. Pág. 381

pago de las rentas adeudadas, se pueda hacer efectiva la sentencia de condena que, en su caso, se dicte.

4.- Audiencia de pruebas y alegatos.- La audiencia de pruebas y alegatos se debe realizar en caso de que el arrendador objete los recibos presentados por el inquilino, o que de este ultimo oponga excepciones que han sido señaladas.

5.- Sentencia y lanzamiento.- La sentencia absolutoria pone termino al procedimiento y la condenatoria, se debe señalar el plazo de la desocupación. La primera es apelable en ambos efectos (efecto suspensivo) y la segunda, en el efecto devolutivo. Tanto la sentencia que decreta el lanzamiento, como aquella que ordena la ejecución de dicha sentencia, debe ser notificada personalmente al inquilino.

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o con cualquier persona de la familia, domestico, portero, policia o vecino, pudiendo romper las cerraduras de la puerta si fuera necesario, todo con el fin exclusivo de vaciar en su totalidad la vivienda.

4.5.- EL DEPÓSITO EN LA TRAMITACIÓN Y AL CONCLUIR EL JUICIO DE DESAHUCIO.

En muchas ocasiones, podrá discutirse sobre el depósito que se otorgo por parte del arrendatario, cuando se este llevando acabo la tramitación de un juicio de desahucio, esta circunstancia aparece cuando el arrendatario al momento de contestar su demanda opone una excepción derivada del mismo depósito, es decir manifiesta que en su momento otorgó esta garantía con una cantidad superior a lo acostumbrado, es decir superior al importe de un mes de renta, pero, como se han dado varios casos en los que el arrendatario por propia disposición otorgó el equivalente a tres o mas mensualidades de renta como depósito, al momento que es

demandado, el manifiesta que exhibió a favor del arrendador una cantidad superior a lo que este le demanda, y por lo tanto plantea la improcedencia de la demanda, si bien es cierto muchos autores como Miguel Ángel Zamora y Valencia nos señalan que cuando se obliga al arrendatario a otorgar un depósito mayor a al importe de una renta, dicha cantidad será tomada como pago de mensualidades por adelantado, pero si en ningún momento se obliga al arrendatario a dicho acto, es decir el la otorgó por su propia voluntad, no podrá hacer valer este depósito como excepción en el juicio.

El Código de Procedimientos Civiles, es claro al precisar que el arrendatario podrá oponer las excepciones que crea convenientes siempre y que se acompañen de sus pruebas, de igual modo señala que para no pagar la renta solo serán procedentes aquellas que se deriven del hecho de que se le impide el uso total o parcial del bien, o cuando se realicen reparaciones ordenadas por el arrendador, pero si el arrendatario tuviera una prueba contundente acerca de que se le obliga a otorgar un deposito superior al señalado en la ley estaría efectivamente en su derecho, pero si no fue así será improcedente toda excepción interpuesta en ese sentido.

Si en ninguna etapa del juicio de desahucio se realizo discusión alguna acerca del depósito en garantía, a la conclusión de este, se dará un tiempo pertinente arrendador para que realice la devolución de los saldos a favor del arrendatario, por lo tanto contara con un tiempo de treinta días para restituir íntegramente el depósito y si fuera el caso podrá hacer las disminuciones a este por concepto de reparaciones al inmueble las cuales era obligación primordial del arrendatario hacerlas, el termino de treinta días se da también para que el arrendador se encuentre convencido que no llegara un recibo de cobro por un servicio contratado por el arrendatario.

4.6.- ANALISIS DEL ARTICULO 2.309 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO, Y LA NECESIDAD DE ADICIÓN.

En la actualidad el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, determina en su artículo 2.309 la procedencia de un juicio especial de desahucio, que a la letra dice que procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta del pago de más de dos mensualidades. El principal motivo que me orillo a realizar el presente trabajo profesional, lo constituye precisamente el vacío que existe dentro de este articulo al no especificar que dicho juicio procede aun cuando un arrendatario otorgo un depósito en garantía mayor a lo señalado por la ley, es decir es superior al equivalente de un mes de renta, ya sea que este se haya constituido hasta por equivalente de cinco meses, pero si se obligo al arrendatario a otorgar un depósito excesivo este podrá considerarse como pago de rentas por adelantado, pero si en ningún momento fue obligado considero improcedente que al contestar la demanda este pueda ofrecer como excepción esta cantidad que se dio como deposito.

En el presente análisis de este articulo, pretendo determinar de manera mas clara la procedencia del juicio de desahucio, puesto que en muchas ocasiones en el propio arrendador se crea la duda si puede demandar o no a su arrendatario por existir un depósito superior al acostumbrado, de manera mas clara se crea la duda en ambas partes, el arrendador por dudar al demandar y el arrendatario por considerar estar en su derecho a oponer excepciones derivadas del depósito.

Si bien es cierto el articulo 2.319 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, establece los tipos de excepciones que podrán oponerse dentro de un juicio de desahucio, señalando que para no pagar la renta solo serán admitida aquellas que se funden en el hecho de que al arrendador se le impidió el uso total o parcial del inmueble, por razones de caso fortuito o fuerza mayor, y cuando se estén realizando reparaciones ordenadas por el arrendador, efectivamente al analizar este

artículo no encontramos excepción alguna que se derive del depósito en garantía, sin embargo tampoco limita al arrendatario a ofrecerlo como excepción, son pocos los casos que se dan en este sentido de ofrecer excepciones derivadas del depósito, a lo cual considero que el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México debería especificarnos de manera mucho mas clara la procedencia del juicio en cuestión, pero es tan grande la laguna legal, que esta legislación ni en manera general determina lineamientos a seguir al momento de otorgar un depósito, por lo tanto es por eso que se ha dado este tipo de confusiones.

Creo que en ningún caso debe proceder la oposición de una excepción derivada del depósito en garantía aun si se obligo de manera directa al arrendatario a otorgarlo, pero incluso algunos jueces han dado entrada a este tipo de excepciones, al realizarle la cuestión al arrendador dentro del juicio si es su deseo aceptar el depósito en garantía como pago de lo que demanda, de ninguna manera el juez debería preguntar esto al actor ya que al hacerlo estaría incitándolo a renunciar a su derecho de poder reclamar el pago de daños y perjuicios con los que contara el inmueble al concluir la relación jurídica derivada del contrato.

Si el actor aceptara el pago derivado del depósito que se le otorgo renuncia completamente a su derecho, el cual ya no podrá volver a renacer de ninguna manera, ya que si el arrendador se rehusó a pagarle la renta, mucho menos se obligara a otorgar un nuevo depósito.

De manera muy clara hemos estudiado en el presente trabajo de tesis, cuales son los objetivos primordiales de otorgar un depósito en garantía llegando a la conclusión de que no procede ofrecerlo como pago de rentas, sin embargo varios autores han señalado que el depósito incluso podrá ofrecerse como pago de mensualidades adeudadas, a lo cual solo coincide si se tratare del ultimo mes que el inquilino estará ocupando el inmueble, el cual no presenta señas de reparaciones a cargo del arrendatario, entonces si pudiera ser procedente el pago de esa manera.

Considero que es clara la legislación al momento de determinar la procedencia de un juicio de desahucio, pero es necesario hacer una adición que nos señale si procede cuando se otorga un depósito en garantía excesivo,

Puede ser que el arrendatario otorgue el depósito excesivo con la intención de no pagar la renta en varias ocasiones.

El objetivo directo de la realización de esta tesis lo constituye, la necesidad de salvaguardar el derecho del arrendador a poder cobrar los daños ocasionados por el arrendatario en su inmueble.

Por tratarse de un tema de índole jurídico señalo que todas aquellas personas que intervienen en la realización de un contrato de arrendamiento son ciudadanos comunes los cuales cuentan con escasos conocimientos sobre la materia jurídica, por lo tanto en muchas ocasiones llegan a creer que un depósito servirá para cubrir importes de renta cuando no cuente con el capital para cubrir dicho pago, de igual manera el arrendador entra en duda cuando se encontró con un arrendatario que le ofreció un depósito superior a un mes de renta, a lo cual piensa que le adelanto el pago de mensualidades.

Es necesaria la adición al artículo 2.309 que especifique que el depósito no constituye el pago de mensualidades vencidas, de la misma manera que establezca la procedencia de un juicio de desahucio aun con un depósito excesivo.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Los contratos tienen sus antecedentes mas remotos en la monarquía Romana, en donde empiezan a materializarse como simples pactos verbales regulados por la ley de las doce tablas, posteriormente otros países y continentes como Grecia, Europa y América extrajeron este sistema para aplicarlo dentro de sus territorios.

SEGUNDA.- Queda definido el contrato como el acuerdo de voluntades ya sea verbal o escrito, manifestado en común por dos o mas personas con capacidad jurídica, obligándose en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y cuyo cumplimiento resulta una obligación reciproca.

TERCERA.- Aunque el convenio y el contrato se entiendan como figuras muy similares, desde la antigüedad ha existido una gran diferenciación entre ambos, la cual radica en que el primero de ellos es decir el convenio tiene las funciones de crear, transferir modificar o extinguir derechos y obligaciones, en tanto el contrato se limita únicamente a crear o transferir estas obligaciones.

CUARTA.- El contrato de arrendamiento, es aquel por virtud del cual una persona denominada arrendador otorga el uso y goce de un bien a otra llamada arrendatario, la cual se obliga a pagar un precio cierto por dicho uso.

QUINTA.- Para determinar la validez de un contrato de arrendamiento, será necesario el cumplimiento previo de los requisitos exigidos por la ley, como el que sea otorgado por escrito y carezca de vicios en el consentimiento.

SEXTA.- Al celebrar un contrato de arrendamiento, las partes podrán incluir en el las cláusulas que consideren conveniente, incluso deberán hacer mención dentro de estas, acerca de la garantía que ha otorgado el arrendatario.

SEPTIMA.- No solo por haberse cumplido el plazo podrá darse fin al contrato de arrendamiento, existen otras circunstancias tales como nulidad del mismo, expropiación del bien arrendado e incluso por confusión, entre otras razones.

OCTAVA.- El depósito en garantía es la cantidad de dinero otorgada por el arrendatario, a favor del arrendador, con la finalidad de garantizar su estancia y el buen uso del inmueble que recibe en arriendo.

NOVENA.- El depósito y la fianza se otorgan en el mismo sentido de garantizar el cumplimiento de una obligación, sin embargo ambas podrán figurar dentro de un mismo contrato de arrendamiento.

DECIMA.- El depósito en garantía se otorga con la principal finalidad de garantizar el pago de los posibles daños que presente el inmueble al momento de su desocupación, y en algunos casos se podrá recibir como ultimo pago de renta si es que no se presenta algún menoscabo a la localidad arrendada.

DECIMA PRIMERA.- El arrendador puede retener el depósito en garantía, cuando el arrendador se ha rehusado a subsanar los daños que ocasiono a la vivienda, e incluso si no fuere suficiente podrá demandar el pago de los daños y perjuicios por la vía civil.

DECIMA SEGUNDA.- Al terminar la relación jurídica derivada del contrato de arrendamiento y no existen deterioros dentro del inmueble, el arrendador contara con un plazo de treinta días para devolver el depósito integro a su inquilino.

DECIMA TERCERA.- Actualmente en el Estado de México no existe legislación alguna que regule específicamente al depósito en garantía, solo se hace mención de que deberá figurar dentro del contrato de arrendamiento si es que se otorgo.

La ley de arrendamientos urbanos también la menciona dentro de sus linamientos y hace mención que será el equivalente a un mes de renta. Pero es el único dato relacionado.

DECIMA SEGUNDA.- El juicio especial de desahucio es el procedimiento judicial más eficaz de llevar acabo el lanzamiento de un inquilino moroso, sin riesgo de perjudicar garantías de ninguna índole.

DECIMA TERCERA.- Se decreta la procedencia del desahucio cuando el inquilino adeuda la cantidad equivalente al pago de dos o más mensualidades. De conformidad con el artículo 2.309 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

DECIMA CUARTA.- Dentro de un juicio de desahucio, tanto el arrendador como el arrendatario cuentan con una serie de derechos, en el caso del arrendatario tiene derecho a oponer todas aquellas excepciones que considere procedentes, siempre y cuando sean acompañadas de sus pruebas.

DECIMA QUINTA.- El juicio de desahucio sigue una serie de etapas para su tramitación, reguladas por el Código de Procedimientos Civiles; sin embargo dentro de cualquiera de ellas si el arrendatario exhibe el importe de lo demandado, se dará por terminado el juicio a la brevedad.

DECIMA SEXTA.- La sentencia que se dicte dentro de un juicio de desahucio, dará por terminada oda relación jurídica entre las partes, e incluso se podrá condenar al pago de gastos y costas judiciales

PROPUESTA

Después de señalar las conclusiones a las que se llegó en el presente trabajo profesional, planteo la siguiente propuesta. Con la finalidad primordial de dar solución al problema que expongo.

1.- Que se especifique de manera mas clara la procedencia de un juicio especial de desahucio cuando se otorgo un depósito en garantía por cualquier cantidad de dinero.

Continuando con mi propuesta consistente en la necesidad de adherir un texto mas claro acerca de la procedencia del juicio de desahucio, resulta necesario tomar en cuenta los siguientes puntos:

A).- Dentro de la legislación civil del Estado de México, se tiene que señalar varios apartados con relación al depósito en garantía, es decir desde un concepto general, hasta el monto que se le pueda exigir a una persona a manera de depósito.

B).- De igual manera el Código de Procedimientos Civiles debe considerar y determinar la procedencia de un juicio de desahucio, a sabiendas de que pueda existir un depósito en garantía aun superior al equivalente a dos mensualidades de renta, con la finalidad de aclarar cualquier duda sobre la procedencia del mismo

C).- Tanto el arrendador como el arrendatario deben estar sumamente concientes de las obligaciones que abarca un depósito en garantía al momento de su otorgamiento, y que mejor manera de saberlo, si fuera posible su regulación dentro de el código o por lo menos se especificara tal y como lo pretendo, de manera más clara la procedencia de un juicio de desahucio.

En la actualidad el juicio de desahucio se encuentra regulado por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en su capítulo V, el cual es destinado a los procedimientos de tramitación especial. La procedencia de este juicio de desahucio figura en el artículo 2.309 que a la letra dice:

Procedencia del juicio de desahucio.

ARTICULO 2.309. El juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades.

Desde luego estoy de acuerdo con la estipulación que nos hace el anterior precepto jurídico, considero que el tiempo de dos meses es muy factible para empezar a tramitar el juicio de desahucio. Pero este punto no es el principal motivo de estudio del presente trabajo, sino la necesidad de hacer que las partes comprendan de manera mucho mas especifica la procedencia del juicio cuando se otorgo un depósito en garantía.

Por lo tanto hago mención de las circunstancias que me orillaron a realizar el presente estudio.

A).- En primer lugar tome en cuenta que a muchos arrendadores les surge la duda, de que si pueden llevar acabo la tramitación de un juicio de desahucio, cuando le adeudan el equivalente a dos o mas meses de renta, ya que al momento de celebrar el contrato, su inquilino le otorgo un depósito como garantía, y por lo tanto desconoce si tiene que tomar ese depósito como pago de lo que le deben o efectivamente procede el juicio.

Es muy cierto que dicho juicio debe de ser tramitado a la brevedad, y refuerzo mi propuesta adhiriendo que debe especificarse la procedencia de manera mas clara

para evitar la dudas que surjan para ejercitar este derecho. Agregando al artículo 2.309 la frase “aún estando otorgada una garantía de depósito mayor o menor al monto de lo demandado, la cual por ningún motivo podrá ser incluida como excepción de pago dentro del juicio”.

B).- El segundo motivo que me orillo a realizar mi estudio se constituye cuando el demandado (inquilino) realiza la contestación a la demanda enderezada en su contra, dentro de la cual opone como excepción de pago el depósito que otorgo al momento de la celebración del contrato, alegando que dicha cantidad es equivalente o aun superior a lo que se le exige como pago.

Como bien sabemos el objetivo primordial del depósito no es con la finalidad de adelantar el pago de rentas, sino garantizar el pago de daños y perjuicios ocasionados al inmueble por culpa del arrendatario. Aunque en muchas ocasiones si podrá ser destinado al pago de rentas, pero solo si el arrendador así lo aceptara.

Este motivo se constituye como esencial para llevar a cabo la presente propuesta ya porque de alguna manera el inquilino desconoce la ley y por lo tanto el objetivo directo de un depósito, porque en ocasiones lo otorga sin saber para que sirve.

Tomo en cuenta este motivo para evitar el engaño que pudiera realizar algún abogado postulante directamente a su cliente, en este caso el inquilino para ofrecer este tipo de contestaciones de demanda que considero improcedentes. Se ha dado el caso de que por su propia cuenta el arrendatario otorgó un depósito superior a lo especificado en la ley, pero al momento de contestar la demanda, previamente fue preparado por su representante (abogado) para que alegue que fue el arrendador quien le exigió dicho depósito, y por lo tanto expresa que adelanto el pago de varias mensualidades, y pide la improcedencia de la demanda.

C).- El último motivo se refiere a que dentro de el juicio en muchas ocasiones el juez ha llegado a preguntar de manera directa al actor si es su deseo recibir este depósito como pago de lo que demanda, o quiere continuar con la tramitación.

El juez por ningún motivo debería realizar esta pregunta al actor, por la razón de que él más que nadie conoce la esencia de un depósito en garantía, por tal sin importar que el depósito alcance y sobre para cubrir las prestaciones de la demanda el juicio debe de seguir su rumbo. Si bien es cierto la legislación Civil establece que si el arrendatario exhibe lo demandado en cualquier etapa del juicio, se dará por terminado el mismo, pero no debe de proceder apegado a esta garantía, por ser obligación del juez velar por los derechos e intereses de ambas partes.

Atento a todo lo anterior me permito decretar y plasmar en este apartado mi propuesta de tal forma que debe de figurar dentro del Código de Procedimientos Civiles para el estado de México.

CAPITULO V DEL DESAHUCIO

Procedencia del juicio de desahucio.

Artículo 2.309.- El juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, aún estando otorgada una garantía de depósito mayor o menor al monto de lo demandado, la cual por ningún motivo podrá ser incluida como excepción de pago dentro del juicio.

Con esta adición quedaría completamente subsanada la laguna legal ha que hice mención durante mi investigación profesional.

ANEXOS

MODELO DE CONTRATO EN EL QUE SE EXHIBE DEPÓSITO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la cabecera municipal de XXXXXXXXXXXX A los XX días del mes de julio del año XXXX, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7.670, 7.671, 7.673, 7.686, 7.688, 7.695, 7.696 y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Estado de México, comparecen por una parte el señor Carlos N. N., de nacionalidad mexicana, mayor de edad, con capacidad jurídica para obligarse, y domicilio conocido, y por otra parte el señor Mario N. N. Mexicano, mayor de edad, con capacidad jurídica para contratar, y domicilio conocido.

DENOMINACIONES

- 1.- Cuando en el presente contrato se utilice la terminación ARRENDADOR, se estará refiriendo de manera directa al señor Carlos N. N.
- 2.- Cuando en el presente contrato se utilice la terminación ARRENDATARIO, se estará refiriendo de manera directa al señor Mario N. N.

DECLARACIONES

- 1.- EL ARRENDADOR.
 - 1.1.- Declara ser dueño legítimo de la casa marcada con el numero XX, ubicada en la calle XXXXXXXXXXXX de la Cabecera municipal de XXXXXXXXXX.
 - 1.2.- Declara que es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble anteriormente mencionado.

1.3.- Declara encontrarse en completo uso de razón y poseer la capacidad jurídica exigida por la ley para celebrar contratos de esta naturaleza.

2.- EL ARRENDATARIO.

2.1.- Declara que es su voluntad adquirir en vía de arrendamiento el inmueble propiedad del arrendador anteriormente descrito.

2.2.- Declara tener capacidad jurídica para obligarse en contratos de esta naturaleza.

INVENTARIO

VIDRIOS.- XX cristales entre puertas y ventanas.

CERRADURAS.- XX cerraduras entre puertas. Ventanas y cochera.

INSTALACIÓN ELECTRICA.- XX apagadores completos y funcionando.

SANITARIOS.- X cada uno con accesorios propios y funcionando.

OTROS.- ninguno.

Las partes otorgan las siguientes:

CLAUSULAS

I.- La duración del presente contrato será de XX meses para ambas partes, el cual empezara a correr del día XX de julio del XXXX, con fundamento en el artículo 2488 del Código Civil, este contrato será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por seis meses mas siempre y cuando este al corriente en el pago de las rentas. Con fundamento en el artículo 7.672 Fracción II. Del Código Civil para el Estado de México.

II.- El arrendatario se obliga a pagar la renta mensual de \$XXXXX (XXXXXX 00/100 moneda nacional) que deberá ser entregada durante seis meses los días XX de cada uno de ellos en el domicilio del arrendador.

III.- Aunque el arrendador reciba las rentas, en fecha distinta de la estipulada o admita abonos por cuenta de la misma, no se entenderá renovado este contrato, ni en cuanto a los términos, ni en la forma de pago.

IV.- A manera de depósito, el arrendatario se obliga a entregar al arrendador la cantidad de \$XXXXXX (XXXXXX 00/100 moneda nacional), cantidad que el arrendador se obliga a devolver al arrendatario cuando este desocupe la localidad, siempre y cuando no le deba nada por concepto de rentas, y daños a la localidad.

V.- El arrendatario se obliga a destinar el inmueble materia de este contrato para establecer su domicilio y el de su familia, en caso de que el arrendatario le diera otro uso distinto al aquí marcado, será motivo suficiente para la rescisión del presente contrato.

VI.- El arrendatario esta obliga a pagar la mensualidad integra, aun cuando solo la ocupe parte del mes.

VII.- El arrendatario deberá solicitar el consentimiento por escrito del arrendador para realizar obras en el inmueble materia de este contrato, en caso de que el arrendatario faltare a lo anterior, todas las obras que realice quedaran a beneficio de la finca, y del mismo modo será responsable de los daños y perjuicios que se causen, y en caso de que fuera necesario devolver la localidad en el estado que la haya recibido. El incumplimiento a esta disposición será motivo de rescisión del contrato.

VIII.- queda estrictamente prohibido al arrendatario ceder o subarrendar la localidad sin consentimiento expreso del arrendador.

IX.- El arrendador se obliga a entregar la localidad en las condiciones de higiene y salubridad exigidas, con sus pisos en buen estado, las puertas y las vidrieras con su herraje y todo lo demás, de acuerdo con el inventario que aparece en este contrato, obligándose el arrendatario a devolverlas con el deterioro natural del uso, siendo por su cuenta los gastos de reparación causados por su culpa o negligencia, y por los

mismos motivos se obliga a indemnizar al arrendador de cualquier deterioro posterior que apareciere en la localidad, una vez terminado el contrato, el arrendatario conservara aseados y al corriente los fregaderos, caños y escusados de la localidad, y todas las composturas que se requieran durante el tiempo que la ocupe, serán por su exclusiva cuenta.

X.- los gastos de energía eléctrica y servicio de agua potable correrán a cuenta del arrendatario.

XI.- El arrendador deberá comunicar con XX días de anticipación a su inquilino sobre la pronta terminación del contrato, así como su deseo de no prorrogar el plazo.

XII.- Los contratantes perfectamente enterados del contenido y alcance de todas y cada una de las cláusulas anteriores, firman el presente contrato y están conformes en que en su fecha empiece a regir.

XIII.- El presente contrato se regirá por las disposiciones contenidas en el Código Civil y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México y demás relativas y aplicables al caso.

ARRENDADOR.

ARRENDATARIO.

MODELO DE DEMANDA DE JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

JOSÉ LUIS N. N.
VS
LUIS N. N.
JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

C. JUEZ SEGUNDO DE LO CIVIL
DEL DISTRITO JUDICIAL DE XXXXXXXXXXXXXX
CON RESIDENCIA EN XXXXXXXXXXXXXXX, MEX.

PRESENTE.-

JOSÉ LUIS N. N., por mi propio derecho señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones aun las de carácter personal el ubicado en calle XXXXXXXXXXXXXX numero XX de esta ciudad de XXXXXXXXXXXXXX y autorizando para recibirlas en mi nombre y representación a los señores licenciados Julio N. N. con cedula profesional numero XXXXXXXX y al licenciado Ángel N. N. con cedula profesional numero XXXXXXXX, en el mismo acto nombro como representante común al primero en mención, ante usted su señoría, con el debido respeto comparezco a fin de exponer.

“Que en juicio especial de desahucio, vengo a demandar del señor LUIS N. N., con domicilio en la calle numero XX de la calle XXXXXXXXXX de esta ciudad de XXXXXXXXXXXXXX, las siguientes prestaciones.

“A).-La desocupación y entrega de la casa, ubicada en el numero XX de la calle de XXXXXXXXXXXXXX de esta ciudad, por falta del pago de las rentas correspondientes a

los últimos tres meses, mas las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento en el presente juicio.

“B).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

“Me fundo para hacerlo en las siguientes consideraciones de hecho y de derecho.

HECHOS

“I.- Según lo acredito con el contrato de arrendamiento que original acompaño, el demandado y yo celebramos, el día XX de Febrero del año XXXX, contado de arrendamiento respecto de la casa numero XX de la calle XXXXXXXXXX de esta ciudad.

“II.- El inquilino se obligo dentro del contrato en referencia, a pagar, por concepto de renta, la cantidad de \$XXXXX, por mensualidades adelantadas y en el domicilio del arrendador. (Cláusula primera del contrato).

“III.- En la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, base de la acción, el inquilino se obligo a cubrir diez por ciento de aumento, sobre el importe de la renta, para el caso de que no pagara puntualmente las rentas a su cargo.

“IV.- el tiempo que se pacto para la duración del presente contrato es de XX meses, con un aumento del diez por ciento al importe de la renta cada seis meses transcurridos. (Cláusula sexta del contrato).

“V.- El arrendatario adeuda, a la fecha, el importe de las rentas correspondientes a los meses de Junio, julio y Agosto, a razón de XXXX pesos por cada mensualidad, razón por la que se le demanda en la vía y forma que se proponen.

DERECHO

“I.- Son aplicables en cuanto al fondo del asunto los artículos 7.670, 7.671, 7.672, 7.674, 7.686, 7.688, 7.695, 7.696,7.697, 7.698 y demás relativos y aplicables del Código Civil del Estado de México.

“II.- El procedimiento se registrará por lo dispuesto en los artículos del 2.309 al 2.325 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

“Por lo expuesto,

“A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

“PRIMERO.- Tenerme por presentado con la personalidad que ostento, con los documentos y copias que acompaño, demandando, en la vía especial de desahucio, las prestaciones señaladas en el proemio de este o curso.

“SEGUNCO.- Con las copias simples que acompaño, ordenar se emplace al demandado para que dentro del termino de ley produzca su contestación.

“TERCERO.- Ordenar se requiera al demandado para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas, y no habiéndolo, se le prevenga que, dentro de treinta días proceda a desocupar la localidad arrendada, apercibido de lanzamiento a su costa si no efectúa la desocupación.

“CUATRO.- Decretar que, en el acto de la diligencia, se embarguen bienes propiedad del demandado que basten a cubrir las rentas adeudadas, los que se pondrán en depósito de la persona que el actor designe bajo su responsabilidad.

“PROTESTO LO NECESARIO”

Lugar y fecha

**MODELO DE CONTESTACIÓN A DEMANDA DE DESAHUCIO, EN LA QUE SE
OPONE EXCEPCIÓN DERIVADA DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA**

JOSÉ LUIS N. N.

VS

LUIS N. N.

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
EXPEDIENTE XXX/XXX

C. JUEZ SEGUNDO DE LO CIVIL
DEL DISTRITO JUDICIAL DE XXXXXXXXXXXX
CON RESIDENCIA EN XXXXXXXXXXXX, MEX.

PRESENTE.-

LUIS N. N., por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el despacho ubicado en el vigésimo piso de la casa numero XX de la calle XXXXXXX de esta ciudad de XXXXXXXXXX, y autorizando para oírlas en mi nombre y para recoger toda clase de notificaciones al señor licenciado José Alberto N. N., con cedula profesional numero XXXXXXXXXX, ante usted con el debido respeto comparezco para exponer:

“Que dentro del termino de cinco días que me fue fijado en auto del XXX de Agosto del corriente año, vengo a contestar la demanda instaurada en mi contra de la siguiente manera:

“En cuanto al proemio de la demanda, niego el derecho del actor a demandar las prestaciones que reclama, dado que no se ha incurrido en falta de pago de las mensualidades de renta a que se refiere la demanda.

“A).- Niego que se adeude al actor la cantidad correspondiente a tres meses de renta, tal y como asevera en el inciso A) del curso de la demanda.

“B).- Niego el derecho del actor a reclamar el pago de gastos y costas pues, el suscrito no ha dado lugar a juicio alguno.

HECHOS

“I.- Es cierto que se celebros el contrato de arrendamiento a que se refiere el punto primero del capítulo de hechos de la demanda.

“II.- Es cierto que se convino la renta de tres mil pesos mensuales a que se refiere el demandante, pagadera por mensualidades adelantadas y en el domicilio del arrendador.

“III.- Es cierto que el suscrito se obligo a pagar el diez por ciento adicional en caso de mora.

“IV.- Es cierto que el tiempo que regiría el contrato seria XX meses, como también es cierto que se realizaría un aumento del diez por ciento al pago de la renta cada X meses.

“V.- No es cierto que el suscrito en la actualidad adeude el equivalente a los meses de renta reclamados pues las mensualidades de Junio, Julio y Agosto alcanzan a ser cubiertas e incluso sobra el importe de una mensualidad mas por consecuencia del depósito que se otorgo a favor del arrendador, el cual fue exigencia por parte de este para garantizar una buena relación jurídica y como se ha señalado en la doctrina dicho deposito podrá abarcar lo referente a daños y perjuicios e incluso el pago de rentas vencidas.

DERECHO

Niego la aplicabilidad del derecho que invoca la parte actora al caso concreto, pues el suscrito no ha incurrido en falta de pago de rentas.

“EXCEPCIONES”

Desde luego opongo como defensas y excepciones las siguientes:

“I.- Todas las defensas y excepciones que se desprenden de este escrito de contestación.

“II.- Falta de acción en el actor para reclamar en la forma que lo hace, pues no ha incurrido el suscrito en la falta de pago de rentas, y por lo tanto no ha habido violación a derecho alguno, ni ha habido desconocimiento de obligación alguna.

“III.- Excepción derivada del depósito otorgado en su momento a favor y con la exigencia del arrendador, por una cantidad en efectivo de doce mil pesos XXXX 00/100 M. N. En el presente punto ofrezco la prueba testimonial a cargo de Pedro N. N. y Manuel N. N. personas de las cuales consta la exigencia del actor para otorgar dicho depósito.

“Por lo expuesto, A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

“PRIMERO.- Tener por contestada en tiempo y forma la demanda y por opuestas las excepciones que se hacen valer.

“SEGUNDO.- En términos del artículo 2.320 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, solicito se de vista al actor para que ejercite lo que a su derecho corresponda.

“PROTESTO LO NECESARIO”.

Lugar y fecha.

FUENTES DE INFORMACIÓN

A) BIBLIOGRAFICAS

- 1.- **ARELLANO.** García, Carlos. “Práctica Forense de Derecho Civil.” 31ª edición, Editorial Porrúa, México, 2006.

- 2.- **BORDA.** Guillermo, A. “Tratado de Derecho Civil-Contratos.” 4ª edición, Editorial Abeledo-Perrot, México 1999.

- 3.- **BORJA.** Soriano, Manuel. “Teoría General de la Obligación.” 17ª edición, Editorial Porrúa, México 2000.

- 4.- **DE PINA.** Vara, Rafael. “Derecho Civil Mexicano.” 23ª edición, Editorial Porrúa, México 2004.

- 5.- **DOMINGUEZ.** Martínez, Jorge Alfredo. “Derecho Civil, Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez.” 9ª edición, Editorial Porrúa, México 2003.

- 6.- **FUENTES.** Lojo, Juan V. “Apéndice a la Novísima suma de Arrendamientos Urbanos.” 1ª edición, Editorial Guaflex, México 2009.

- 7.- **GALINDO.** Garfias, Ignacio. “Derecho Civil.” 27ª edición, Editorial Porrúa, México 2010.

- 8.- **MAURICIO.** Figueroa, Luís. “Contratos Civiles.” 1ª edición, Editorial Porrúa, México 2007.

- 9.- **OVALLE.** Favela, José. “Derecho Procesal Civil.”
8ª edición, Editorial Oxford, México 2007.
- 10.- **ROJINA.** Villegas Rafael. “Compendio de Derecho Civil 4 Contratos.”
32ª edición, Editorial Porrúa, México 2008.
- 11.- **ROJINA.** Villegas, Rafael. “Derecho Civil Mexicano parte Obligaciones.”
10ª edición, Editorial Porrúa, México 2010.
- 12.- **ROJINA.** Villegas, Rafael. “Derecho Civil Mexicano.”
8ª edición, Editorial Porrúa, México 2001.
- 13.- **SÁNCHEZ.** Medal, Ramón, “De los contratos civiles”
20ª edición, Editorial Porrúa, México 2004.
- 14.- **SANTOS.** Briz, Jaime. “Los Contratos Civiles.”
1ª edición, Editorial Comares, México 2008.
- 15.- **TREVIÑO.** García, Ricardo. “Contratos Civiles y sus Generalidades, Los”
6ª edición, Editorial MCGRAW HILL de México, México 2007.
- 16.- **VALDIVIA.** Vázquez, Roberto. “Desahucio o Lanzamiento de Inquilino para la Desocupación de Inmueble.” 1ª edición, Editorial trillas, México 2007.
- 17.- **ZAMORA.** Valencia, Miguel Ángel. “Contratos Civiles.”
10ª edición, Editorial Porrúa, México 2004.

B) LEGISLATIVAS

1.- Código Civil para el Estado de México, Editorial ISEF, México 20011

2.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, Editorial ISEF, México 20011

3.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial ISEF, México 20011

4.- Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

- Ejecutorias de 3ª Sala, 1 de Marzo de 1994 (caso Sentencia ejecutoria de Tercera Sala, Contradicción de tesis 34/93).

- Tesis de 3ª Sala, 1 de Marzo de 1994 (caso Tesis Jurisprudencial de Tercera Sala n° 3a./j. 8/94 jurisprudencia, del 01 de Marzo de 1994).

- Tribunales Colegiados de Circuito n° 215399 de Tesis Jurisprudenciales, 1 de Agosto de 1993 (caso Tesis Jurisprudencial de Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis aislada, del 01 de Agosto de 1993).

- Tesis de 3ª Sala (caso Tesis Jurisprudencial de Tercera Sala, Tesis aislada).

- Tesis de 3ª Sala (caso Tesis Jurisprudencial de Tercera Sala n° 92 jurisprudencias)

- Tesis 97, p. 28. Apéndice 1985, Tercera Sala, tesis 74, p. 181.

- Tesis 98, p. 315. Apéndice 1985, Tercera Sala, tesis 75, p. 183.

C) INFORMÁTICAS

1.- <http://www.scj.gob.mx/>

2.- <http://www.shared.com.mx/>

3.- [http://www.edomex.gob.mx /legistel/](http://www.edomex.gob.mx/legistel/)

4.- <http://www.bibliojuridica.org/>

5.- <http://www.eljuiciodedesahucio.com/>