

705  
2ej



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**LA PROBLEMÁTICA DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS  
URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION**

**T E S I S**

**QUE PARA OPTAR AL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**FEDERICO REYES JARAMILLO**

**MEXICO, D. F.**

**1987**



## **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 está 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.

# I

## P R O L O G O

La razón de desarrollar este trabajo no sólo tiene como finalidad, el cumplir uno de los requisitos del reglamento de exámenes profesionales de nuestra máxima casa de estudios, sino el interés motivado por la creación de reformas y adiciones a diversas disposiciones en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, publicadas en el Diario Oficial el día 7 de febrero de 1985, además del propósito de examinar la problemática que existe en torno a la habitación que sufre el pueblo de México.

La falta de vivienda es un problema que se ha venido agudizando en nuestro país, y esto es causa de preocupación por parte de las clases más necesitadas, ya que se ven afectadas con el alza de las casas, viviendas y departamentos, que los arrendadores, en múltiples ocasiones especulando aumentando considerablemente las rentas, aunado a ello la demanda que existe de vivienda, como resultado del sismo ocurrido el 19 de septiembre de 1985, que vino a dar la puntilla al problema de la vivienda, y esto trajo como consecuencia que el estado como "protector de la sociedad" debe resolver el problema, pero con una respuesta de índole social, en la que se tome en cuenta el interés colectivo, y no en forma superficial, esto es, construyendo casas habitación suficientes y propiciando arrendamientos a precios estables y proporcionales a los ingresos de la familia mexicana.

Otro de los motivos que me inclinó a elaborar esta tesis, sobre el tema que la misma aborda, fué que se plantea

la problemática entre el "derecho del tanto" que regula el Código Civil al estudiar el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y otros derechos preferenciales que tal ordenamiento establece.

# I N D I C E

## P R O L O G O

I

"LA PROBLEMATICA DEL ARRENDAMIENTO  
DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA-  
HABITACION".

### CAPITULO PRIMERO.

#### Antecedentes Históricos y Legislativos del Arrendamiento.

	PAG.
I.- Antecedentes Históricos	1
1.- Roma	1
2.- El arrendamiento en Francia	11
3.- El arrendamiento en México	15
II.- Antecedentes Legislativos en México.	15
1.- Código Civil de 1870	16
2.- Código Civil de 1884	18
3.- Código Civil de 1928	19
4.- Decreto de Reformas y Adiciones a la - Constitución Política de los Estados-- Unidos Mexicanos.	21
5.- Ley Federal de Vivienda.	22
6.- Reformas y adiciones a diversas dispo- siciones relacionadas con inmuebles- - en Arrendamiento.	22

### CAPITULO SEGUNDO.

I.- El Arrendamiento como Acto Jurídico.	24
1.- Hecho Jurídico.	24

	Pág.
2.- Acto Jurídico	26
3.- Negocio Jurídico	35
II.- Elementos Esenciales y de Validez del Arrendamiento.	41
1.- Elementos esenciales del contrato de arrendamiento.	43
a).- Consentimiento.	43
b).- Objeto.	46
2.- Elementos de validez del contrato de arrendamiento.	50
a).- Capacidad.	50
b).- La licitud en el objeto motivo fin o condición del contrato.	55
c).- Forma	57
d).- Ausencia de vicios de la voluntad.	61

### CAPITULO TERCERO.

I.- Naturaleza Jurídica y Efectos del Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación.	68
1.- Concepto de arrendamiento.	70
2.- Definición legal del contrato de arrendamiento.	71
3.- Clasificación del contrato de arrendamiento.	72
4.- Características del contrato de arrendamiento.	73
5.- Efectos del contrato de arrendamiento.	80
A).- Obligaciones del arrendador.	81
B).- Obligaciones del arrendatario.	87

## CAPITULO CUARTO.

	Pág.
I.- El Derecho del Tanto Derivado del Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación, Frente a los Diversos Derechos Preferenciales.	93
1.- Consideraciones generales.	93
2.- Diversas especies de derechos preferenciales.	94
3.- Derecho de preferencia por el tanto	96
4.- Los derechos del tanto y del retracto.	101
II.- Naturaleza jurídica del Derecho del Tanto Derivado de un Arrendamiento respecto de una Finca Destinada a la Habitación.	114
1.- La violación del derecho del tanto frente a la teoría de las ineficacias.	114
2.- Incoherencia del lenguaje del legislador con la técnica jurídica.	116
Conclusiones.	120
Legislación consultada.	122
Bibliografía.	123.

## **CAPITULO PRIMERO**

### **ANTECEDENTES HISTORICOS Y LEGISLATIVOS DEL ARRENDAMIENTO.**

## CAPITULO PRIMERO

### ANTECEDENTES HISTORICOS Y LEGISLATIVOS DEL ARRENDAMIENTO

#### I.- ANTECEDENTES HISTORICOS.

1.- ROMA.- En el derecho romano, el contrato de locación se muestra sin caracteres y sin un método que hubiera servido para agrupar las normas aplicables a cada caso; sino que también careció de individualidad propia ya que la locación debía regirse por las mismas reglas de la compra venta.

En un principio los ciudadanos dedicados preferentemente a las tareas agrícolas eran ayudados por sus familiares, esclavos y clientes, en los cultivos de sus propiedades rurales, lo que era innecesario recurrir al arrendamiento, pero debido al incremento de la actividad agrícola y al crecimiento del pueblo romano, debieron valerse del préstamo de elementos de trabajo y otras veces del alquiler, mediante el pago de un precio en dinero<sup>(1)</sup>.

De esta manera nace la figura de la locatio rei, dado por el alquiler de los animales de tiro y de carga, y que hace referencia la ley de las XII Tablas.

Dentro de esta clase de locación el arrendamiento de muebles urbanos para vivienda habría precedido a la locación de predios rurales, debido a la gran afluencia del elemento extranjero a la ciudad.

Bonfante nos dá una definición de la locación de la

---

(1).- Peña Guzmán Alberto Luis.- Arguello Luis Rodolfo.- Derecho Romano.- Tomo II. 2a. Edición.- Tipográfica Editora - Argentina.- Buenos Aires 1966.- Pág. 320.

forma siguiente: "El arriendo es un contrato consensual, bila teral por el cual una de las partes promete a la otra el goce temporal de una cosa o la prestación de una serie de servi--- cios (Operae) o la realización de una obra determinada (Opus) con promesa de recibir algo equivalente en compensación (2).

De esta forma existen en el arriendo dos causas obli gatorias fundidas en un negocio único, y por lo tanto dos --- obligaciones y dos objetos iguales representando cada uno de los sujetos una doble parte la de acreedor y deudor al mismo tiempo.

Uno de los objetos del arriendo es constante: el ca non a pagar que se llama merced (Merces-y también pensio o ca non), la cual debe ser cierta y determinada como el precio en la compra venta y que generalmente consiste en dinero.

Por el contrario, el otro objeto del arriendo es va rio y sobre esta base se distingue el arriendo de cosas, de--- obras o servicios o de una obra o empresa única. (3)

En el Derecho Romano, los contratos consensuales se perfeccionan por el solo consentimiento de las partes, sin ne cesidad del cumplimiento de formalidad alguna ni la entrega - de la cosa, dando cabida a contratos que no requerían ninguna solemnidad para su celebración, pues bastaba el simple acuer do de las partes para que quedaran perfeccionados, admitiendo se que la voluntad pudiera ser también expresada entre ausen tes, por medio de carta y aún valiendose de un intermediario.

Con ello bastó para que la legislación romana hicie-

---

(2).- Bonfante Pedro.- Instituciones de Derecho Romano - Quin ta Edición.- Instituto Editorial Reus, Madrid, 1979 pág. 496.

(3).- Ibidem. pág. 496.

ra de la voluntad el elemento característico y fundamental de los contratos, dando nacimiento a cuatro figuras clásicas de convenciones consensuales y que fueron:

- a).- Compra Venta (Empitio Venditio)
- b).- La locación o arrendamiento (Locatio Conductio)
- c).- La Sociedad (Societas) y
- d).- El mandato (Mandatum).

A nosotros la figura que nos interesa es la locación o arrendamiento (Locatio Conductio) y se definía de la siguiente manera: "contrato consensual, sinalagmático, perfecto y de buena fé por el que una de las partes (arrendador locador) se obliga a procurar a la otra (arrendatario conductor) El uso y disfrute temporal de una cosa, o la prestación de determinados servicios, o la ejecución de una obra a cambio de una determinada compensación o remuneración". (4)

Así tenemos que el contrato de arrendamiento (Locatio) era un contrato consensual, en el sentido de que resultaba perfecto por la simple emisión del consentimiento de las partes, sin que se precise las condiciones o cumplimiento de formalidad alguna.

También es un contrato sinalagmático perfecto ya que engendra obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes contratantes. Era un contrato de buena fé y por lo tanto las acciones que del mismo nacían, contenían la cláusula Ex Fide Bona en base a la cual el Juez al sentenciar tomaba en cuenta no solo lo expresamente pactado, sino que también todo aquello que era exigible, en base a la lealtad y corrección que

---

(4) Cristóbal Montes Angel.- Curso de Derecho Romano (Derecho de Obligaciones) Caracas 1964.- Pág. 485.

se observe en los contratos, era un contrato de derecho de gentes, por lo que era accesible también a los peregrinos.

El arrendamiento podía ser de tres tipos:

- a).- La locatio conductio rei (o arrendamiento de cosas).
- b).- La locatio conductio operarum. (arrendamiento de servicios).
- c).- La locatio conductio operis (arrendamiento de obras). (5)

LA LOCATIO CONDUCTIO REI.- (O arrendamiento de cosas) el locador, se obligaba a procurar al locatario, el goce pacífico y temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto en dinero. Era objeto de este contrato todas las Res in commercium (cosas que estaban dentro del comercio) tanto muebles como inmuebles, corporales o incorpóras, siempre y cuando su uso fuera legal y físicamente posible, tratándose de locación de las Res incorporis, (servidumbres prediales) el derecho romano dispuso que solo podían ser arrendadas con el Fundo Dominante, dado su carácter de derecho real accesorio, en tanto que las servidumbres personales como el usufructo y el derecho real de enfiteusis, podían ser dadas directamente en Locación. (6)

Este contrato se formaba por la manifestación de la voluntad de las partes contratantes, que generaban derechos y obligaciones para ambas partes, desde el momento de su celebración y era de buena fé, ya que estaba protegido por ac

---

(5).- Cristóbal Montes Angel.- Ob. Cit. pág. 485.

(6).- Peña Guzmán Alberto Luis.- Arguello Luis Rodolfo.- Ob. Cit. pág. 322.

ciones de igual naturaleza, como la actio locatio o exlocato a favor del locador y la actio conductio o exconducto, a favor del locatario.

Para que la locación quedara perfecta era necesario el concurso de los mismos elementos, que se requieren para la compra venta, o sea consentimiento (consensu) La cosa (res) — y el precio (pretium) debiendo los contratantes manifestar — su consentimiento sobre la cosa y el precio sin ninguna formalidad.

#### OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES.

a).-- OBLIGACIONES DEL LOCADOR.-- Debía entregar la cosa arrendada con todos sus accesorios y en estado adecuado para darle un destino adecuado, al celebrar el contrato, debía procurar el uso, y disfrute de acuerdo con los términos establecidos en el contrato. Así mismo tenía las siguientes obligaciones:

- 1.-- Entregar la cosa arrendada con todos sus accesorios y en estado adecuado.
- 2.-- Procurar el uso pacífico de la cosa arrendada.
- 3.-- Mantenerla en buen estado efectuando las reparaciones necesarias.
- 4.-- Era responsable por la evicción y por los vicios o defectos ocultos que pudieran afectar la cosa arrendada.
- 5.-- Garantizar la evicción contra terceros.
- 6.-- Restituir el locatario los gastos necesarios y útiles que hubiera hecho para la conservación de la cosa.

## b).- OBLIGACIONES DEL LOCATARIO.

- 1.- Pagar el precio del alquiler del arrendamiento en el tiempo y lugar establecido en el contrato y a falta de convenio conforme a la costumbre del lugar, dando lugar al derecho de uso y goce efectivo de la cosa al locatario y en caso de no cumplir, podía exigir el locador la disminución del precio, en proporción al tiempo que había durado la privación del arriendo, no pudiendo reclamar este derecho si es por dolo o culpa de locatario.
- 2.- Usar y gozar de la cosa de acuerdo a lo convenido debiendo cuidar la cosa y no abandonarla, bajo pena de responder por daños y perjuicios, o si la cosa era utilizada para fines ilícitos y dicha responsabilidad solo desapareciere cuando se originaba en un temor legítimo.
- 3.- Devolver la cosa en el estado que la recibió, salvo los deterioros debidos por fuerza mayor o por su uso normal.

Todas las obligaciones del locatario eran exigibles mediante la actio locati, otorgada a favor del locador. (7)

## FORMAS DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

- 1.- A petición del locador o del locatario, de pleno derecho y por mutuo desistimiento.
- 2.- El locador podía también solicitar la rescisión del contrato antes del vencimiento, cuando el

---

(7).- Peña Guzmán Alberto Luis.- Arguello Luis Rodolfo Ob.—  
Cit. Pág. 325.

locatario dejara de pagar el alquiler durante dos años, o no usara la cosa con el debido cuidado.

- 3.- El locatario podia también demandar la rescisión del contrato cuando el locador no le entregare la cosa conforme a lo convenido o fuera inútil para el uso destinado.
- 4.- La locatio se extinguía de pleno derecho por la pérdida total del objeto, y que el locatario se encuentre en la imposibilidad de usarla.
- 5.- Por adquisición de la propiedad u otro derecho real sobre la cosa.
- 6.- Por vencimiento del plazo convenido.

Aunque el término de vencimiento existía, era posible prorrogar la locación, por convención expresa de las partes o por tácita reconducción efectuandose ésta última cuando el arrendador permitía que el locatario continuara con el uso de la cosa una vez vencido el plazo convenido.

En el arrendamiento la venta de la cosa objeto, cancela al mismo, si el arrendador vende la cosa arrendada puede ocurrir que sea obligado a reparar los daños que al arrendatario con ello se le originen y en este caso, no queda cancelado el arriendo; pero el nuevo causahabiente no queda obligado a guardar el contrato anterior, ni ningún otro compromiso personal que gravite sobre la cosa, ni tiene por que respetar al arrendatario en su uso y disfrute.

#### LA LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM.

Era la especie de la locación por la que el locador se obliga a trabajar o a prestar determinado servicio de locata-

rio, mediante el pago de un precio, el locador (Locator operarum) era quien realizaba los trabajos y tenía a su favor la actio locati para exigir el pago del precio, en tanto que el locatario (conductor Operarum) era la obligada a retribuir los trabajos, contando con la actio conductio para exigir el cumplimiento de las obligaciones, en contra de la otra parte.

El locador operarum estaba obligado a realizar los trabajos o a prestar sus servicios, en la forma, lugar y tiempo convenido y respondía del dolo y de toda culpa, no así del caso fortuito; mientras estuviera realizando el trabajo.

#### LA LOCATIO CONDUCTIO OPERIS.

Este contrato se definía así: cuando una persona se comprometía a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio en dinero. La persona que contrataba la obra resultaba ser el locador y el que la ejecutaba era el locatario, diferenciándose así de la locación de servicios en la que siempre el locador es quien realizaba los trabajos o prestaba los servicios. Esto se debió a que los romanos tuvieron en cuenta para la diferenciación, no el trabajo sino su resultado, o sea que la "locatio conductio operis", recae sobre el resultado de un trabajo; y la operación a verificar en virtud de este contrato era sumamente variada, ya fuera construir, conducir, limpiar, transportar, reparar, hospedar, lavar, etc. (8)

Era el arrendamiento un contrato de buena fé en sus tres modalidades, las partes responden de toda diligencia exigible y de cuanto la buena fé reclama en relación con las circunstancias del caso.

---

(8).- Cristóbal Montes Angel.- Ob. Cit. Pág. 512.

En las dos primeras figuras el contratante que se obliga a pagar el precio, se designa con los nombres de locatario o conductor y el que entrega la cosa o presta los servicios, con el nombre de locador, en tanto que en la locación de obra es a la inversa ya que se denomina locator al contratante que paga el precio y locatario o conductor al que realiza la obra.

## 2.- EL ARRENDAMIENTO EN FRANCIA.

El arrendamiento en el Derecho Francés, estaba regulado por el Código Napoleónico, dicho código establecía dos tipos de arrendamiento que eran:

- a).- El arrendamiento de cosas y
- b).- El arrendamiento de obras.

El Código Napoleónico, en su art. 1709 nos establece el arrendamiento de obras y lo establece de la siguiente manera:

Art. 1709.- El arrendamiento de cosas es un 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 ésta se obliga a pagarle y el artículo 1710 nos define el arrendamiento de obras y nos lo define así:

Art. 1710.- El arrendamiento de obra es un contrato por el cual una de las partes se compromete a hacer una cosa para la otra, mediante un precio convenido entre ellos.

El Código Napoleónico señala que las dos clases de locación que anteceden se subdividen a su vez en varias especies de arrendamiento y que son: El alquiler, arrendamiento rústico, de servicios, aparcería de ganado, y los presupuestos de obras de tanto o precio alzado. Estos tipos de arrendamiento se podían hacer por escrito o verbalmente, salvo los casos de arrendamientos rurales en los que se aplicaban reglas particulares.

El arrendatario tenía derecho a subarrendar y también a ceder su arriendo a otro, siempre que no se le hubiera

prohibido.

Es el artículo 1719 del Código en cita el que establece las obligaciones del arrendador en los siguientes términos:

ART. 1719.- El arrendador está obligado por la naturaleza del contrato y sin que haya necesidad de alguna estipulación particular a:

- a).- Entregar al arrendatario la cosa arrendada;
- b).- Mantener esa cosa en estado de servir para el uso al cual haya sido arrendada.
- c).- Que el arrendatario goce pacíficamente de la cosa mientras dure el arrendamiento.
- d).- Asegurar la permanencia y la calidad de las plantaciones.
- e).- Tenía también la obligación de garantizar al arrendatario de los vicios o defectos de la cosa, que le impidieren el uso de la misma, o en su defecto indemnizarlo, si de estos vicios o defectos resultare una pérdida para el arrendatario, y en caso de que la cosa durante el tiempo del arrendamiento fuere destruída en su totalidad, por caso fortuito.

#### FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

- a).- Por la expiración del término fijado
- b).- Por la pérdida de la cosa arrendada
- c).- Por falta de cumplimiento en alguna de las obligaciones tanto del arrendador como del

arrendatario.

Así tenemos que el arrendador no podía durante el arriendo variar la forma de la cosa arrendada, solo si había necesidad de reparaciones urgentes y no se podían diferir hasta que terminara el contrato, el arrendatario tenía que sufrirlas aunque esto le causaren molestias, siempre y cuando estas reparaciones no hicieran inhabitables el inmueble para el arrendatario y su familia, pues en este caso podía rescindirse el contrato.

#### OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El Código Napoleón en su artículo 1728, establece las obligaciones del arrendatario, de la forma siguiente:

Art. 1728.— El arrendatario está sujeto a dos obligaciones principales: usar la cosa arrendada como buen padre de familia y según el destino que se le haya dado al arriendo, o según el que se presume de acuerdo a las circunstancias, a falta de convenciones, y la segunda pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

Si el arrendatario empleaba la cosa arrendada para un uso distinto de aquel al cual estaba destinada y resultaba un daño para el arrendador, este podía hacer que se rescindiera el contrato, el arrendatario también respondía de los deterioros o de las pérdidas que ocurrieren durante el disfrute de la cosa arrendada a menos que probara que fueren sin su culpa asimismo, respondía del incendio ocurrido; salvo que ocurriera por caso fortuito o fuerza mayor o por vicio de la construcción, o que el fuego se propagó desde una casa veci-

na, y estaba obligado por los deterioros y pérdidas causados, por el hecho de personas de su cosa, o subarrendatarios.

El Código Napoleónico estipulaba que si el arriendo no se había hecho por escrito una de las partes no podía — desahuciar a la otra, solo observando los plazos fijados por la costumbre del lugar.

#### TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Son los artículos 1737 y 1738 los que reglamentaban la terminación del contrato de arrendamiento como sigue:

ART. 1737.— El arrendamiento cesa de pleno derecho— a la expiración del término fijado, cuando se ha hecho por es crito sin que sea necesario dar aviso.

ART. 1738.— A la expiración de los arrendamientos — por escrito, si el arrendatario permanece y es dejado en la — posición, se produce un nuevo arrendamiento y que se regula — por el artículo relativo a los arrendamientos hechos sin es crito.

Cuando el arrendador vendía la cosa arrendada, el adquirente podía desahuciar al arrendatario rústico, al aparcerero agrícola o al inquilino que contara con un arrendamiento — por documento auténtico o cuya fecha fuera cierta, no obstante podía desahuciar al arrendatario de bienes que no fueran — rurales si se había reservado esos derechos por el contrato — de arrendamiento. Si en el contrato de arrendamiento se estipuló que en caso de venta el adquirente podía desahuciar al— inquilino y no se pactó estipulación alguna acerca de los da—

ños y perjuicios, el arrendador está obligado a indemnizar-- al inquilino, y éstos no podían ser desahuciados hasta que -- no se les pagara por el arrendador o por el nuevo adquiren-- te, los daños y perjuicios que sufrieren, pero no era así -- cuando el arrendamiento no se hiciera por documento auténti-- co o si carece de fecha cierta así el adquirente no está --- obligado a reparar ningún daño ni perjuicio.

Citaremos algunas reglas que tuvieron mayor impor-- tancia en los arrendamientos urbanos y que establece el Códi-- go de Napoleón.

Las reparaciones a cargo del inquilino, o de simple conservación no habiendo cláusulas en contrario, eran las -- designadas como tales por las costumbres del lugar, el arren-- datario no está obligado a ellas cuando sean ocasionadas por el transcurso del tiempo o por fuerza mayor. Cuando se daba-- la rescisión por culpa del inquilino éste estaba obligado a-- pagar el precio del alquiler durante el tiempo que fuera ne-- cesario para un nuevo arriendo, sin perjuicio de pagar los da-- ños y perjuicios que resultare del abuso pero el arrendador-- no podía resolver el arriendo, aunque declar<sup>e</sup> que quería ocu-- par la cosa arrendada en caso de que se hubiere convenido en el contrato de arrendamiento, que el arrendador podría lle-- gar a ocupar la casa, éste estaba obligado a enviarle a --- aquél un aviso con la anticipación determinada por la cos--- tumbre del lugar.

ART. 1759.- Si el inquilino, de una cosa o de un de-- partamento continúa en el disfrute luego de la expiración -- del alquiler hecho por escrito sin oposición por parte del -

arrendador, se considera que los ocupa en las mismas condiciones y por el término fijado por la costumbre del lugar y no podrá ya salir ni ser desahuciado sino luego de un aviso -- según el plazo fijado por la costumbre del lugar.

Como vemos el Código de Napoleón fué el que sirvió de base a nuestros legisladores que promulgaron los Códigos de 1870 y 1884.

### 3.- EL ARRENDAMIENTO EN MEXICO.

El contrato de arrendamiento en México, hemos visto que es un contrato típico que ha tenido vigencia desde 1870-- en que fué reglamentado hasta la fecha, y el cual ha sufrido una serie de innovaciones pero que permanece su esencia hasta la fecha de ser un contrato en el cual se dá el uso y goce de una cosa por un precio determinado.

#### II.- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS EN MEXICO.

El Doctor Raúl Ortiz Urquidí, en su obra "Oaxaca Cuna de la Codificación Iberoamericana" nos indica que el Código de 1827-1828 fué el primer Código en expedirse en toda -- Iberoamérica y en México, fué un logro para los legisladores de esa época ya que se expedía el primer ordenamiento Civil en todo México, se inspiró en el Código de Napoleón y -- que ha influido no solo en México sino en otros Países de habla Hispana. (9)

El arrendamiento en el Código Civil de Oaxaca de -- 1827, 1828 fué considerado de dos clases al igual que el Código de Napoleón:

---

(9).- Ortiz Urquidí Raúl.- Oaxaca, Cuna de la Codificación-- Iberoamericana, Edit. Porrúa, S.A. 1974, Pág. 11.

- a).- El contrato de arrendamiento de cosas; y  
 b).- El contrato de arrendamiento de obras así tenemos que el artículo 1289 establece el arrendamiento de cosas y nos lo estipula de la forma siguiente:

ART. 1289.- La locación de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa por algún tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagarle.

ART. 1290.- La locación de obras es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer alguna cosa en favor de la otra, en virtud de un precio convenido entre ambos.

Para el Código del estado de Veracruz de 1868 el contrato de arrendamiento se definía de la manera siguiente:

ART. 1899.- El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce o uso de una cosa o a prestarle un servicio personal por precio determinado.

Este contrato era considerado en general como un contrato de venta del uso.

#### 1.- CODIGO CIVIL DE 1870.

El arrendamiento en el Código Civil del Distrito Federal de 1870, se encontraba regulado por el artículo 3068, que establecía lo siguiente:

ART. 3068.- Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por-

tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama — arrendador al que dá la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe.

Se puede apreciar en este Código que el contrato de arrendamiento ya se encuentra regulado con mayor precisión — en cuanto a la forma de celebrarse, pues indicaba que:

ART. 3079.— El arrendamiento debe celebrarse por escrito cuando la renta pase de trescientos pesos anuales.

ART. 3086.— Si el predio fuere rústico y la renta — pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

El arrendamiento de bienes nacionales, de cualquier establecimiento público, se regulaba por las ordenanzas administrativas.

En este Código existían, dos posiciones especiales — con referencia a los arrendamientos por tiempo indeterminado y así lo establece el artículo que nos indica:

ART. 3168.— Todos los arrendamientos, sea de pre— dios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado — por tiempo determinado, durarán tres años, a cuyo vencimiento terminarán, sin necesidad de previo desahucio.

Este plazo que señala el artículo anterior citado — solo era obligatorio para el arrendador, si se terminaba el — plazo y no se convenía en otro y el precio era urbano, el inquilino tenía 30 días para desocupar la finca, y si era rús— tico el tiempo que fuera indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el con—

trato.

## 2.- CODIGO CIVIL DE 1884.

Este Código define el contrato de arrendamiento como sigue:

"ART. 2936.- Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe".

Observemos que el contrato de arrendamiento se reproduce de igual manera que en el Código Civil de 1870, pues la definición y los elementos del contrato, la forma como nace y extingue, no varían substancialmente, salvo algunas diferencias que señalaremos a continuación:

El Código de 1870 establece que los contratos, que pasaren de trescientos pesos anuales de renta, debían celebrarse por escrito, a lo que el Código de 1884 modificó al indicar que:

"ART. 2947.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta excede de 100 pesos anuales."

Como se puede apreciar el Código citado anteriormente solo varía en lo que hace a la celebración de los contratos pues de esta manera no existen probabilidades de celebrar contratos por menor cuantía, salvo que estos fueran celebrados verbalmente.

El artículo que tuvo mayor transcendencia en la vi-

da jurídica fué el relativo a la terminación de los contratos celebrados por tiempo indeterminado, al citar la forma -- como debían regularse una vez concluidos, que establecía lo siguiente:

"ART. 3032.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de -- cualquiera de las partes contratantes, previa notificación -- judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio es urbano y un año si es rústico".

La anterior disposición legal aún es conservada en el Código Civil vigente, en su artículo 2478, pues todavía -- es problema a resolver si los contratos celebrados por tiempo indeterminado tuviera derecho a la prórroga anual, como -- se admite para los celebrados por tiempo determinado.

### 3.- CODIGO CIVIL DE 1928.

El contrato de arrendamiento se modificó profundamente haciendo desaparecer todos los privilegios establecidos en favor del propietario que hacen tan difícil la situación del arrendamiento.

Innovaciones del Código Civil de 1928. Dentro de -- las reformas introducidas en este Código es digno de citarse las siguientes:

a).- La que impone al arrendador la obligación de -- pagar al inquilino una indemnización que en cada caso fijará equitativamente el Juez, por las enfermedades que aquél con-

traiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca.

b).-- Cuando el arrendador no cumple sus obligaciones para mantener la casa en buen estado, su morosidad puede causar daños de consideración, por lo que se previene que si el arrendador no hiciere o retardare en ejecutar las reparaciones que tiene obligación de hacer, el arrendatario está autorizado para retener de la renta el costo probable de esas reparaciones, fijado por peritos, y si se trata de reparaciones que no admiten demora podrá hacerlas por cuenta del arrendador.

c).-- En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho de que en igualdad de circunstancias se le prefiera a cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento de la finca y goza también del derecho del tanto si el propietario quisiera venderla, este derecho del tanto lo trataremos a fondo cuando veamos los derechos preferenciales en nuestro capítulo cuarto.

d).-- El propietario de un predio rústico debe utilizarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo necesario para que no se agote su fertilidad si no lo cultiva tiene obligación, de darlo en arrendamiento o en aparcería a quien ofrezca beneficios y reúna las condiciones necesarias de solvencia, honorabilidad y la renta en caso de que no puedan ponerse de acuerdo los contratantes, será la que fije un perito nombrado por cada parte, o un tercero nombrado por los peritos en caso de discordia.

e).- El arrendamiento de un predio rústico no tendrá derecho a que se le rebaje la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios; pero si tendrá ese derecho en caso de pérdida de los frutos por casos fortuitos extraordinarios tales como incendio, guerra, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente preveer.

En estos casos el importe del arrendamiento se bajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.

Como se vé el Código Civil de 1928 obtuvo grandes innovaciones en materia de arrendamiento, así como la definición del contrato de arrendamiento que difiere de los anteriores y lo define de la siguiente manera:

"ART. 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

#### 4.- DECRETO DE REFORMAS Y ADICIONES A LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Debido al desmesurado crecimiento de la población, en todo el mundo ha hecho de la vivienda uno de los problemas fundamentales y que los países tienen que afrontar y en nuestro México esto ha hecho una imperiosa necesidad de legislar en la materia y por ello se decretó una serie de reformas a la constitución general de la República publicada--

en el Diario Oficial el 7 de febrero de 1983 y dentro de esas reformas la que a nosotros nos interesa es la relativa al Art. 4o. y que en su párrafo cuarto establece que: "...to da familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

#### 5.- LEY FEDERAL DE VIVIENDA:

Con el fin de reglamentar lo establecido por el artículo 4o. párrafo cuarto de nuestra Constitución, el ejecutivo a través del Diario Oficial publicó el martes 7 de febrero de 1984, la Ley Federal de Vivienda compitiendo a su observación y su aplicación a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología estableciendo en dicha Ley la reglamentación que tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda la familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

#### 6.- REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES- RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.

En vísperas de terminar su período ordinario de sesiones del año de 1984 el Congreso de la Unión aprobó dentro de un grueso paquete de reformas a ocho leyes y que fueron: el Código Civil, el de Procedimientos Civiles, la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del D.F., a la Ley de Instituciones de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, a la Ley Federal de Protección del Consumidor, a la Ley del Notariado para el --

D.F., a la Ley de Desarrollo Urbano del D.F., a la Ley de --  
Obras Públicas.

Dentro de dicho conjunto de preceptos es en el Código Civil, donde se encuentran las principales innovaciones - en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a - la habitación y que fueron publicadas en el Diario Oficial - el 7 de febrero de 1985 y que expondremos en nuestro capítu-  
lo cuarto.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **EL ARRENDAMIENTO COMO ACTO JURIDICO**

## CAPITULO SEGUNDO.

## I.- EL ARRENDAMIENTO COMO ACTO JURIDICO.

1.- HECHO JURIDICO.- Hay hechos que no producen efectos de Derecho, por ejemplo leer un libro, sin embargo otros sí los producen, así el Derecho los toma en cuenta, para atribuirles consecuencias jurídicas, los efectos de derecho pueden consistir en la creación, transmisión modificación y extinción de obligaciones o derechos.

Los hechos jurídicos (en sentido general) se dividen en dos categorías: actos jurídicos y hechos jurídicos, - en sentido general la Doctrina Francesa habla de hechos jurídicos, comprendiendo todos aquellos acontecimientos naturales o del hombre que originan consecuencias de derecho, así distingue los hechos jurídicos en sentido estricto, de los actos jurídicos, y considera que existe un hecho jurídico -- cuando por un acontecimiento natural o por un hecho del hombre, en el que no interviene la intención de originar consecuencias de Derecho, se originan: (10)

Por otra parte considera que hay acto jurídico en aquellos hechos voluntarios ejecutados con la intención de realizar consecuencias de derecho y por ello lo define como la manifestación de voluntad que se hace con la intención de originarlas. Según la Doctrina Francesa la diferencia entre los hechos y los actos jurídicos no está precisamente en la intervención del hombre ya que los hechos jurídicos pueden--

---

(10).- Rojina Villegas Rafael.- Compendio de Derecho Civil-- Tomo I, Introducción personas y familia 17 Edición -- Editorial Porrúa 1980, Pág. 116.

ser naturales o del hombre, estos últimos o sea los hechos producidos por el hombre que producen efectos de Derecho, -- existen también los involuntarios y los ejecutados contra la voluntad, por lo tanto, hay hechos jurídicos voluntarios, o sea ejecutados por el hombre, pero en estos la voluntad no está animada de la intención de producir consecuencias de Derecho; esos hechos jurídicos voluntarios pueden ser lícitos o ilícitos, como ejemplo de los hechos lícitos podemos citar, la gestión de negocios, en la que el gestor tiene la obligación aún sin quererlo de seguir la gestión que ha empezado. (Art. 2430 del Código de 1884 y Art. 1902 del Código de 1928), así también tenemos el pago de lo indebido y en ciertos casos de copropiedad, como hechos voluntarios lícitos, en virtud de que estas situaciones implican actos del hombre sin que haya la intención de originar consecuencias de derecho. (11)

Los hechos ilícitos son los delitos y los causidelitos, en los delitos existe la intención de causar daños, pero no la intención de originar consecuencias de Derecho y sin embargo por el hecho de cometer el delito nace a su cargo del autor una obligación de indemnización (Art. 29 del Código Penal) y este resultado es extraño a su voluntad, por ello no es considerado acto jurídico.

Los hechos independientes de la voluntad del hombre, como son los acontecimientos naturales o accidentales -- ejemplos el nacimiento, que puede producir a cargo del que nace, una obligación de dar alimentos a sus padres (Art. -- 208 del Código de 1884 y 304 del Código de 1928) otro ejem-

---

(11).-- Rojina Villegas Rafael. -- Ob. Cit. Tomo I, Pág. 116.

plo es cuando un obrero se accidenta, engendra una obligación a cargo del patrón de indemnizar a aquél por el perjuicio que sufre (Art. 123 Fracción XIV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el Art. 1936 del Código de 1928).

2.- ACTO JURIDICO.- La palabra acto en la terminología jurídica tiene dos acepciones diferentes: primero designa en ocasiones una operación jurídica, correspondiendo entonces, a la palabra latina *Negotium*; otras veces, designa un documento probatorio, destinado a la demostración de alguna cosa, y respondiendo en este caso, al término latino *Instrumentum*; por ejemplo una donación, una venta, un pago, considerados en sí mismos y haciendo abstracción de su prueba son actos jurídicos, y los documentos notariales o privados en que se hacen constar tales operaciones son actos instrumentales. (12)

Uno de los autores que más se ha empeñado en dar una definición correcta del acto jurídico, así como precisar sus elementos, es el autor francés León Duguit, quien hace un amplio estudio del mismo en su tratado de Derecho Constitucional.

Considerando que en el acto jurídico deben distinguirse los momentos de la Concepción, la Deliberación, la Decisión, y la Ejecución, así tenemos que en el primero se representa diversas cosas que puede querer o no querer, se representan los efectos de Derecho que se produzcan si quiere tal o cual cosa. En el segundo momento el sujeto pone y opone los diferentes objetos posibles de su querer y los efectos que el Derecho objetivo les atribuye, y el tercero hace la --

---

(12).- *Rojina Villegas Rafael.- Ob. Cit. Tomo I, Pág. 115.*

elección; esta decisión constituye la volición propiamente-- dicha, en el último momento del acto jurídico, el sujeto eje-- cuta el movimiento corpóreo que ha decidido, en el Derecho-- moderno, la ejecución de la volición Interna consistirá, en-- la declaración en cualquier forma ya sea oral, escrita, y -- aún por simples gestos del objeto mediato de la volición, es una declaración de la intención, a esta manifestación exte-- rior, el derecho objetivo puede atribuir ciertos efectos de-- derecho, este efecto no es producido por la voluntad del su-- jeto que no puede producir si no un movimiento de su propio-- ser, este efecto no es objeto inmediato del querer es objeto mediato en este sentido, que el sujeto sabe que si quiere y-- ejecuta determinado acto corpóreo, el derecho objetivo le -- atribuye ciertas consecuencias. Así tenemos que el sujeto no puede producir por su voluntad sino un movimiento corporal-- propio, no es y no puede ser su voluntad la que engendra un-- efecto de derecho no tiene pues por causa eficiente la volun tad, tal efecto se producirá por aplicación de la Ley jurídi-- ca, como determinada consecuencia material se produce por -- aplicación de las leyes físicas. (13)

Después de que Duguit hace el análisis de los dis-- tintos momentos que existen en el proceso volitivo, consis-- tentes en la concepción, deliberación, decisión y ejecución, pasa al estudio de lo que él llama objeto inmediato, media-- to y fin en el acto jurídico, al efecto exponemos los princi-- pales conceptos de dicho autor al respecto. (14)

---

(13).- Ortiz Urquidi Raúl.- Derecho Civil, parte general Se-- gunda Edición, Editorial Porrúa, S.A. 1982 Pág. 231.

(14).- Rojina Villegas Rafael.- Ob. Cit. Tomo I Pág. 117.

"... Todo acto de voluntad tiene d<sup>o</sup>s objetos: el-objeto inmediato, que consiste en el movimiento corporal directamente querido y producido y el objeto mediato, modificac<sup>o</sup>n en el mundo exterior, que no es un producto de la volun-tad del sujeto, que solo puede obrar sobre sus órganos..."

Por lo que respecta al fin determinante, es preci-so no confundirlo con el objeto mediato del querer el fin es el por que se elige como principio de acci<sup>o</sup>n cierta represen-tación..."

"... Es acto jurídico todo acto de voluntad que--interviene con la intención de que se produzca una modificac<sup>o</sup>n en el ordenamiento jurídico, tal como existe en el mo--mento en que se produce o tal como existirá en un momento fu-turo dado..." (Duguit, Traite de Droit Constitutionel, 2a.,--Edición, 1921, págs. 224 - 232) (15)

"... En todo acto jurídico encontramos una mani-festación de voluntad, o sea la exteriorizac<sup>o</sup>n de un propó-sito que puede efectuarse por una declarac<sup>o</sup>n de voluntad, o bien por actos que revelen en el sujeto la intención de lle-var a cabo acciones que el Derecho reconoce y a los cuales--imputa determinadas consecuencias, es importante precisar --que el acto jurídico no es necesariamente una declarac<sup>o</sup>n de la voluntad, aún cuando ésta si constituye su forma normal,--pues bien puede exteriorizarse la voluntad mediante actos que re--

---

(15).-- Obra citada por Rojina Villegas Rafael. Tomo I pág.--  
117.

velen claramente un propósito en el sujeto para producir determinadas consecuencias de derecho, en este sentido quedarían comprendidos como actos jurídicos todos aquellos actos que generalmente se clasifican como hechos, porque no hay manifestación declarada de la voluntad, por ejemplo: la aprehensión de cosa sin dueño. El acto mismo de tomar posesión de una cosa sin dueño, que se ejecuta con la intención de adquirir la propiedad, aún cuando no exista manifestación declarada del sujeto para alcanzar, ese resultado, es un acto jurídico y no un hecho jurídico..."<sup>(16)</sup> En la definición del acto jurídico se indica que la manifestación de voluntad debe realizarse con el propósito de producir consecuencias de derecho.

Generalmente se objeta este punto de vista, estimando que el autor de un acto jurídico nunca puede preveer todas las consecuencias de derecho de su manifestación de voluntad, y que incluso el jurista puede, en ocasiones, no tener presentes en su pensamiento, el hacer, la declaración de la voluntad, toda la serie de consecuencias que el Derecho objetivo le imputará en tal virtud se considera que no puede haber manifestación encaminada a alcanzar determinadas consecuencias si es que el sujeto no ha previsto todas y cada una de ellas, -- pues no podrá desear aquellas que ignore.

Como en el acto jurídico no es esencial que el sujeto sea consciente de todas las consecuencias que va a producir su declaración de voluntad no debe entonces definirse ese acto tomando como base, en el deseo del autor, o la intención de producir determinados efectos de Derecho. En nuestro

(16).--Rojina Villegas Rafael Ob. cit. Tomo I. Pág. 118.

concepto, la objeción que se formula a la definición tradicional no es fundada en virtud de que no se dice que necesariamente el autor del acto jurídico deba conocer todas las consecuencias que se proponga al hacer su declaración de voluntad.

Simplemente se afirma que en todo acto jurídico debe haber una declaración de voluntad encaminada a producir consecuencias de derecho, es lo único que se requiere desde el punto de vista subjetivo, o sea que el sujeto sea consciente de que por su declaración de voluntad y en atención a la misma, se van a producir, por el derecho objetivo determinadas consecuencias, pero puede ignorar todas las que seguirán a esa declaración, o proponerse consecuencias mayores o menores de aquellas que la ley reconozca. De tal manera que la ley operando sobre una declaración inicial, después admita una serie de efectos que el autor del acto no pudo preveer, y puede también la norma jurídica nulificar parte de las consecuencias que se propuso el autor del acto y reconocer otras, puede por último aceptarse que la declaración de voluntad quede supeditada a condiciones que imponga el autor del acto jurídico, o bien la ley puede desconocer tales condiciones, tal es el caso de los testamentos, no obstante que un precepto general dispone que el testador puede imponer libremente condiciones a herederos y legatarios después se van enumerando cuales son las condiciones que se tienen por no puestas y cuales las que se tienen por válidas y cuales las que se tienen por nulas -- es decir la declaración de la voluntad no tiene siempre una correspondencia exacta en cuanto a las consecuencias que pretende producir, pero lo esencial para distinguir el acto del-

hecho jurídico, está en que el autor del acto jurídico se propone, por su declaración de realizar algunas consecuencias de Derecho, si no hay tal intención, estaremos en presencia de un hecho jurídico. Bonnecase, Apegándose a las ideas de Jhering, Pothier, Toullier Demolombe y Marcade, expone su teoría de la forma siguiente: "... el acto jurídico y el hecho jurídico tienen ambos por función poner en movimiento, en contra o en promedio de una o de varias personas una regla de derecho o una Institución jurídica, solo que el autor del acto jurídico tiende directamente y de una manera reflexiva a este resultado, mientras que el autor del hecho jurídico lo sufre, por eso es una de las razones que han llevado a la doctrina clásica a asimilar la función del acto jurídico a la de la ley, tal ha sido el caso en materia de fuentes de las obligaciones, pero tal asimilación es falsa; ya que el acto jurídico no es por sí mismo generador de efectos de derecho de la misma manera que la ley, consideraba en sí misma la voluntad humana, es importante en el dominio del derecho, y solo desempeña un papel, sobre el fundamento y en los límites de la ley misma. La función así considerada del acto jurídico y del hecho jurídico no es sino su función inmediata e invariable..." (17).

La ley y el acto o el hecho jurídico juntamente producen los efectos de crear transmitir, modificar y extinguir las obligaciones y los derechos. El artículo 1419 del

(17). Bonnecase, Julien. Elementos de Derecho Civil, Tomo II. Ed. Cardenas Editores, distribuidor. Tijuana Baja California 1985 págs. 399.

Código de 1884 establece la fuerza obligatoria de los contratos, sin embargo no basta con la existencia del texto legal — para que nazca una obligación; este resultado concreto no se produce, sino cuando efectivamente se celebra un contrato, pero el contrato por sí mismo no podría engendrar la obligación; esta nace por aplicación de la ley que atribuye fuerza creadora de obligaciones a los contratos.

Los actos jurídicos por su función y siguiendo las— ideas de Duguit, pueden distinguir tres categorías, que son— los actos regla, los actos—condición y los actos subjetivos.

Se llaman actos—reglas a los actos jurídicos que se hacen con la intención de que se produzca una modificación en las Reglas de Derecho, tienen exclusivamente el carácter objetivo, puesto que a consecuencia de ellos se produce únicamente una modificación en el dominio del derecho objetivo, sin — tocar en manera alguna la situación de uno o varios indivi— duos determinados. En el derecho privado, los ejemplos de actos regla son: los estatutos de una asociación o de una Sociedad.

Los actos—condición son aquellos en los que se determina un sujeto de tal manera que una norma jurídica que no le era anteriormente aplicable llega a serle, a todo acto, a — consecuencia del cual nace para un individuo un estatuto que— no tenía antes, como ejemplos tenemos el Reconocimiento de hijo natural, la legitimación y el matrimonio.

El acto—subjetivo, es aquél a cuya consecuencia aparece a cargo de un sujeto una obligación especial, concreta,— individual, momentánea que no había sido creada por el Dere—

cho objetivo, que no existiera a cargo de este individuo por la aplicación de una regla cualquiera del Derecho objetivo, — como ejemplo de acto subjetivo tenemos al contrato.

Bonbecase critica la distinción hecha por Duguit — diciendo que esta triple distinción no se justifica y más si se quisiera conservar su terminología en la medida de lo posible se diría que no hay y que no puede haber allí bajo el aspecto de la función, sino una sola categoría de actos jurídicos los actos-condiciones, ya que para nosotros la función in mediata del acto jurídico y del hecho jurídico, se reduce a — poner en movimiento una regla de derecho o una institución jurídica, ahora bien el acto-condición, se reduce a esta no—ción, puesto que su resultado es decir de la aplicación de — una ley determinada a una o varias personas y así es lo mismo en el reconocimiento de hijos naturales, el matrimonio, la legitimación, o en la asociación, la sociedad y el contrato. (18)

Diferencia entre el hecho y el acto jurídico.— El hecho jurídico puede ser natural o del hombre, en los hechos naturales siempre se parte de un fenómeno de la naturaleza relacionado o nó con el hombre; por ejemplo el nacimiento o el — aluvi6n, en uno u otro caso no podemos encontrar puntos de — contacto con el acto jurídico en el que necesariamente debe— haber una manifestaci6n de voluntad. En los hechos del hombre tenemos los involuntarios, o sea ejecutados contra la volun— tad y los voluntarios, y solo estos tienen aspectos semejan— tes con los actos jurídicos y basta decir que el hecho es involuntario o contra la voluntad para que no se le confunda — con el acto jurídico que por definici6n es un fenómeno volun—

---

(18).— Bonbecase Julien.— Ob. Cit. Tomo II, Pág. 104.

tario; pero en cambio entre los hechos voluntarios y los actos jurídicos si ya encontramos un punto esencial de contacto, pues en ambos casos se lleva a cabo el fenómeno volitivo..." (19)

En el hecho voluntario es cierto que interviene la voluntad, no existe la intención de producir consecuencias de Derecho, puede ejecutarse el acto de manera espontánea; el Derecho le dará determinadas consecuencias, pero estas no son deseadas, por aquel que lleva a cabo el hecho jurídico. Nuestras leyes en este aspecto ha seguido la terminología francesa que distingue con claridad los hechos voluntarios de los actos jurídicos; así tenemos que el Código Civil para el Distrito Federal de 1928 en su artículo 1859, preceptúa que las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.

Ahora vamos a cuestionar sobre el estudio de la teoría general del negocio jurídico teniendo en cuenta que el negocio es una especie del género acto y éste a su vez una especie del género hecho.

Ahora bien como la teoría que tiene se le puede llamar en forma genérica de los acontecimientos jurídicos esta organizada solo bipartitamente o sea sobre la base de los hechos y actos, así lo establecen los Códigos franceses y los españoles y también los mexicanos, no así los alemanes, ellos

---

(19). Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Tomo I, Pág. 120.

mencionan además de los hechos los negocios, por ello expon-  
dremos sobre la base de la teoría tripartita o sea de los he-  
chos, actos y negocios.

El maestro García Maynez, dice que los autores mo-  
dernos no emplean el término supuesto jurídico prefiriendo--  
la denominación tradicional de hecho jurídico, pero el mismo  
aclara que dicha terminología aumenta la confusión entre el-  
supuesto de derecho como Hipótesis, contenida en una norma--  
y el hecho de la realización de tal Hipótesis, establece que  
se trata de una suposición normativa que no debe ser confun-  
dida con el hecho real. (20)

### 3.- NEGOCIO JURIDICO.

El término negocio jurídico (traducción del término  
alemán "Rechtsgeschäft"), se debe a la doctrina alemana del-  
siglo XIX. El vocablo "Negotium" se trataba en los textos --  
romanos y en los del antiguo derecho español, pero se usaba-  
de tantas formas y sentidos que parecía en desuso para el --  
lenguaje técnico jurídico, por ello no se introduce directa-  
mente en la ciencia jurídica, sino después de haberse dado-  
especial relevancia al término acto jurídico; entonces se --  
empleo la palabra negocio jurídico, para denominar a un tipo  
especial de actos jurídicos (Negotium Contractum, Sinallag--  
ma) dentro de la división del derecho de Gayo; se entendió--  
refiriéndose a las personas, las cosas y las acciones proce-  
sales "omne ius quo itumur vel ad personas vel ad res, vel--  
ad acciones". A mediados del siglo XVI algunos autores preo-  
cupados por la sistemática jurídica, pensaron que el término

(20). García Maynez Eduardo, Introducción al Estudio del De-  
recho, 3ta. Edición, México, D.F., 1980 pág. 170

acciones se consideró usado en el sentido de actos o hechos— humanos (Connano 1557; Pedro Gregorio De Tolosa 1587) desarro— llando esta idea, Althusio (1617) trata en la parte general— de su sistema, del "Negotium Symbioticum" (De Cooperación Hu— mana) como "Factum civile" o sea negocio de este mundo y al— que caracteriza como "actividad que precede al establecimien— to de los derechos", posteriormente la doctrina que se ocu— pa del derecho natural y derecho público fué utilizando con — más frecuencia, los términos de acto humano, declaración y ne— gocio, al tratar de las promesas y contratos, escritores como lo fueron (Enrique y Samuel Conceio, Heineccio Vinnio); los— que pasan al lenguaje jurídico común. Otras obras que se ci— tan como la Nettebladt (1748-1772) como difusoras del empleo— y de la traducción de "actos jurídicos sea negotium juridi— cum" en la frase alemana de negocio jurídico ("ein Rechtli— ches geschafft"). De los tratadistas, que más han custionado,— sobre el negocio jurídico, es el maestro, Raúl Ortiz Urquidí, el que más claramente y con sencillez, nos define el término— negocio, jurídico, por ello transcribimos, lo que el maestro— define como negocio jurídico. <sup>(21)</sup>

"... EL NEGOCIO JURIDICO COMO TERMINO TECNICO.— La— consagración del negocio jurídico como término técnico y como figura básica de la dogmática del derecho privado. se debe a— los pandectistas alemanes para sistematizar la ciencia jurídi— ca (Hugo, Heise, Thibaut, Savigny) éste último destaca en su— obra y utiliza como sinónimos, los términos declaración de vo— luntad y negocio jurídico, y estudia unitariamente la proble— mática del negocio jurídico, cuya distinción respecto del con—

---

(21).— Ortiz Urquidí Raúl.— Ob. Cit. Parte General, Pág. 237.

cepto de acto jurídico resulta desde entonces evidente. De modo que, ya en la primera mitad del siglo XIX, el concepto de negocio jurídico se considera recibido en las doctrinas alemana, austriaca y hasta en la Belga de la época. La legislación tardó algo más en utilizarlo, pero pronto el Código Civil de Sajonia, de 1863, lo recoge y define como concepto técnico, - diciendo: un acto es un negocio jurídico cuando la acción de la voluntad se dirige, de acuerdo con las leyes, a construir, extinguir, o cambiar una relación jurídica". (22)

#### DIFUSION DEL USO DEL CONCEPTO DE NEGOCIO JURIDICO. -

La fuerza de la ciencia alemana, aumenta con la publicación - del Código Civil, en su libro primero, parte general, se modifica la división de Gayo y se le sustituye por la de personas cosas y negocios jurídicos y a este tercer apartado se le --- atribuye la parte del León (104-185) recogiendo en él lo mejor de las enseñanzas del pandectismo. Este ejemplo de regulación legislativa no ha sido seguido salvo alguna excepción --- (como Arts. 81 - 158 del Código Civil Brasileño. Arts. 127 -- 239- del Código Civil Griego), pero la doctrina de casi todos los países del Continente Europeo han acogido el concepto y --- parte de la dogmática alemana sobre el negocio jurídico, poniendo el término negocio jurídico a algunas leyes (Por Ejem. Art. 859 del C.C. Austriaco reformado, arts. 33 - 35 Código--- de obligaciones - Suizo) solo la doctrina francesa se ha sostenido en su concepto de acto jurídico, en lugar de negocio-jurídico (siguiendo a Grocio y Domat), la Comisión de Reforma del Código Civil francés por mayoría se decide a regular separadamente este "acto jurídico en si mismo". pero a diferencia

---

(22).- Ortiz Urquidí Raúl.- Ob. Cit. Parte General, Pág. 237.

del Código Alemán en el libro IV insertó entre el libro de — los bienes y Derechos Reales y el libro sobre los contratos- y obligaciones..." (23)

Sea como sea la expresión negocio jurídico se ha extendido en México, pues se usa en la literatura jurídica, — en la cátedra etc. por ello se piensa que debe fomentarse su uso, no solo por lo que esto significa al enriquecimiento del lenguaje de nuestra ciencia ya que redundaría en un mejor y más-fácil manejo de los conceptos de ésta, sino también por lo — esencialmente connotativo que el término resulta sobre todo— si se armoniza su empleo con el hecho jurídico y acto jurídi- co, ya que se le fija a cada uno de ellos un preciso signifi- cado que haga se distingan entre sí y que fué precisamente lo que se ha pretendido hacer desde 1944-1945 en el anteproyecto de Código Civil para el estado de Morelos con la finalidad de lograr un mejor y más completo desarrollo del negocio jurídi- co..." (24)

#### BASES PARA LA DISTINCION ENTRE HECHO, ACTO Y NEGOCIO JURIDICO

Se ha pensado que para distinguir entre hechos, ac tos y negocios jurídicos, sólo hay que tomar en cuenta la in- tervención de la voluntad presencia o ausencia de ella, en — estos dos momentos: a).— En la realización del acontecimiento en que el hecho el acto o el negocio pueden consistir, y b).— En la producción de las consecuencias jurídicas.

(23). Ortiz Urquidí Raúl.— Parte General Ob. Cit. Pág. 238.

(24).— Ibidem. Pág. 239.

HECHO JURIDICO.- Se caracteriza éste, dentro de la tesis que se postula, porque en él la voluntad no interviene en ninguno de los momentos antes mencionados, es decir: a). - Ni en la realización del acontecimiento, y b).- Ni en la producción de las consecuencias jurídicas, no obstante lo cual - estos se producen Ejem: La muerte natural de una persona, nadie desea que se produjera, sin embargo se hizo hasta lo humanamente imposible (Medicamentos, Médicos, etc.) para evitar, luego en la realización del acontecimiento primer momento, para nada intervino la voluntad, pero es el caso que esa muerte produjo consecuencias en el campo del derecho: tales como --- transmisión de derechos y obligaciones hereditarias, extinción de las personalísimas etc.- Segundo momento que sin embargo, se producen con tal independencia de la voluntad de -- persona alguna.

HECHO NO JURIDICO.- La producción de los efectos o consecuencia es lo que determina que el hecho sea jurídico ya que de lo contrario el hecho no es jurídico, no importando -- que en su realización intervenga la voluntad o no puesto que lo único que lo distingue del hecho jurídico, es que en tanto que éste produce, consecuencias dentro del campo del Derecho, el hecho no jurídico, puede o no producirlos fuera de tal ámbito, pero nunca dentro de él, Ejem: la lectura de un libro, - una invitación a comer (hechos voluntarios) o un temblor, una tormenta, la lluvia (hechos naturales y por tanto involuntarios) esto nos dá una idea de que un mismo hecho puede ser o - no ser jurídico y es precisamente estos dos últimos ejemplos - ya que para la mayoría de las personas ninguna consecuencia-- produce dentro del campo del Derecho que llueva, sin embargo

dicha lluvia puede producir tales consecuencias. Si por ejemplo se trata de un agricultor que haya asegurado sus cosechas contra un riesgo de esta naturaleza, pues si esa lluvia destruye los sembrados, nace a cargo del asegurador, la obligación jurídica de pagar el importe del seguro.

ACTO JURIDICO.- En el hecho como ya se estableció, no interviene la voluntad ni en la realización del acontecimiento, ni en la producción de las consecuencias. En el acto y así se distingue del hecho, la voluntad solo interviene en la realización del acontecimiento primer momento, pero no en la producción de los efectos segundo momento, sin embargo estos se producen. Ejemplo el caso del homicidio intencional, es evidente que el homicida, tiene toda la intención y hasta tal vez con todas las agravantes de la Ley, priva de la vida a otro, a pesar de lo cual, no desea que se produzcan las consecuencias que el derecho punitivo prevee al respecto o sea la apertura de un proceso y una condena con reparación del daño, pero es el caso en que el homicida para evitar que estos efectos se produzcan en su contra, huye tratando de substraerse a la acción de la justicia.

NEGOCIO JURIDICO.- En cambio en el negocio, la voluntad interviene en los citados momentos; tanto en la realización del acontecimiento y en la producción de las consecuencias jurídicas, tenemos como ejemplo de negocio jurídico el contrato, pues voluntariamente lo realizan quienes lo celebran, primer momento y los contratantes están deseando al celebrarlo segundo momento, o sea la producción de las correspondientes consecuencias jurídicas que la compra venta se hace con la intención de que se produzcan las consecuencias--

jurídicas, de adquirir uno la propiedad de la cosa y el otro el precio.

"... Es necesario dejar asentado que la licitud es el elemento básico, *Sine quanon*, del negocio jurídico, (el acto para los franceses) ya que si el autor o las partes llevan a cabo un hecho ilícito, por más que lo hagan voluntariamente (Primer momento) y lo esten deseando (Segundo Momento) tal — producción de efectos, ese hecho nunca tendrá el carácter de negocio, ni para el derecho mexicano, ni para los alemanes o de acto para los franceses y españoles. De ahí que el antes--transcrito artículo 29 del anteproyecto del Código de Morelos se haya dicho que cuando el acto es lícito y se realiza con — el propósito primordial de producir cualesquiera de las consecuencias a que se refiere el Art. 26, toma el nombre de negocio jurídico. Resumiendo nuestras ideas anteriores se pueden comparar estos tres conceptos sobre la base que anteriormente hemos propuesto de la siguiente manera: en el hecho no interviene la voluntad: a).— Ni en la realización del acontecimiento en que tal hecho consiste, ni b).— En la producción de las consecuencias jurídicas en el acto, la voluntad solo interviene en el primer momento, o sea en la realización del acontecimiento, más nó en la producción de las consecuencias; y en el negocio sin olvidar naturalmente el elemento básico de la licitud, la voluntad interviene en los dos momentos..." (25)

## II.— ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO

Los elementos de existencia del acto jurídico son—aquellos en ausencia de los cuales el acto no puede concebir

(25).— Ortiz Urquidí Raúl. Ob. Cit. Parte General, Pág. 243.

se, o sea que son esenciales, ya que forman parte del acto mismo. Los requisitos de validez por el contrario no son imprescindibles para que el acto jurídico exista, sino que cuando --llegan a faltar, el acto puede invalidarse.

El contrato de arrendamiento, como acto jurídico, --está compuesto de varios elementos, los que se clasifican en-- dos categorías:

- 1).- Elementos de existencia (consentimiento y objeto).
- 2).- Elementos de validez (capacidad, forma, ausencia de vicios del consentimiento y licitud).

Si falta alguno de los elementos esenciales, el acto jurídico es inexistente o en el caso de que faltare alguno de los elementos de validez, el acto jurídico existe, aunque--afectado por una causa de nulidad, que si llega a ser declarada judicialmente en una sentencia, destruye por regla general --retroactivamente los efectos que se derivan de ese acto o, también puede suceder que a pesar de que falte un elemento de validez y por lo mismo el acto esté afectado de nulidad, nunca --se llegue a declarar tal nulidad en una sentencia y por lo tanto la acción prescriba y de esta manera quede con sus efectos--definitivos el acto.

A continuación haremos un análisis de los elementos--de existencia y de validez del contrato de arrendamiento conforme al Código Civil vigente.

El artículo 1974, señala como elementos de existencia del contrato, los siguientes:

I.- ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTTO.

A).- El consentimiento y

B).- Objeto que pueda ser materia del contrato.

A).- Consentimiento.- Es el acuerdo o concurso-- de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión-- de derechos y obligaciones. Todo consentimiento, por tanto im-- plica la manifestación de dos o más voluntades y su acuerdo so bre un punto de interés jurídico. Cuando el consentimiento no-- existe, falta al contrato un elemento esencial y por lo tanto-- es inexistente.

Gutiérrez y González nos manifiesta que el con-- sentimiento "... es el acuerdo de dos o más voluntades sobre-- la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es - necesario que esas voluntades tengan una manifestación exte-- rior..." (26) o en una forma más amplia, es necesario hacer -- notar que el consentimiento puede ser expreso o tácito. Es ex-- presado cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por sig-- nos inequívocos.

El tácito resulta de hechos o de actos que lo pre supongan o que autorizen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad debe manifestarse expresamente.

Así tenemos los elementos del consentimiento que-- son la oferta (policitación) y la aceptación. Oferta es la pri mera manifestación de voluntad y consiste en la proposición -- de una parte hacia la otra, o al público, la oferta contiene-- a veces algunas reservas, puede ser tácitas. La aceptación --- es la manifestación de voluntad de una parte, que - - - - -

(26).- Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las obligacio-- nes, Quinta Edición, Editorial Cajica, S.A.- Puebla --- 1978, Pág. 207.

consiste en la conformidad con la oferta.

Hasta que la oferta no sea aceptada, el oferente -- puede, en un principio retirarla, pero cuando la oferta va -- acompañada de un plazo de aceptación, el oferente está obliga do a no retirar su propuesta durante todo el plazo fijado. Va mos a dar un concepto más claro de policitud y mencionare- mos los elementos que debe contener la misma.

Concepto de policitud.- "...es una declaración- unilateral de voluntad, recepticia, expresa o tácita, hecha-- a persona presente o no presente, determinada ó indetermina-- da, con la expresión de los elementos esenciales de un contra to cuya celebración pretende el autor de esa voluntad seria - y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad..." (27)

De la definición anterior, resultan los siguientes- elementos:

- a).- Es una declaración unilateral de voluntad;
- b).- Es recepticia;
- c).- Es expresa o tácita;
- d).- Hecha a persona presente o no presente;
- e).- Hecha a persona determinada o indeterminada;
- f).- Debe contener los elementos esenciales del con trato que se vaya a celebrar;
- g).- Debe hacerse en forma seria y con el ánimo de- cumplir en su oportunidad.

Igualmente existe un concepto o definición de cepta ción, que expresa: "Es una declaración unilateral de voluntad, expresa o tácita, hecha a persona determinada, presente o no--

(27).- Gutiérrez y González Ernesto, Ob., Cit., pág. 209.

presente, seria, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión de la propuesta y se reduce a un sí. <sup>(28)</sup> Desde luego que la aceptación también tiene los elementos que se pueden— considerar como necesarios para la formalización de un contra to; dichos elementos son los siguientes:

- a).- Es una declaración unilateral de voluntad;
- b).- Es expresa o tácita;
- c).- Hecha a persona determinada;
- d).- Hecha a persona presente o no presente;
- e).- Es seria;
- f).- Es lisa y llana;
- g).- Por medio de ella se expresa la adhesión a la propuesta;
- h).- Se reduce a un sí..

La aceptación, igual que la propuesta, si se le es tima en forma independiente, es en su sentido jurídico una de claración unilateral de voluntad y produce efectos jurídicos— autónomos aún y cuando no la conozcan el oferente o p<sup>o</sup>licitan te. De la unión de oferta y aceptación se integrará el consen timiento.

#### SISTEMAS CONFORME A LOS CUALES TIENE LUGAR LA FORMACION DEL CONSENTIMIENTO.

El llamado de la declaración, se entiende que se— forma cuando el aceptante declara su conformidad con la ofer ta.

El llamado de expedición, según el cual el consenti

(28).- Gutiérrez y González Ernesto. Ob., Cit., pág. 214.

miento se considera formado desde el momento en que el aceptante expide su conformidad con la oferta (deposita la carta o telegrama en la oficina respectiva).

El llamado de la recepción, ésta teoría sostiene -- que desde el punto de vista jurídico, para que haya consentimiento no basta con que haya acuerdo de voluntades, sino que debe existir la posibilidad física de que ese acuerdo se conozca, el oferente recibe la conformidad del aceptante.

El llamado de la información, es cuando el oferente se informa de la misma.

Nuestro Código Civil acepta el sistema de la recepción, de acuerdo con esto el contrato se forma hasta el momento en que el oferente recibe en su domicilio la carta o telegrama que contiene la aceptación, así lo establece el artículo 1807 del Código Civil "... ART. 1807.- El contrato se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación, - estando ligado por su oferta según los artículos precedentes. .."

Pero tenemos como excepción a este sistema, tratándose de donaciones rige el principio de la información, y así lo establece el artículo 2340 del Código Civil "... ART. 2340. La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador..."

Objeto que pueda ser materia del contrato.- El contrato por ser un acto jurídico tiene un doble objeto.

a).- Del objeto directo del contrato, que consiste siempre en crear y transmitir derechos y obligaciones.

b).- El objeto indirecto que se refiere a la conducta que debe cumplir el deudor, conducta que se puede manifestar de tres maneras:

- a).- Dar
- b).- Hacer y
- c).- No hacer

A este objeto es el que se refiere el artículo 1824 del Código Civil, que a la letra dice:

"ART. 1824.- Son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar;

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

Consideramos que el concepto último de la fracción II del artículo 1824 transcrito, está mal empleado, sería preferente que se utilice la palabra abstención en lugar de hecho, ya que esta palabra significa acción, y en el caso que nos ocupa la prestación se traduce en omitir, que es precisamente lo contrario de hecho.

De lo expuesto sobre el objeto llegamos a la conclusión de que el contrato de arrendamiento como contrato bilateral que es, produce obligaciones a cargo de ambos contratantes, de tal manera que cuando hablamos de objeto del contrato de arrendamiento, tenemos que referirnos a la obligación del arrendador y a la obligación del arrendatario.

El objeto directo es por consiguiente la cosa que se ha de entregar o al hecho que se va a efectuar o a omitir. Refiriéndonos a ambos objetos éstos deben ser posibles; como-

lo señala el artículo 1794, Frac. II, del Código Civil.

"ART. 1794.- Para la existencia del contrato se --  
requiere...

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato".

Pero para que el contrato de arrendamiento exista-  
y no sea nulo, debe reunir los requisitos que señala el artí-  
culo 1825 del Código Civil, que dice:

"ART. 1825.- La cosa objeto del contrato debe: 1°  
Existir en la naturaleza; 2° Ser determinada o determinable--  
en cuanto a su especie; 3° Estar en el comercio".

Que sea físicamente posible, significa que exista-  
en la naturaleza, pues no es físicamente posible la cosa que-  
no existe en la naturaleza, aunque nuestro Código en su artí-  
culo 1826, señala en su primera parte:

"ART. 1826.- Las cosas futuras pueden ser objeto -  
de un contrato..."

Que la cosa sea jurídicamente posible de acuerdo -  
al artículo 1825, quiere decir, primero, que sea determinada-  
o determinable en cuanto a su especie", segundo que esté en el  
comercio.

Las cosas pueden determinarse de tres formas; en -  
género, en especie y en individualidad; género cuando se alu-  
de sólo a éste, en especie cuando se da la especie, cantidad-  
y calidad, y por último es individualidad, cuando se dan los-  
atributos propios de la cosa.

Para que la cosa sea jurídicamente posible debe es

tar en el comercio pues éstas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la Ley, las primeras— se limitan a la propiedad privada, pues nadie puede apropiar— selas físicamente (el sol, las estrellas, etc.) y las segun— das son aquellas que por disposición de la Ley se declaran — irreductibles a la propiedad privada por ejemplo: La columna— de la Independencia, el Palacio Nacional, etc.

Castán Tobeñas, opina que el objeto inmediato del— contrato, es en realidad la obligación que por él se consti— tuye; pero como ésta a su vez, tiene por objeto una presta— ción de dar; hacer o no hacer, se llama ordinariamente objeto del contrato, a las cosas o servicios que son materia respec— tivamente, de las obligaciones de dar o de hacer. (29)

Este jurista contempla el objeto indirecto, como— el objeto inmediato del contrato, ya que, para él la obliga— ción que por el se constituye el contrato tiene por objeto— una prestación de dar o de hacer.

Planiol y Ripert, señalan que no existe el objeto— cuando se promete un hecho absolutamente imposible para el— hombre o una cosa imaginaria (30) cuando el objeto no puede— precisarse por las cláusulas del contrato, se entiende que es inexistente, ya que no comparte a los Tribunales determinar— por sí mismo o disponer que un tercero determine, no solamen—

---

(29).— Castán Tobeñas. José.— Derecho Civil Español Común y Fo— ral. Tomo II, Vol. I, Cuarta Edición, Madrid. Editó— rial Reus Centro de Enseñanza y Publicaciones, S.A.— 1939, págs. 167 y 168.

(30).— Planiol y Ripert.— Tratado práctico de Derecho Civil— Francés. Tomo VI, Las Obligaciones.— La Habana 1940.

te la índole y especie del objeto sino tampoco la calidad o cantidad de la prestación prometida.

Rojina Villegas, precisa que el objeto en el contrato no es la cosa o el hecho, pues estos son objetos indirectos de la obligación, sólo que, la terminología jurídica, por razones prácticas y de economía en el lenguaje ha confundido principalmente en los Códigos, el objeto de la obligación con el objeto del contrato. <sup>(31)</sup> Por ello desde el punto de vista doctrinario se distingue el objeto directo que es crear, o transmitir obligaciones en los contratos, y el objeto indirecto, que es la cosa y el hecho que asimismo son el objeto de la obligación que engendra el contrato.

Así tenemos que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento son: a).- El consentimiento, en este contrato es el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder uno, el uso y goce de un bien a cambio de una contra prestación, que consiste, en un precio cierto, y b).- El objeto, en este contrato el objeto, como contenido de las prestaciones de las partes, es doble: Por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio.

## 2.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Estos elementos suponen la existencia del acto jurídico, pues cuando se reúnen los elementos de existencia cobra vida jurídica, pero para que esta vida sea perfecta y el acto surta sus efectos debe también tener los elementos de validez a que alude el artículo 1795 de nuestro Código Civil: -

(31).- Rojina Villegas Rafael.- **Compendio** de Derecho Civil - IV. Contratos. Editorial Porrúa, S.A. México 1, D.F.-- 1979, pág. 63.

El contrato puede ser invalidado":

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

La anterior formula que utiliza el Código es negativa, por lo que de una manera positiva podemos decir, que para la validez del acto se requiere:

- 1.- Capacidad del autor o las partes;
- 2.- Ausencia de vicios de la voluntad o consentimiento.
- 3.- Licitud en el objeto, motivo o fin del acto.
- 4.- Voluntad manifestada en la forma establecida por la Ley.

#### A) C A P A C I D A D:

El Código Civil preceptúa, en el artículo 1798, que "son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley". Pero la doctrina la define como la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones, y ejercitar esos derechos y obligaciones por sí mismo.

De esta definición resulta que tenemos dos clases de capacidad que son:

- a).- Capacidad de goce, y
- b).- Capacidad de ejercicio.

La primera consiste en la aptitud jurídica que se tiene para ser objeto de derechos y obligaciones y puede concederse inclusive a seres que aún no han nacido, sino que sólo están concebidas en el seno materno, pero que por ley son sujetos de derechos de tipo patrimonial, tanto en lo pecuniario como en lo moral. (32) La capacidad de goce moderadamente todos la poseen, aunque en épocas pasadas los esclavos no la tenían. En nuestro país todos poseen capacidad de goce aunque con ciertas limitaciones a la misma; por ejemplo: Los extranjeros no pueden adquirir tierras y aguas en una faja de 50 -- kilómetros en las playas y 100 kilómetros en las fronteras, según establece el artículo 27 Constitucional.

La segunda capacidad de ejercicio consiste en la aptitud jurídica que tienen las personas para ejercitar y cumplir por sí mismas sus derechos y obligaciones.

Como lo explica Leopoldo Aguilar, que la capacidad consiste en ser sujeto de derechos y obligaciones y se adquiere por el hecho del nacimiento, y la capacidad de contratar-- que consiste en la posibilidad de estipular por sí el contrato, sin necesidad de ser substituido por otra persona, o de ser asistido por ella en el acto. (33)

La capacidad es un elemento que se requiere para-- que el consentimiento sea válido, pues la incapacidad es una causa de invalidez, que origina la nulidad relativa de los actos jurídicos, el maestro Rojina Villegas indica, la incapacidad no es un elemento esencial de los contratos toda vez---

(32).- Gutiérrez y González Ernesto, Ob. Cit. págs. 327 y 328.

(33).- Aguilar Carbajal Leopoldo, Contratos Civiles, Editorial Hagtam, México, 1964, pág. 18.

que, los celebrados por incapaces existen jurídicamente; son susceptibles de ratificación para quedar convalidados retroactivamente, o bien puede prescribir la ineficacia que les afecta. La manifestación de voluntad, de las partes deben ser de personas capaces y no estar afectadas de vicios en cuanto a la libertad o certeza de la propia manifestación de voluntad, por lo que para que el consentimiento pueda existir válidamente, deber ser emitido por persona capaz, en forma cierta, o sea libre de error o de dolo y en forma libre, no afectada de violencia.

La capacidad de ejercicio puede ser:

- a).- Total, son capaces los mayores de edad en pleno uso de sus facultades mentales.
- b).- Parcial, los menores emancipados que pueden hacer valer sus derechos reales sobre bienes muebles.

"ART.- 450.- Tienen incapacidad natural y legal:

- I.- Los menores de edad;
- II.- Los mayores de edad privados de inteligencia - por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos;
- III.- Los sordomudos que no saben leer ni escribir;
- IV.- Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes.

Por lo anteriormente expuesto cabe señalar, que la capacidad de ejercicio supone la de goce; si no hay capacidad

de goce no puede hacer la de ejercicio relativamente a los de rechos y obligaciones; en donde no existe capacidad de goce, -- menos puede ejercerse un derecho, porque la ley lo impide. -- Quien no puede contraer una obligación es lógico que no ten-- drá capacidad para cumplirla.

En lo que corresponde al arrendamiento podemos es-- tablecer en términos generales que tienen capacidad para ---- arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o bien-- la facultad de conceder el uso o goce de bienes ajenos. Esta-- facultad puede ser otorgada por mandato, o ser consecuencia -- de un contrato, o de un derecho real, o bien de derivar de au-- torización expresa por la Ley.

El maestro Rojina Villegas, hace una relación de-- quiénes tienen capacidad para arrendar y es la siguiente:

- 1o.- Los propietarios.
- 2o.- Los que por un contrato tienen el uso o goce-- de un bien, facultades por la naturaleza del-- contrato para transmitir ese uso o goce.
- 3o.- Los que por virtud de un derecho real pueden-- conceder el uso o goce de los bienes ajenos.
- 4o.- Los expresamente autorizados por la ley en ca-- lidad de administradores de bienes ajenos, pa-- ra celebrar arrendamientos. (34)

Nos ocuparemos ahora de la capacidad para recibir-- en arrendamiento.

Esta capacidad, en general es la requerida para --

---

(34).-- Rojina Villegas Rafael.-- Ob. Cit. Tomo IV, Pág. 218.

contratar, pero respecto de ciertas personas se les prohíbe tomar en arrendamiento determinados bienes por razones de interés público, en cuyo caso, si se celebra, el contrato es nulo. Estas prohibiciones se encuentran previstas por el Código Civil en sus artículos 2404 y 2405, y que a continuación establecen:

"ART. 2404.- Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan".

"ART. 2405.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren".

Como ya hemos visto, la propia ley nos señala quiénes están capacitados y quiénes no lo están, por diferentes razones, tanto para dar como para recibir en arrendamiento.

#### B).- LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO, FIN O CONDICION DEL CONTRATO.

Conforme a la fracción III del artículo 1795 del Código Civil, es menester que todos los contratos de arrendamiento deben cumplir con que el objeto, motivo o fin, que persiguen los contratantes, sea lícito. La licitud es un elemento de validez dentro de los contratos. En términos generales se dice que es lícita la prestación o abstención cuando no es contraria a la ley.

Los artículos 1830 y 1831 del Código Civil establecen:

"ART. 1830.- Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres."

"ART. 1831.- El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres."

De lo anterior se aprecia que todo acto ilícito en sentido general está afectado de nulidad absoluta o relativa, y solo acontece en los casos en que se violen leyes prohibitivas, imperativas, de interés público, o las buenas costumbres.

Existe ilicitud cuando se violan las buenas costumbres, esto es, cuando hay intención inmoral, en una de las partes:

a).- Es nulo todo negocio jurídico que persiga o fomentamente un resultado contrario a la moral y, en particular, la promesa de actos inmorales, como también la promesa de una prestación bajo la condición de efectuar un acto inmoral.

b).- Se considerarán también contrarios a la moral y por consiguiente nulos, los compromisos que tienden a vincular a otro por motivos pecuniarios en cuestiones que deben dar por entero a su libre arbitrio, como ejemplo las recompensas o penas convencionales que se refieren a la celebración del matrimonio o del divorcio.

c).- Y los negocios que restrinjan de un modo exce-

sivo la libertad económica.

Ahora bien, cuando el objeto consiste en prestar - un hecho debe ser posible y lícito, conforme lo preceptúa el artículo 1827, del Código Civil.

Nuestro sistema jurídico considera que la nulidad - a que nos hemos venido refiriendo es de estricto derecho en - el sentido de que sólo la violación a las normas legales, o - a las buenas costumbres, dá un carácter ilícito al contrato - o al acto jurídico, afectándo de nulidad absoluta o relativa según lo disponga la Ley.

### C) F O R M A

El diccionario razonado de legislación y jurisprudencia de Joaquín Escriche, establece que "forma es el modo - de proceder en la instrucción de una causa, instancia o pro - ceso, la violación u omisión de las formas establecidas por - la ley, produce en ciertos casos la nulidad y reposición del proceso". (35)

La voluntad no es suficiente para obligar a las -- personas. Es preciso que se manifieste esa voluntad en forma objetiva y que se exteriorice, la cual se puede hacer en for ma verbal o por escrito, o también puede expresarse por ac-- tos o abstenciones de las personas.

Nuestro Código Civil, establece la consensualidad - como regla general (art. 1832), pero es el caso de que sí la ley exige determinada forma para un contrato, se debe acatar pues de lo contrario no sería válido; por ello en el derecho moderno en rigor, sólo son contratos formales aquéllos que -- deben celebrarse por escrito. Así tenemos que el Art. 1832 lo

(35).- Escriche Joaquín "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, editora Norbaja California, B.C. Se gunda Reimpresión, 1974. Pág. 710.

establece en estos términos:

"ART. 1832.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligar se, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley".

El artículo 1833, también del Código Civil reafirma lo anterior.

"ART. 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no-- será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

En el derecho romano se le entendía como un principio de orden, de seguridad y de garantía para los contratantes, sin embargo a partir del proyecto de García Goyena, que consideró a la forma como un requisito más de validez del contrato, se le reconoce este carácter.

Este elemento de validez tiene especial trascendencia, sobre todo tratándose de derechos reales inmobiliarios y respecto de ellos ha surgido un renacimiento del formalismo - aunque ya no reviste, como en el derecho romano carácter sacramental, sino solo para salvaguardar los derechos de los contratantes, bien se trate de un documento privado, o en documento público.

En los artículos 2406, 2407 y 2448 F, del Código--

Civil para el Distrito Federal, se dispone que:

"ART. 2406.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales".

"ART. 2407.- Si el predio fuere rústico y la renta --- pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en --- escritura pública".

De lo anterior se desprende que si el precio del arrendamiento no excede de cien pesos anuales, el contrato es consensual, es decir, puede ser celebrado verbalmente.

"ART. 2448-F.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al --- arrendador".

En cuanto a los requisitos de forma, necesarios para su validez, se distinguen tres categorías de contratos. (36)

1o.- Contratos consensuales.- Se perfeccionan válidamente con ausencia de toda formalidad; resulta suficiente el mereo acuerdo de voluntades, manifestado de cualquier manera.

En este sentido el maestro Rojina Villegas escribe:-- "el contrato consensual, en oposición al formal, es aquél que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito; y por lo tanto, puede ser verbal o puede tratarse de un consentimiento tácito, mediante hechos que necesariamente le supongan, o derivarse del lenguaje mímico, que es otra forma de expresar el consentimiento sin recurrir a la palabra o a la escritura

---

(36).- Mazeaud Henri, León y Jean "Lecciones de Derecho Civil, Parte Segunda Vol. I, Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires - 1969, pág. 79.

ra". (37)

20.- Contratos solemnes, exigen para su formación además del acuerdo de voluntades una formalidad especial"; y a falta de la misma no existen (forma dat esserei: la forma dá el ser a la cosa).

Nuestro Código Civil no establece como elemento de existencia de los contratos de contenido patrimonial a la solemnidad en materia de contratos, tratandose de otros actos jurídicos como el matrimonio.

Así tenemos que todos los arrendamientos que recaigan sobre bienes muebles e inmuebles, cuya renta exceda de cien pesos anuales, así como respecto de inmuebles destinados a la habitación sea cual fuere el monto de la renta, debe otorgarse por escrito, el que puede ser documento privado, o instrumento público y los que recaigan sobre fincas rústicas cuya renta exceda de cinco mil pesos anuales, deben otorgarse siempre en escritura pública.

Así ~~tenemos~~ que el artículo 2448-F del Código Civil para el D.F., nos establece que: "el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, y la falta de esta formalidad, es imputable al arrendador".

La inobservancia de la forma origina la nulidad relativa del acto, que es susceptible de ratificación, de prescrip---

---

(37).- Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, antigua-- Librería Robredo, México, 1960, Segunda Edición, Tomo V,- Volumen I, pág. 423.

ción y solo puede invocarse por el interesado.

Además de este requisito, el arrendamiento de bienes inmuebles, por más de seis años, o con adelanto de rentas demás de tres, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (Art. 3042 Frac. III Código Civil del D.F.).

#### D) LA AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.

Consiste en que las voluntades que intervienen en la formación del consentimiento sean manifestadas de manera libre y espontánea, ésto es, que ninguna de las voluntades concurrentes debe estar viciada, pues basta que una de ellas lo esté para que el consentimiento resulte igualmente viciado, o sea que el contrato debe ser pactado, por las partes, con conocimiento cierto de lo que hacen y sin que exista coacción alguna que las obligue a hacer algo que ellas no quieran realizar y al efecto el artículo 1812 del Código Civil establece:

"ART. 1812.- El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo".

De esto se deduce que los vicios de la voluntad en el nacimiento de los actos jurídicos son de acuerdo con la ley, los siguientes:

- 1.- El error.
- 2.- El dolo.
- 3.- La mala fé.
- 4.- La violencia.

El maestro Rojina Villegas ha definido el error como una falsa apreciación de la realidad, es por ello que el error

en el derecho vicia la voluntad o al consentimiento, en cuanto que el sujeto, se obliga partiendo de una ciencia falsa.

Según el maestro Rojina Villegas existen las siguientes clases de error.

1.- Error obstáculo.- También conocido como error-destructivo de la voluntad originando la inexistencia del acto jurídico o del contrato, y se da cuando las partes no se ponen de acuerdo respecto a la naturaleza del contrato, o a la identidad del objeto.

2.- Error nulidad.- Este es el error que simplemente vicia el consentimiento y motiva la nulidad relativa del negocio jurídico, nuestra ley vigente ha establecido que el error común a ambos contratantes no es una causa de nulidad si nó es determinante de la voluntad; o sea el hecho de que sea un error común a las partes, o solo exclusivo de una de ellas no vicia en sí al consentimiento.

3.- Error indiferente.- Nuestro Código Civil, no reconoce el error indiferente, y este es indiferente en cuanto a la validez del acto o contrato.

Nuestro Código Civil, señala también tres tipos de error.

- a).- El error de hecho.
- b).- Error de derecho.
- c).- Error de cálculo.

El primero de ellos es el más importante, pues impide la existencia del contrato; este es cuando recae sobre la natu

raleza o sobre el objeto del negocio, sobre la identidad del-- objeto, sobre la cualidad del objeto de la prestación. (38 )

El segundo que es el error de derecho, es cuando la-- causa determinante de la voluntad del autor o autores del acto, se funda en una creencia falsa respecto a la existencia o a la interpretación de una norma jurídica de tal manera que por --- creencia falsa respecto a los términos de la norma o a su in-- terpretación jurídica, se celebró el acto. (39)

El tercer error que es el de aritmética, o de cál-- culo, que solo dá lugar a que se rectifique y éste consiste, --- cuando existe una cantidad determinada declarada desde el mo-- mento en que mediante la rectificación, se establece la canti-- dad exacta, efectivamente querida por el declarante.

Dolo.- Es toda maniobra, astucia o trampa de que -- una de las partes, se sirve para inducir a la otra a la cele-- bración de un acto jurídico, con el objeto de procurar, para-- sí o para un tercero una ventaja injusta o de perjudicar sim-- plemente a su contraparte, sin obtener ninguna ventaja. Nues-- tra ley al respecto establece que :

"ART. 1815.- Se entiende por dolo en los contratos-- cualquier sugestión o artificio que se emplee, para inducir a-- error o mantener en él a alguno de los... etc" Y agregando el-- artículo 1816 del Código Civil, que: el dolo o mala fé de una-- de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiendolo-- aquellos, anulan el contrato si ha sido la causa determinante--

(38).- Rojina Villegas Rafael Ob. Cit. Tomo V. Vol. I. Pág. 411.

(39).- Ibidem. pág. 409.

del acto jurídico. Y el artículo 1817 del propio Código establece que: Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamar indemnizaciones.

Mala fé.- Consiste en la disimulación de error una vez conocido, según el artículo 1815, en su parte final del Código Civil que establece.

"ART. 1815.-... Y por mala fé la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

La diferencia entre el dolo y la mala fé es: que en el dolo la actividad del que se aprovecha es activa (engaña o mantiene en el error y en cambio en la mala fé es pasiva (no hace nada disimuladamente).

El maestro Rojina Villegas nos explica que la violencia puede ser de dos tipos, física, o moral. Existe violencia física cuando por medio del dolor, de la fuerza física, o de la privación de la libertad, se presiona la voluntad a efecto de que se exteriorice en la celebración de un acto jurídico. Y la violencia moral existe cuando se hacen amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad la salud o el patrimonio del autor del acto jurídico, de su cónyuge, ascendientes descendientes o parientes colaterales hasta el segundo grado.

El Código Civil de 1884 no aludía a la violencia como lo hace el actual, sino que expresaba en su artículo 1299 lo siguiente:

"ART. 1299.- Hay intimidación cuando se empleen la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los

bienes del que contrae, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes".

Aludiendo a la violencia como vicio de la voluntad nuestro ordenamiento civil vigente expresa en sus artículos-- 1808 y 1819 lo siguiente:

"ART. 1818.- Es nulo el contrato celebrado por violencia ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato."

ART. 1819.- Hay violencia cuando se emplea fuerza-física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad la salud o una parte considerable de los-- bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, - de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro -- del segundo grado."

El error el temor y la desesperación como únicos - vicios del consentimiento.

Temor Reverencial.- Existe este tipo de temor solo cuando por no desagradar a personas a las cuales se les debe-respeto y sumisión el sujeto que llega frente a aquellos llega a otorgar un contrato que vaya en su perjuicio. Este será-válido, la anterior aseveración se fundamenta en el artículo-1820 del Código Civil vigente que establece:

"ART. 1820.- El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento".

Los vicios de la voluntad enunciados, anteriormen-

te (error dolo, mala fé, y violencia) han sido aceptados, tanto en la doctrina como en la legislación, aunque algunos autores como Domínguez Martínez, establece que los únicos vicios de la voluntad deben ser el error, el temor y la desesperación, ya que el error es consecuencia del dolo, mala fé y la desesperación. (40)

Una voluntad viciada, debe partir de ésta; puesto que no puede decirse que quien ejerce dolo o mala fé, al manifestar su voluntad sea víctima de un vicio, sino que por el dolo se vicia la voluntad la que cae en un error y por conducto de la mala fé, se disimula un error ya existente, solo el error es vicio de la voluntad ya que el dolo y la mala fé son los que propician el error.

El citado autor Domínguez Martínez dice que: el temor es el vicio de la voluntad cuya provocación está a cargo de la violencia, ya sea física o moral, según consiste en vías de hecho o amenazas; se debe considerar que la primera no solo puede influir temor en una voluntad, sino que también es probable que mediante ella se cause dolor físico, el cual a su vez, no se traduce en temor, y que éste último es de algún mal futuro y el mal producido, por el dolo, se proyecta mentalmente transformándose en desesperación.

De lo anteriormente expuesto se puede afirmar que el elemento de validez de que nos ocupamos y que son: (ausen-

---

(40).- Domínguez Martínez Jorge Alfredo.- El fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico, Editorial Porrúa, S.A. Tercera Edición.- México 1982 pág. 66.

cia de vicios de la voluntad) debe nacer de una voluntad libre y soberana a efecto de que sea válido el acto jurídico llámese le contrato o negocio jurídico que se vaya a realizar.

### **CAPITULO TERCERO**

**NATURALEZA JURIDICA Y EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO  
DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.**

## CAPITULO TERCERO.

I.- NATURALEZA JURIDICA Y EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS  
DESTINADAS A LA HABITACION.

La Naturaleza Jurídica del Arrendamiento.- Se ha cuestionado la naturaleza jurídica del arrendamiento, en el sentido de si crea en favor del arrendatario un Derecho Real o simplemente un Derecho Personal. En el Derecho Romano no había problema alguno en determinar qué derecho se creaba con el arrendamiento ya que estaba considerado como un derecho personal, el cual el arrendatario podía hacer valer contra el arrendador, pero no contra terceros.

El Código Civil Francés estableció en su artículo 1743- "Si el arrendador vende la cosa arrendada, el adquirente no puede desahuciar al arrendatario rústico, al aparcerero agrícola o al inquilino que cuente con un arrendamiento por documento, o cuya fecha sea cierta".

Autores como Troplong, considera que se adquiría con el arrendamiento un Derecho Real, puesto que los terceros estaban obligados a respetar al arrendatario. En nuestro Derecho ésta tesis se puede apoyar en las siguientes consideraciones: Conforme a lo que establece el artículo 2409 C.C. y que establece las siguientes características:

a).- Cuando se enajena el bien arrendado el arrendamiento subsiste.- Así el Derecho del arrendatario es oponible a tercero y al nuevo dueño que se subroga en los derechos del contrato pero el tercero no tiene la acción persecutoria.

b).- El nuevo dueño se subroga en los derechos del ante

rior pero también en las obligaciones, sin el consentimiento del inquilino o sea hay cesión de deudas, sin el consentimiento del acreedor.

c).- La competencia en los juicios se fija por la ubicación de la cosa, misma solución a los derechos reales sobre bienes inmuebles.

TROPLONG.- Consideraba que en virtud de ciertas particularidades anteriormente señaladas, se dan en el arrendamiento características de un Derecho Real, pero ésta tesis no tiene razón de ser; aunque en el Derecho Moderno, los contratos si dan nacimiento a Derechos Reales. Aunque en el contrato de arrendamiento nó, como a continuación veremos:

a).- La subsistencia del arrendamiento se explica como un caso de subrogación legal; no es un Derecho Real por que no se concede la acción persecutoria.

b).- Los derechos personales se pueden transferir por cesión de deudas y subrogación legal y en el arrendamiento, si existe dicha subrogación.

c).- Los derechos reales no solo se registran, también algunos personales.

d).- La competencia se funda en la economía procesal y en utilidad para el demandado y su determinación es -- realmente ajena a la naturaleza real o personal del derecho.

## 1.- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

Eugene Petit, en su tratado elemental de Derecho Romano nos dá la definición de arrendamiento diciendo: "Es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero denominada-Merces". (41)

Para Rafael de Pina: "El contrato de arrendamiento es aquél en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto". (42)

El Dr. Luis Muñoz, opina que: "El contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan recíprocamente una a ceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto". (43)

Para el maestro Rojina Villegas, nos define al arrendamiento de la siguiente manera: "Es un contrato, por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto". (44)

---

(41).- Petit Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano.- Novena Edición.- Editorial "Saturnino Calleja", S.A. Madrid.- Pág. 401.

(42).- De Pina Rafael.- Tratado Elemental de Derecho Civil Mexicano, Tomo IV, Editorial Porrúa, S.A.- México 1978, - Pág. 78.

(43).- Muñoz Luis, Derecho Civil Mexicano, Tomo III, Edición - Modelo.- México, D.F. 1971, Pág. 235.

(44).- Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo - VI, Contratos, Volumen II.- México 1, D.F., Tercera Edición, antigua librería Robredo, 1966, Pág. 50.

Hemos visto que cada autor nos dá una definición,-- diferente respecto del contrato de arrendamiento, pero la de definición que antecede se apega más a la que dá nuestro Código Civil para el Distrito Federal.

## 2.- DEFINICION LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Nuestra definición legal del contrato de arrendamiento nos la dá nuestro artículo 2398 del Código Civil vigente y que a la letra establece:

"ART. 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder-- el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

De lo expuesto citaremos las características de dicha definición, de la cual resultan tres elementos que caracterizan al arrendamiento de cosas, incluyendo los derechos:

- 1.- La concesión del uso o goce temporal de un bien.
- 2.- El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a dicha concesión de ese uso o goce; y
- 3.- La restitución de la cosa, supuesto que solo se transfiere temporalmente ese uso o goce.

Así tenemos que en virtud del contrato de arrendamiento, el arrendador, se obliga a garantizar el uso de una cosa o de un local durante el tiempo del arriendo y el arrendatario a una contraprestación. El arrendador en éste caso no promete proporcionar un Derecho Real al arrendatario sino

simplemente garantizarle el uso de la cosa arrendada; desde luego que en el contrato de arrendamiento se produce una --- enajenación temporal del uso y/o goce de una cosa o de un -- derecho.

Así tenemos que el arrendador no promete proporcionar un Derecho Real al arrendatario, sino simplemente garantizarle el uso, o sea, hacer que la cosa esté a su disposi--- ción para que sea usada efectivamente, el uso garantizado -- puede ser muy diverso, esto quiere decir, que el arrenda--- miento cumple normalmente la función económica de permitir-- el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aún o cuando -- llegara él a través de los Derechos Reales de uso, usufructo y habitación o mediante el contrato de comodato; y es mediante el arrendamiento, como más frecuente y fácilmente se concede.

En el contrato de arrendamiento, se dá el uso y go ce de una cosa, ya que si nó se hiciera así, no se estaría en el supuesto del arrendamiento, sino en la hipótesis de una- enajenación.

Es el contrato de arrendamiento el más importante-- de los llamados contratos de uso y disfrute, tanto prácticamente como teóricamente, por las necesidades y problemas que se suscitan, por su Reglamentación Minuciosa en el Código Civil y por su constante aplicación en la realidad en que vivimos.

### 3.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Estudiaremos ahora, la clasificación que se le dá al contrato de arrendamiento, para diferenciarlo de algunos-

otros contratos, y así ver sus características y figuras afines del mismo.

**CLASIFICACION.**— El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso conmutativo, principal, de tracto sucesivo, o de ejecución duradera y que tiene parcialmente el carácter de "Intuitu personae" por lo que se refiere al arrendatario— en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador (art. 2480) y no termina el contrato por muerte del inquilino (art. 2408), salvo pacto en contrario.

Además, es consensual el arrendamiento cuando recae sobre muebles, generalmente es formal, cuando se trata de— bienes inmuebles y en algunos casos debe inscribirse en el — Registro Público de la Propiedad.

#### 4.- CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1.- **Bilateral.**— Es aquél en el cual existe un acuerdo de voluntades que dá nacimiento a derechos y obligaciones recíprocas, así lo establece el art. 1836 C.C. que a la letra dice:

"ART. 1836.— El contrato es bilateral cuando las— partes se obligan recíprocamente".

Los contratos de prestaciones recíprocas se caracterizan por el hecho de que cada una de las partes queda — obligada a una prestación, existe pues una prestación y una— contraprestación.

Prestación y Contraprestación, son heterogeneas en

tre sí precio contra cosa, precio contra goce, precio contra Facere, o contra un no Facere y en caso muy excepcional son Homogeneas, cosa contra cosa: permuta. (45)

2.- ONEROSO.- El maestro Rojina Villegas dice que— el contrato oneroso es aquél que impone provechos y gravámenes recíprocos<sup>(46)</sup> y ésto lo establece el artículo 1837 del— Código Civil vigente: "ART. 1837.— Es contrato oneroso aquel en que estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gra— tuitos aquél en que el provecho es solamente de una de las — partes".

Se nota que existe una reciprocidad en los prove— chos y en los gravámenes en las cargas que soportan los con— tratantes, ya que el arrendador soporta una carga, que con— siste en desprenderse del uso o goce de la cosa, para trans— mitirla a otra (arrendatario) mediante una enajenación tem— poral; pero recibe por lo tanto un provecho, un beneficio; y que es el precio cierto que se obliga a pagar el arrendata— rio, por la obtención temporal del uso y goce de una cosa, a su vez el arrendatario, obtiene un provecho, un beneficio;— que es la facultad de usar y gozar de una cosa que no es de— su propiedad; aún que soporta la carga de pagar un precio — cierto.

3.- CONMUTATIVO.- Dentro de nuestro Derecho Civil— no existe una definición completa al respecto y según el Dic— cionario del pequeño Larousse establece que conmutativo "Es—

(45).- Rojina Villegas Rafael.- Ob., cit., Tomo VI, Vol. II, Pág. 14.

(46).- Ibidem. Pág. 17.

todo lo que se relaciona con el cambio". (47) El maestro Francisco Lozano Noriega cita una definición que da Pothier, según el cual el contrato conmutativo se caracteriza, como --- aquél que se forma para la utilidad recíproca de las partes--- (48).

El mismo Lozano Noriega nos dice, que la única definición que se puede dar será por exclusión, aduciendo que--- aquél contrato oneroso que no sea aleatorio será conmutativo---.

Veremos la diferencia del contrato conmutativo y--- aleatorio, al respecto nos dice el maestro Gutiérrez y González, que no es una clasificación autónoma, sino una subclasificación del contrato oneroso, así tenemos que el oneroso conmutativo nos lo establece el artículo 1838 que en su primera parte preceptua: "Cuando las prestaciones que se deban las --- partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal--- suerte que ellos puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste" y como ejemplo tenemos la --- compra venta, pues ahí desde el momento la celebración, el --- comprador sabe que tendrá que cubrir una suma determinada y--- el vendedor sabe cual es exáctamente el objeto que debe en--- tregar a cambio del precio.

El oneroso aleatorio dice el artículo 1838 en su---

---

(47).- García Pelayo y Gross Ramón, Diccionario pequeño Larousse, Ilustrado 11a. Edición, Ediciones Larousse, México, D.F., 1975, pág. 262.

---

(48).- Lozano Noriega Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos., 3a. Edición, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.- México, D.F., 1982, pág. 34.

segunda parte: "cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice; ejemplos de ello tenemos el contrato de Juego y Apuesta, de renta vitalicia y el de compra de esperanza definidos-- por el Código Civil en sus artículos 2746, 2774 y 2792 respectivamente.

El maestro Gutiérrez y González, nos hace la crítica al artículo 1838 en el concepto legal de contrato aleatorio y dice que es erróneo por parcial ya que en efecto afirmar --- que la característica del contrato aleatorio es la de que no--- puede valuarse la ganancia o la pérdida, sino hasta que el ---- acontecimiento se realice, es exacto solo parcialmente ya que existen actos convencionales, aleatorios en donde desde el --- inicio de la convención y aún antes de la llegada del acontecimiento incierto, se puede evaluar la ganancia o la pérdida, como sucede en la apuesta, que no se sabe quien vá a ganar --- pero si se puede evaluar la pérdida o la ganancia y por ello-- el maestro Gutiérrez y González nos dice que el concepto legal sobre contrato aleatorio debe ser: "Contrato Aleatorio es ---- aquél en donde el alcance de las prestaciones debidas o simplemente el provecho o la pérdida que de él puedan derivar, -- dependen de la realización de un hecho incierto". (49)

Por su parte, el maestro Rojina Villegas, en su libro de Derecho Civil Mexicano, nos dice que son Contratos Comutativos aquellos en que los provechos y gravámenes son ciertos

(49).- Gutiérrez y González Ernesto. Ob. Cit. Pág.ª 120.

tos y conocidos desde la celebración del contrato", o sea — cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse des de la celebración del contrato. (50) Es decir, en este tipo — de contratos la valoración del respectivo sacrificio y de la ventaja puede hacerse por cada una de las partes en el acto mismo en que el contrato se perfeccione y, por consiguiente, cada una sabe en forma anticipada cual será la importancia— económica que el contrato asume para ambos.

4.- PRINCIPAL.— Es aquel que existe por sí mismo,— en tanto que los accesorios son aquellos que dependen de un contrato principal y de que el principio que dice: "lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

Lozano Noriega nos manifiesta que un contrato principal es el que existe y subsiste por sí mismo porque tiene su propia finalidad jurídica y también económica, ya que no dependen de otro contrato o de otra obligación preexistente para existir, reúne su finalidad en sí mismo, y no necesita de otro contrato u obligación para existir. (51)

Ciertamente, el contrato principal tiene vida propia autónoma y no necesita de ninguna otra obligación o contrato anterior para existir o subsistir.

5.- DE TRACTO SUCESIVO.— A este contrato también— se le llama de ejecución sucesiva, el maestro Lozano Noriega

(50).— Bojina Villegas Rafael.— Ob. Cit. Tomo VI, Vol. II, —  
pág. 30.

(51).— Lozano Noriega Francisco, Ob., Cit., pág. 278.

lo designa como aquello que no se agota en el momento de su celebración, si no que su ejecución se prolonga en el tiempo. El contrato de arrendamiento es de ejecución sucesiva o de tracto sucesivo en virtud de que la obligación del arrendador es una obligación que se va cumpliendo de momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento. <sup>(52)</sup> Se puede afirmar que el clásico contrato de tracto sucesivo, es el de arrendamiento, por que durante un tiempo determinado la cosa u objeto estará en poder del arrendatario y éste a su vez cumplirá periódicamente con el pago de una renta, es decir donde se cubre en forma continua y -- por períodos fijos, un precio por parte del arrendatario, y el arrendador permite un uso continuado de su cosa.

6.- CONSENSUAL.- Es el que se perfecciona por el solo acuerdo de voluntades, sin necesidad de que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito y por lo tanto puede ser verbal o puede tratarse de un consentimiento tácito, mediante hechos que necesariamente lo supongan, o derivarse del lenguaje mímico que es otra forma de expresar el consentimiento sin recurrir a la palabra o la escritura. Es decir que este tipo de contratos se perfeccionan por el solo acuerdo de voluntades de las partes que intervienen, sin necesidad de que estos revistan forma alguna específica prevista por la ley.

7.- FORMAL.- Es aquel en que la ley exige que la voluntad de las partes que intervienen en el acto se externe

(52).- Lozano Noriega Francisco, Ob., Cit., pág. 280.

bajo cierta formalidad que ella dispone y si no se cumple el acto existirá, pero no podrá surtir la plenitud de sus efectos jurídicos, y en especial contra terceras personas. (53)

En este contrato la expresión escrita es un elemento de validez y si no se observa, el acto existe, pero está afectado de nulidad relativa, que puede desaparecer por confirmación expresa, tácita o por prescripción. Así tenemos como ejemplo de contrato formal, el de compra venta de inmuebles, cuando la operación pasa de quinientos pesos se debe celebrar ante notario.

8.- En oposición de real.- El contrato consensual es el que se perfecciona por el sólo acuerdo de voluntades, sobre un objeto cierto, sin necesidad de que se haga entrega de la cosa u objeto de que se trate en el contrato, y así lo establece el artículo 2249 del C.C. que a la letra dice: --- "ART. 2249.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

9.- REAL.- Este contrato se perfecciona, con la entrega de la cosa de tal manera que mientras ésta no se reciba el contrato no surge, nuestro Código Civil lo establece en su artículo 2858 que dispone: "ART. 2858.- Para que se tenga por constituida la prenda deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente".

El maestro Rojina Villegas dice que los contratos

(53).- Gutiérrez y González Ernesto, Ob., Cit., pág. 193.

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

reales son aquellos que se constituyen por la entrega de la cosa, entre tanto no existe tal entrega, solo hay un antec-  
 contrato, llamado también contrato preliminar, o promesa de  
 contrato (54) en cambio en los contratos consensuales basta  
 y sobra con el puro consentimiento de las partes, sin nece-  
 sidad de la entrega de la cosa, para la constitución del—  
 mismo.

#### 5.— EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Estudiaremos ahora los efectos del contrato de —  
 arrendamiento y vemos que el arrendamiento solo genera obli-  
 gaciones o un Derecho de crédito, pero no da nacimiento a un  
 derecho real. Las obligaciones generales del arrendador y —  
 del arrendatario previstas por el legislador pueden aumentar  
 se o modificarse por pacto expreso.

Asimismo, salvo las obligaciones esenciales que—  
 no pueden faltar (la entrega y uso garantizado de la cosa y—  
 el pago de la renta) las demás obligaciones pueden ser hasta  
 suprimidas por voluntad de las partes.

---

(54).— Rojina Villegas Rafael, Ob., Cit. Tomo VI, Vol. II, —  
 Pág. 36.

## OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

## A.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Las obligaciones del arrendador, consisten sustancialmente en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido, conservar la cosa en buen estado, y garantizar dicho uso, esta triple obligación la resumen Colin y Capitant: Entregar, mantener y sanear. Así tenemos que las obligaciones del arrendador son:

a).- Transmitir al arrendatario el uso o goce temporal de una cosa esta obligación en el derecho Francés se consideraba obligación, de hacer y en nuestro derecho es de dar.

b).- Entregar la cosa arrendada es una obligación-- compleja porque el arrendador debe entregar la cosa y lo debe hacer con todas sus pertenencias, y debe entregarla en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma-- cosa (Art. 2412 Frac. I del Código Civil), la entrega ha de hacerse por el arrendador en el tiempo convenido y a falta-- de pacto expreso tan pronto como sea requerido por el arrendatario (Art. 2413 del Código Civil).

Esta entrega es esencial en el arrendamiento, dado que por regla general la renta debe pagarse por el arrendatario desde el día en que reciba la cosa. (Art. 2426 del Código Civil), hasta el día en que la devuelva al arrendador ---- (Art. 2429 del Código Civil) si no hay entrega de la cosa,-- tampoco hay obligación de pagar renta. Por lo que se refiere el lugar de la entrega de bienes muebles la obligación debe-- cumplirse en el domicilio del deudor, pero si son inmuebles, por su naturaleza deben entregarse en el lugar de su ubica--

ción (Arts. 2082 y 2083 del Código Civil).

La cosa que se entregue debe hallarse en estado de servir precisamente para el uso convenido o en defecto de un destino pactado, para el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa.

Salvo pacto expreso es válido en que el arrendatario acepte recibir la cosa en el estado en que se encuentra y que tome a su cargo todas las obras o mejoras que se requirieren para que la cosa quede en condiciones de servir para el uso convenido o natural de la cosa.

c).- Reparar la cosa arrendada.- Es obligación del arrendador llevar a cabo las obras necesarias para que ésta preste al arrendatario el uso convenido y mantenerla así durante la vigencia del contrato dada su naturaleza de contrato de tracto sucesivo y a falta de un destino pactado para el uso que sea conforme a la naturaleza de la cosa (Art. --- 2412 Frac. II del Código Civil). Esta obligación de mantener en el uso útil, significa que el arrendador tiene una obligación continua y sucesiva y que se reserva hasta el fin del arrendamiento, esta obligación tiene dos aspectos: uno activo (positivo) y otro negativo.

En su aspecto activo o positivo, la conservación de la cosa arrendada implica el deber del arrendador de hacer las reparaciones que necesite la cosa para mantener en estado de servir el uso convenido o natural de la misma cosa.

En su aspecto negativo.- La conservación de la cosa

arrendada impone al arrendador la obligación de no variar la forma de la cosa arrendada (Art. 2414 del Código Civil), es decir que ni a pretexto de reparaciones ni por otro motivo - debe modificar sustancialmente la cosa arrendada. Ejemplo no puede convertir en una bodega, lo que es una casa habita-  
ción.

d).- Obligación de garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada.- Significa que el arrendador debe garantizar o proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones-- de derecho que emanen de terceros, pero siempre que la perturbación sea producida por actos jurídicos; ya que los actos materiales deben ser impedidos por el arrendatario. Así lo estatuye el artículo 2412 Fracción IV del Código Civil: El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:

Fracción IV.- A garantizar el uso o goce pacífico-- de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Dichas perturbaciones de derecho a que aludimos ante riormente nos referimos cuando un tercero vence al arrenda-- tario en un juicio en que se impugne la validez del arrendamiento (Art. 2134 del Código Civil) o bien porque se produzca la evicción de la cosa arrendada (Art. 2483 Fracc. VIII)- y porque el arrendador haya dado la misma cosa en arrenda-- miento, a dos o más personas y por el mismo tiempo (Art. -- 2446) o porque el arrendamiento se haya celebrado dentro de los sesenta días anteriores al embargo de la cosa arrendada-- que posteriormente fue enajenada en el remate judicial res-- pectivo (Art. 2495), en cualquiera de dichos supuestos si en

el juicio respectivo el arrendatario pierde el uso de una-- parte solamente de la cosa arrendada, podrá el propio arrendatario reclamar una disminución de la renta o rescisión -- del contrato y el pago de daños y perjuicios (Art. 2420) Si a causa de la evicción o tales perturbaciones de derechos -- provenientes de terceros el arrendatario pierde el uso to-- tal de la cosa arrendada, el contrato de arrendamiento termina (Art. 2483 Frac. VIII) y si el arrendador procedió de mala fé, debe pagar daños y perjuicios al arrendatario (2434).

e).- Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada. Esto es responder de los daños y perjuicios que le causen por los vicios o defectos ocultos de la cosa, sean ellos anteriores al contrato o que hayan aparecido después sin culpa del arrendatario, pero siempre a condición de que impidan ellos el uso convenido de la cosa arrendada o el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma (Art. 2412 Frac. V y - 2421) en cualquiera de los supuestos podrá el arrendatario -- pedir la disminución de la renta o rescisión del contrato, a menos queel arrendador acredite que el arrendatario tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato de la existencia de tales vicios o defectos de la cosa y que por tanto no eran -- ocultos.

f).- No alterar la forma de la cosa arrendada.- De acuerdo con esta obligación, no puede el arrendador intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada (Art. 2414) que a la letra dice: "ART. 2414.- El arrendador no puede durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada ni in-

tervenir en el uso legítimo de ella, salvo por reparaciones urgentes e indispensables " (Art. 2412 Frac. III) pero esto último sin perjuicio del derecho del arrendatario "a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la Rescisión del contrato" en caso de perder el propio arrendatario el uso total o parcial de la cosa por causa de reparaciones (Arts. 2445, 2490 y 2491) de acuerdo con lo expuesto a propósito de la obligación anterior.

Tenemos además de las anteriores obligaciones fundamentales de entregar, conservar garantizar, otras dos obligaciones eventuales a cargo del arrendador y son a continuación las siguientes:

g).- Reembolso de mejoras.- Por regal general, puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada ya que --- quien tiene facultad para usar la cosa arrendada, puede adoptar ésta a un mejor uso de la misma y hacer otras que mejoren la utilidad de la misma cosa (Art. 2423 Frac. II) pero sin perjuicio de su obligación de restablecer la cosa al estado en que la recibió, al momento de devolverla (Art. 2442) sin embargo de lo anteriormente expuesto tenemos dos casos en que por excepción, no puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada y son:

I.- Cuando se trata de mejoras de tal manera importantes que varien la forma de la cosa arrendada (Art. 2441), o que pongan a ésta en peligro de destrucción o deterioro ya que para hacer estas mejoras requiere el arrendatario del consentimiento expreso del arrendador. Por ejemplo, no puede-

el arrendatario construir un piso más a la finca arrendada.

2.- Es cuando en el contrato de arrendamiento expresamente se haya prohibido al arrendatario hacer toda clase de mejoras u obras en la cosa arrendada (Art. 1796).

Fuera de estas dos limitaciones y casos de excepción en que las obras realizadas por el arrendatario no le dan ningún derecho de reembolso, las demás obras realizadas, engendran a cargo del arrendador reembolsar o de pagar al arrendatario el importe de tales obras, así tenemos 3 hipótesis de pagar el arrendador al arrendatario las obras o mejoras, y que son:

1.- Si en el contrato, o posteriormente se autorizó al arrendatario para llevarlas a cabo y el arrendador se obligó a pagarlas (Art. 2423 Frac. I).

2.- Cuando se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato (Art. 2423 Frac. - II):

3.- Cuando el contrato de arrendamiento sea por tiempo indeterminado, si el arrendador, facultó al arrendatario para hacer mejoras y antes del tiempo necesario para que el mismo arrendatario quede compensado en el uso de las mejoras, de los gastos que hizo el arrendador diere por terminado el arrendamiento (Art. 2423 Frac. " III).

4.- Derecho de preferencia.- Esta obligación consiste en preferir al arrendatario cuando en ciertos arrendamientos

mientos, los que han durado más de 5 años y siempre que el inquilino haga mejoras de importancia y se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, debe conceder al arrendatario un derecho de preferencia, en igualdad de condiciones frente a terceras personas, para el caso de venta, o de nuevo arrendamiento, de dicha finca (Art. 2447) así como darle el derecho del tanto, sobre ello hablaremos en el siguiente capítulo en donde veremos con más detalle estos preceptos. -- Así como las innovaciones que ha habido al respecto.

B).- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.- Son seis obligaciones del arrendatario y son a saber:

1a.- Pagar la renta;

2a.- Usar debidamente la cosa;

3a.- Conservar la cosa;

4a.- Avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas;

5a.- Permitir ciertos actos al arrendador; y

6a.- Devolver la cosa.

1a.- PAGAR LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDO (Art. 2425 Frac. I) esta obligación es la principal por que constituye, la contraprestación fundamental por el uso de la cosa (Art. 2412 Frac. I) y cuando se priva de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta así lo establecen los artículos 2431, 2432 y 2445 del C.C.

La renta debe tener ciertas características que son:

a).- Debe ser cierta y determinada, o por lo menos determinable, pero no forzosamente en dinero, pues se puede-

sustituir por otros bienes (Art. 2399) el precio debe ser--- cierto, es decir en oposición al simulado, debe ser determinado, preciso.

b).- La época del pago, la renta debe pagarse en--- el tiempo convenido (art. 2425 Frac. "I), desde que se recibe la cosa arrendada (Art. 2426) hasta que se devuelva dicha cosa al arrendador (2429) y a falta de pacto en contrario las--- rentas deben pagarse en períodos vencidos y no por adelantado; los arrendamientos, urbanos, por meses vencidos si la --- renta excede de cien pesos, por quincenas vencidas si la renta es de 60 a 100 pesos y por semanas vencidas si la renta--- es inferior a 60 pesos (Art. 2452).

c).- Es lo que se refiere al lugar, debe estarse a--- lo convenido (Art. 2425 Frac. I) pero si no hubo pacto expreso la renta debe pagarse en el domicilio del arrendatario--- (Art. 2427) y por regla general de que salvo convenio en contrario, la obligación debe pagarse en el domicilio del deu---dor. (Art. 2082), la falta de pago de la renta da derecho al arrendador a obtener la rescisión del contrato (Arts. 2483--- Frac. "I y 2489 Frac. I y 1949), o bien el cumplimiento del--- contrato.

Además cuando el arrendatario pierda el uso de la--- cosa arrendada por caso fortuito, o fuerza mayor, por evic---ción o por causa de reparaciones la renta no se causa mien---tras dure esa privación si ésta es total y la renta puede--- reducirse por el Juez si dicha pérdida es parcial y dura más de 2 meses (Arts. 2445, 2431, a 2434 y 2490).

En concreto podemos establecer que el precio es el-

objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto indirecto del contrato, de tal manera que si en un arrendamiento no se determina el precio, el contrato es inexistente como arrendamiento.

2a.- OBLIGACION.- Consistente en usar debidamente la cosa para el destino convenido, o en su defecto, para el que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa (Art. 2425 Frac. III), el uso de la cosa no debe ser irrestricto y al libre arbitrio del arrendatario sino que debe hacerse conforme al destino convenido y en defecto de él, de acuerdo con la naturaleza de la cosa, tenemos como ejemplo si se rentó una casa habitación, no se puede destinar a negocio de telas, o venta de algo. Así tenemos que el cambio del destino en desacuerdo con la naturaleza de la cosa arrendada es causa suficiente para exigir al arrendatario la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios (Arts. 1949 y 2489 Frac. III).

El uso de la cosa arrendada debe hacerlo personalmente el arrendatario o sus familiares dependientes económicamente de él, empleados o personas allegadas a él, a condición de que no encubra un subarriendo o una cesión de arrendamiento, aunque sea a título gratuito, porque al arrendatario le está prohibido subarrendar o traspasar, si no es con la conformidad del arrendador (Arts. 2489 Frac. III y 2480).

3a.- OBLIGACION QUE CONSISTE EN CONSERVAR EN BUEN ESTADO LA COSA ARRENDADA.- Esta obligación consiste en que el arrendatario debe conservar y cuidar la cosa arrendada y -

responder de los perjuicios que sufre la misma, ya sea por culpa o negligencia del arrendatario o por la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, esta obligación es de 2-tipos de hacer y no hacer (Art. 2425 Frac. III). A este respecto la ley presume que la cosa se entregó en buen estado, salvo prueba en contrario cuando no se hace una expresa descripción de las cosas que la componen (Arts. 2442 y 2443) -- Así tenemos que dentro de las obligaciones de hacer a cargo del arrendatario son:

a).- Efectuar todas las reparaciones menores o locales y que son las reparaciones que conforme a los usos y costumbres del lugar hacen los inquilinos. Ejemplos reponer los vidrios, cerraduras, ventanas, chimeneas, hornos, balcones, sanitarios, etc.

b).- Ejecutar las mejoras que expresamente se hubieren comprometido a realizar en la cosa arrendada.

c).- Reparar los daños y perjuicios que se hubieren causado por el mismo arrendatario, sus familiares, dependientes, o invitados ya que debe devolver la cosa arrendada tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere deteriorado por el tiempo o por causa inevitable (Art. 2442).

Por otra parte tenemos dentro de las obligaciones de no hacer las siguientes:

a).- No abandonar la cosa arrendada, para evitar -- daños a esta.

b).- No realizar obras nocivas o prohibidas en la cosa arrendada, específicamente, de no variar la forma de la

misma cosa (Art. 2241) sin que ello implique, hacer mejoras-útiles a la cosa (Art. 2423 Frac. II) siempre que no se le haya prohibido, ni varíe la forma de la cosa arrendada.

c).- Asegurar la finca arrendada si establece en ella una industria peligrosa (Art. 2440).

d).- Responder el arrendatario del incendio ocurrido, salvo que demuestre, el caso fortuito, fuerza mayor, vicios de construcción o imputable a terceros (Art. 2435).

4a.- OBLIGACION.- Avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas, a la mayor brevedad posible, poner en conocimiento, la necesidad de las reparaciones que en concreto exija la cosa arrendada, así como avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya efectuado, o abiertamente prepare en relación con la cosa arrendada, so pena de pagar daños y perjuicios al arrendador si omitir en tiempo oportuno uno u otro aviso (Arts. 2415 y 2419).

5a.- OBLIGACION.- Permitir ciertos actos al arrendador en la cosa arrendada, como ejemplo tenemos permitir que haga reparaciones, cuando éstas son urgentes e indispensables y cuando el mismo arrendatario, hubiera puesto en conocimiento al arrendador (Arts. 2412 Frac. III y 2415). Asimismo, debe el inquilino permitir al arrendador que ponga cédulas, para anunciar ya sea su venta o un nuevo arrendamiento y mostrar el interior de la casa, a los que pretendan verla para tales fines (Art. 2479).

6a.- OBLIGACION.- Devolver la cosa arrendada, al --

concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo lo que se hubiere perdido o menoscabado por el tiempo, o por causa inevitable (Art. 2442).

Para determinar como recibió el arrendatario la cosa, se sigue un doble criterio: cuando al recibir la cosa se hizo una descripción expresa de sus partes, la restitución de be hacerse tal como la recibió, salvo lo que hubiere parecido por causa inevitable; pero si el arrendatario admitió la cosa arrendada, sin dicha descripción, merced a una presunción "Juris Tantum", la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (Art. 2443) este incumplimiento, o cumplimiento ya tarde, entraña la obligación de pa gar daños y perjuicios que muchas veces pueden ser mayores - al monto de la renta.

El arrendatario debe responder de sus actos dolosos o culposos y en cuanto a estos últimos, debe hacer la disti nción de que en el contrato, el arrendatario solo responde de la culpa grave y levè más no de la culpa levísima.

Esta obligación de restituir la cosa arrendada está intimamente ligada con la terminación del contrato de arrendamiento.

## CAPITULO CUARTO

EL DERECHO DEL TANTO DERIVADO DEL ARRENDAMIENTO  
DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION ---  
FRENTE A LOS DIVERSOS DERECHOS PREFERENCIALES.

## CAPITULO CUARTO.

I.-EL DERECHO DEL TANTO DERIVADO DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS UR  
BANAS DESTINADAS A LA HABITACION, FRENTE A LOS DIVERSOS DERECHOS PREFERENCIALES.

## 1.- CONSIDERACIONES GENERALES.

El principio general conocido como la libertad de -  
contratar y que consiste en la facultad de decidir la cele--  
bración o no de un contrato, así como la persona con quien--  
se ha de contratar es consagrado por nuestra legislación, pe--  
ro esta misma establece, en diferentes ocasiones, excepcio--  
nes a este principio general y tal es el caso de que un copro--  
pietario o un coheredero quiera enajenar su fracción a un ex--  
traño en el primer caso del usufructuario, respecto de sus -  
co-usufructuarios y respecto de los copropietarios que ----  
deseen enajenar su porción; y los diferentes casos de los --  
arrendatarios cuando el propietario desee, ya sea vender o -  
enajenar a otra persona el inmueble arrendado a un sujeto ex--  
traño a ese contrato de arrendamiento; el de los colindantes  
etc.; en que la ley tomando en cuenta diversos intereses a -  
proteger, establece en favor de los otros comuneros, del usu--  
fructuario, del colindante o del arrendatario, el derecho de  
adquirir con preferencia a cualquier otro extraño a esa rela--  
ción, los derechos que pretenden enajenarse, siempre y cuan--  
do se cumplan los requisitos que la misma ley establece, en--  
la inteligencia de que en virtud de que tales derechos pre--  
ferenciales constituyen una excepción a la regla general de--  
libertad del titular del derecho que pretende enajenar con--

sistente en escoger la persona a quien le va a enajenar, así lo establecen los artículos 830 y 950 del Código Civil vigente y su aplicación conforme a lo dispuesto por el artículo segundo del Código Civil, no puede ser más que a los casos— expresamente determinados, en la Ley, no cabiendo aplicaciones por analogía o por mayoría de razón no obstante lo anterior, la ley permite el establecimiento de derechos de preferencia mediante la intervención de la voluntad de las partes y que no es una contradicción a lo establecido en el ya citado artículo segundo del Código Civil ya que la naturaleza de tales derechos, creada por la voluntad de las personas y las consecuencias a su violación viene a ser diferente a algunos de los establecidos por disposición legal que como se verá en función del interés que la ley pretende proteger— aún en casos de derechos de preferencia establecidos por la ley, la naturaleza de los mismos y por lo mismo las consecuencias a su violación son de índole diferentes.

## 2.- DIVERSAS ESPECIES DE DERECHOS PREFERENCIALES.

La ley establece y es posible establecer voluntariamente diversos tipos de derechos preferenciales, pero aquí nos referimos a los derechos preferenciales, sobre inmuebles, conocidos también como derechos de adquisición preferente.

La posición doctrinal más común sostiene que son de rechos preferenciales sobre inmuebles, aquellos que teniendo origen en la ley o en la voluntad conceden a una persona, — preferencia, respecto de otros, para la adquisición del dominio u otro derecho real o personal, sobre un inmueble deter-

minado, en el caso de que su propietario decida enajenarlo.

La palabra preferencia "Del Latin Praeferens- en -tis, participio activo de praefere, (preferir)" es la prima cía que se otorga a una persona, por disposición de la Ley, por declaración unilateral de la voluntad, por acuerdo de -voluntades para hacer efectivos ciertos derechos o con el -finde su elegibilidad para ser titular de un derecho en relación con otras personas que pudieran tener, expectativas- sobre ese mismo derecho". (55)

Así tenemos que la ley y la voluntad de los particulares pueden crear en favor de alguien, el derecho de adquirir alguna cosa, con preferencia de otros posibles adqui rentes cuando su dueño decida enajenarla.

Los diferentes derechos preferenciales establecidos por nuestro derecho, se encuentran contenidos en diversos ordenamientos algunos de carácter local y otros de carácter federal, y los nombran como derecho de preferencia-- por el tanto regulado por el Código Civil para el Distrito Federal, Derecho del tanto regulado por el Código Civil para el Distrito Federal y derecho del retracto regulado por la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal. Pero nombrando igual a casos en que establece a derechos de diferente naturaleza, lo que ocasiona la necesidad de aclarar conceptos y las diferencias que existen entre los diferentes casos estableci---

(55).- Diccionario Jurídico Mexicano.- Tomo VII., pág. 166.

dos por la Ley. (56)

### 3.- DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO.

A.- Este derecho se le conoce también como derecho por el tanto y este derecho surge del pacto entre las partes, anexo a un contrato de compraventa y consiste en el derecho que tiene el vendedor en esa compraventa, de adquirir la cosa objeto de la misma, con preferencia a otras personas en igualdad de circunstancias en caso de que su propietario decida vender, este derecho no se transfiere, no acarrea la nulidad del acto su violación, sino únicamente el derecho a su titular de ser indemnizado por los daños y perjuicios que se le ocasionen y su no ejercicio dentro de los plazos y en la forma establecidos por la ley, ocasiona la pérdida del derecho.

El derecho por el tanto se reglamenta en el Código Civil por el artículo 2303 que establece:

"ART. 2303.- Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fué objeto del contrato de compraventa."

Asimismo tenemos que el artículo 2304 establece que:

"ART. 2304.- El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de 3 días si la cosa fuere --

(56).- Cuevas Sentíes Carlos.- Revista del XVIII Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino Montreal-Canada Tema II. "La influencia del Derecho Público en el Derecho Inmobiliario, Editada por el Colegio de Notarios del D.F., A.C., y La Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.- México 1986. Pág. 158.

mueble después que el comprador le hubiere hecho saber la -- oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en este tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, -- tendrá el término de 10 días para ejercer tal Derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el derecho de preferencia.

Si se viola el Derecho por el tanto la compraventa es válida pero el vendedor responde de los daños y perjuicios.

El maestro Gutiérrez y González sostiene que el derecho de preferencia por el tanto, no solo se puede pactar en un contrato de compraventa sino también en cualquier otro contrato traslativo de dominio, y aún independientemente de cualquier otro contrato, dado lo dispuesto por el artículo 1859 del C.C.

El maestro Gutiérrez y González define a este derecho así "es la facultad pactada en un contrato traslativo de dominio para que el enajenante adquiera la misma cosa que enajenó con preferencia de un tercero, si fuere el caso de que el adquirente desee volver a enajenarla, o bien es la facultad otorgada a una persona por el titular de un derecho transmisible para que adquiera si lo desea con preferencia a cualquier otra persona, ese derecho". (57)

Hay casos en que la ley establece derechos de ad--

(57).-- El patrimonio pecuniario y moral o Derechos de la personalidad editorial José M. Cajica Jr. S.A., pág. 318.

quisición preferente sin que tales derechos se puedan considerar como casos de derechos del tanto, si no como casos de derechos de preferencia por el tanto por más que la ley los nombre como derecho del tanto.

El artículo 2447 del Código Civil, para el D.F.,-- en relación con los artículos 2304 y 2305 del citado ordenamiento establece un derecho de adquisición preferente en favor del arrendatario que reuna los requisitos que el art. -- 2447 exige, pero al remitirse a lo dispuesto por los artículos 2304 y 2305, determina la naturaleza de este derecho, -- que no es oponible a terceros y su violación como consecuencia solo trae la obligación por parte del arrendador de indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que se le causen.

El artículo 2447 antes referido, originalmente se aplicaba a todo caso de arrendamiento, pero de acuerdo con la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el D.F. (publicada el 28 de Dic. de 1972) y las -- reformas al Código Civil para el D.F. (publicadas el 7 de febrero de 1985) ya señaladas en el capítulo primero y que reformó las disposiciones que integraban el capítulo IV del título sexto del libro cuarto, segunda parte del Código Civil, titulado "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación" creando un derecho de preferencia por los -- arrendatarios de inmuebles destinados a la habitación, con una naturaleza distinta al contenido en el artículo 2447 que -- do por lo tanto, aplicable a todos los arrendamientos de inmuebles no destinados a la habitación o que no sean las ---- viviendas, casas o locales a que se refiere la ley del condominio.

El artículo 1004 permite al dueño de un inmueble dado en usufructo enajenarlo, y el artículo 1005 del Código Civil establece un Derecho de preferencia en favor del usufructuario.

Del texto del artículo 1005, notamos que el usufructuario goza de un derecho a adquirir el inmueble que tiene -- en usufructo en caso de que su propietario desee venderlo--- a un tercero, nombrandolo "Derecho del Tanto".

No obstante que el artículo 1005 lo nombra como --- "Derecho del Tanto" al remitir dicho artículo al 973, se refiere solo en cuanto a: A.- A la forma para dar el aviso de enajenación; y B.- Al tiempo para hacer uso del derecho del tanto, y excluye de esa manera la aplicación de la última -- parte del artículo 973 y que es de la que resulta la diferencia entre los dos derechos.

Respecto al derecho del usufructuario a que nos hemos referido y en cuanto al caso de que el inmueble que tiene en usufructo sea además objeto de una copropiedad y uno-- de los copropietarios quiera enajenar su porción, es irrefutable que cualesquiera de los otros copropietarios son quienes pueden adquirir preferentemente incluso respecto al usufructuario, sin que pueda creerse que entre el derecho del-- usufructuario y el de los copropietarios se encuentren en -- conflicto.

Respecto a este problema reproduciremos la siguiente tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

"Usufructuario.- Goza del derecho del tanto pero só

lo entre sus coparticipes, con el mismo derecho e interés susu fructo y nuda propiedad. Son derechos sobre la misma cosa, pero de diferente naturaleza entre ambos derechos, no hay comunidad de interés. El usufructuario por no ser coparticipes con el nudo propietario, tiene que ser considerado como extraño en la enajenación de este último a lo sumo, en defecto del uso del derecho del tanto, por los copropietarios de la nuda propiedad, debe ser preferido en igualdad de circunstancias, a cualquier otro postor, en la enajenación de dicha nuda propiedad". (58)

El artículo 1105 del Código Civil del estado de Jalisco, establece; el usufructuario goza del derecho del tanto y agrega que a él es aplicable lo dispuesto en el artículo 984 en lo que se refiere a la forma de dar el aviso de la enajenación de la cosa indivisa que se tiene convenida con un extraño, a fin de que los coparticipes puedan hacer uso del derecho del tanto, de que gozan, y al tiempo, en que se debe hacer uso de dicho derecho.

#### CARACTERISTICAS DEL DERECHO POR EL TANTO:

A).- Puede crearse por convenio (aunque esto no impide que esten determinados por la ley, como el del arrendatario de inmuebles, no destinados a la habitación, el del aparcerero y el del usufructuario, aunque la ley los nombre como derecho del tanto)".

(58).- Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1955-1963 Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. - Mayo Ediciones. Segunda Edición.- Tesis 2035.- Pág. 939.

B).- Es intransmisible.

C).- Se puede ejercitar en un lapso de 3 días si la cosa es mueble y de 10 días si es inmueble.

D).- La violación a este derecho, no afecta el acto sólo ocasiona el derecho a ser indemnizado por los daños y perjuicios causados.

#### 4.- LOS DERECHOS DEL TANTO Y DEL RETRACTO. PROBLEMA-- MATICA Y DEFICIENCIAS DE LA LEGISLACION DEL D.F. EN MATERIA-- DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITA-- CION.

La doctrina española habla de tanteo y retracto, al tratar el derecho de preferencia de origen legal, en que el titular del mismo, excluirá y aportará a otros posibles adquirentes o incluso los desplazará, si la transmisión ya hubiese sido realizada a favor de quien no era preferente, a la primera fase la ley le llama tanteo y a la segunda retracto. (59)

El tanteo y el retracto, en principio presentan distintas fases de un mismo derecho: Mientras el tanteo ha de ejercitarse antes de la perfección del contrato traslativo-- que lo origina, el retracto ha de ejercitarse despues o sea-- una vez perfecto el contrato. Así tenemos que el tanteo es-- el derecho de preferencia que tiene su titular, para subrogarse en el lugar del futuro comprador de una cosa, y retracto es un derecho de preferencia que atribuye a su titular la facultad de subrogarse en el lugar del que ha adquirido una--

(59).-- Citada por Puig Brutau José. Fundamentos de Derecho - Civil T. III. Casa Editorial Bosch. 3a. ed. pág. 395, a su vez Cit. por Cuevas Sentíes Carlos Ob. cit. pág. 166.

cosa a título oneroso, por compra o dación en pago.

El maestro Gutiérrez y González <sup>(60)</sup> sostiene que el derecho del tanto, éste lo confiere la ley a los comuneros- (Copropietarios Coherederos Cosocios) para adquirir en igualdad de bases que un tercero, la parte de comunidad que un comunero desee enajenar.

Este derecho subsume dos Instituciones conocidas en el derecho español como derecho de prelación: el derecho del tanteo y el derecho de retracto.

La suprema corte de justicia de la nación ha sostenido: "Tratándose de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad, se pueden presentar dos situaciones: cuando la venta es simplemente propalada, y cuando está consumada.

En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto, que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el tanto en los términos del contrato propalado con el tercero. En el segundo caso los copropietarios preferidos pueden ejercitar el derecho del retracto, por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador.

A.D. 4983/1957/... Sexta epoca vol. XIII Cuarta parte pág. 198.

De lo anteriormente expuesto se deduce como regla -

(60).- Gutiérrez y González Ernesto.- Ob. Cit. Pág. 314.

general, que todo comunero tiene la facultad de vender o nó- y la plena disponibilidad de su porción en la comunidad ---- (art. 950 del C.C.) con la limitación de que antes debe respetar el derecho preferente de sus condueños conforme a las disposiciones que lo regulan, las cuales son de aplicación estricta conforme al artículo II del Código Civil para el -- Distrito Federal.

En lo que respecta al vendedor resulta que la ley - le impone el deber de preferir (cuando decida vender) a quienes tienen derechos similares a los suyos en la comunidad y para tal fin, antes de efectuar la enajenación, debe notificar a todos sus condueños, o coherederos en la forma señalada en los artículos 973 y 1292, incluyendo en tal notificación (para que sea válida) la determinación de los elementos jurídicos y económicos necesarios para que los notificados - aprecien si pueden y quieren adquirir en tales términos; así deberá incluirse lo que se vende, la contraprestación, condiciones y plazos para el pago, garantías etcétera.

Agregaremos que si se omite la notificación, pero - puede demostrarse que los copropietarios tienen conocimiento de la enajenación y no ejercitaron su derecho de preferencia dentro del término de ley, la enajenación será válida ya que tal notificación no la impone la ley como un elemento del acto, sino como una manera de que los condueños sepan de la enajenación a fin de que puedan decidir sobre si ejercitan o no el derecho de preferencia que la ley les concede. (61)

En lo que concierne a la violación del Derecho del -

(61).- ... Cuevas Sentfes Carlos.- Ob. Cit. pág. 171.

tanto. Es de notarse que los artículos 973 y 2282 del Código Civil del Distrito Federal, plantean situaciones diferentes— ya que interpretando a la letra la primera "no producirán"— efecto alguno, se pensaría en el absurdo que el acto violatorio será inexistente y la segunda que señala que las compras hechas en violación al derecho del tanto "serán Nulas" sin— aclarar que tipo de nulidad sería aplicable.

Partiendo de la base de que los intereses que los— artículos 973 y 2282 del Código Civil para el Distrito Federal protegen, son intereses particulares de los copropietarios y que solo ellos pueden inconformarse ante su violación ya que dejando caducar, o prescribir su derecho, o manifestar su deseo de no ejercitarlo, perfeccionan la venta hecha a un extraño y por lo tanto la ley no puede declarar nula — esa venta ante la posibilidad de convalidación de la enajenación violatoria del derecho del tanto y de que solo el cooparticipe preferido puede pedir la nulidad del acto, estamos entonces frente a una nulidad relativa.

El derecho de preferencia que la ley concede a los— arrendatarios varía esencialmente según se trate de arrendamientos que tengan como objetivo inmuebles destinados a habitación o a otros usos.

Al efecto el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal (que antes de las reformas que a este respecto fueron efectuadas en los artículos 2448 y siguientes del— Código Civil publicados en el Diario Oficial de 7 de febrero— de 1985) se aplicaba a todos los casos de arrendamiento, es—

estableció el derecho de preferencia en favor de arrendadores que haya hecho mejoras en la finca, y estuvieran al corriente del pago de la renta y hubiera ocupado dicha finca durante más de cinco años, en ser preferidos respecto de terceros y para la celebración de otro contrato de arrendamiento o para la compra de la finca arrendada, estableció en favor del arrendatario un derecho de preferencia por el tanto y con motivo de las reformas antes señaladas quedó reducido este derecho en cuanto a su ámbito de aplicación únicamente a los casos de arrendamiento de inmuebles no destinados a casas habitación.

A su vez la ley sobre el Régimen de propiedad en condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1972, establece en el caso de que el dueño quiera enajenar, el derecho de preferencia en favor de inquilinos, no solo el caso de que el inmueble objeto del arrendamiento esté destinado exclusivamente a casas habitación sino que le extiende a "Departamentos", "viviendas", "Casas" o Locales", lo que incluye así a inmuebles destinados a usos diferentes de la habitación, solo que en su artículo 9o. lo establece ya sea para convertirse en condómino o para continuar como arrendatario, cuando el inmueble que es objeto del arrendamiento, se encuentre ubicado en una zona de regeneración urbana.

Las diversas reformas al capítulo IV del título sexto segunda parte del libro cuarto del Código Civil que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la ha-

bitación y que están contenidas en los artículos 2448, 2448 A al 2448 L, 2449, 2450, 2451 y 2452, establecen en el artículo 2448 I, el derecho de preferencia en favor del arrendatario— de un inmueble urbano destinado a habitación, en igualdad de circunstancias para celebrar nuevo contrato, o bien el derecho del tanto para el caso de que el propietario desee vender el inmueble y establece también en el artículo 2448 J Fracción VI, que en el caso de que se venda tal inmueble violando el derecho del tanto, tanto en si mismo como respecto al procedimiento establecido por la ley para su ejercicio, "La nulidad de pleno derecho" respecto de la compraventa además de la responsabilidad a cargo del notario ante quien se haya otorgado tal compraventa, estableciendo como plazo para la acción,— de nulidad de que se trata, seis meses contados a partir del momento en que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

Sin embargo, la rapidez e improvisación que se tuvieron al aprobar las reformas citadas, originaron que estas resultaran adversas a los propietarios y notoriamente perjudiciales a los mismos arrendatarios de inmuebles destinados a la habitación. Dentro de las principales reformas al Código— Civil tenemos las siguientes:

ART. 2448.— Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario,— se tendrá por no puesta.

Los términos que se emplean son generales ya que no

admiten la interpretación restrictiva en el sentido de que-- sólo se aplican en lo que beneficie a los inquilinos. Así te nemos, como ejemplo: que si un arrendatario quisiera tomar-- en arrendamiento un inmueble para habitación, por uno o va-- rios meses o sea por menos tiempo de un año, la ley se lo -- impide, porque la duración mínima obligatoria de esta clase-- de contratos, es de un año forzoso para ambas partes querien do o no, y así lo establece el artículo 2448-C otro ejemplo: si se pactara en un contrato que el inquilino no pague renta-- durante un determinado período y para que ese tiempo pueda - él condicionar a sus necesidades de habitación el inmueble - arrendado, esta estipulación no produce efecto alguno, por - que el artículo 2448 E establece que el inquilino tiene que pagar la renta desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

A su vez si el arrendatario quisiera pagar la renta-- con otra cosa que no sea dinero ya sea granos o artículos -- comestibles, o con el uso y goce de otro inmueble, no puede-- hacerlo, aunque lo acepte el arrendador ya que el legislador-- impone que la prestación a cargo del inquilino sea siempre -- por fuerza una obligación de suma de dinero y en moneda nacio nal (artículo 2448-D).

Si el inquilino pretende exigir se le entregue el -- contrato que acaba de firmar y por el que inclusive ha entredado depósito y aun anticipado una o varias mensualidades de-- renta, no puede obtenerlo, sino despues que el arrendador ha-- ya procedido a registrar dicho contrato ante la autoridad com petente del departamento del Distrito Federal (artículo -----

2448 G).

También si el inquilino no quiere dejar a su familia la carga de pagar la renta por todo el tiempo, fijado en el contrato en caso de que antes llegara a fallecer no puede convenir que dicho contrato fenezca por muerte del propio arrendatario (artículo 2448-H).

Son estos los perjuicios directos que afectan a los inquilinos las rígidas reformas al Código Civil, pero aun son mayores los perjuicios indirectos que implican dichas innovaciones a los inquilinos de inmuebles para habitación con el apenas enunciado y no reglamentado "Derecho del tanto" para el caso de venta de inmuebles que se crea en favor de todo inquilino, a condición solo de que esté al corriente en el pago de la renta.

Este derecho del tanto se encuentra reglamentado de la forma siguiente: "Artículo 2448.- I.- Para los efectos de éste capítulo, el arrendatario si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble, así mismo tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

"ARTICULO 2448 J. El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condicio

nes y modalidades de la compra venta.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable, al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplica en las disposiciones de la Ley de la materia.

V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.

VI.- La compraventa y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no de el aviso a que se refiere las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

También se adicionó el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal, en su fracción IV que establece "no se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J del Código en cuestión y con relación con el Derecho del tanto que corresponde al arrendatario.

El artículo 126 de la Ley del Notariado en su fracción III letra d, establece una sanción para el notario de suspensión del cargo hasta por un año que expone:

ART. 126.- Al notario responsable del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de esta ley, sin perjuicio de las sanciones penales que le sean aplicables, se hará acreedor a las sanciones siguientes:

III.- Suspensión del cargo hasta por un año;

d).- Por autorizar una escritura de compraventa de un bien inmueble, sin haberse cerciorado de que el vendedor cumplió con las obligaciones que establecen los artículos 2448 I y 2448 J del Código Civil.

Esto origina un problema ya que los contratos de arrendamiento sólo generan un Derecho personal o de crédito en contra del arrendador y no un derecho real sobre el inmueble arrendado motivo por el cual no es un requisito el que

aparezcan inscritos en el Registro Público de la Propiedad,-- salvo los arrendamientos que sean por más de 6 años o de los- que haya anticipos de rentas por más de 3 años y vemos que en la práctica es difícil que se den por más de seis años, motivo por el cual son contratos que solo los conocen las partes- otorgantes y que en un momento dado, ni el notario ni el comprador conocieran de la existencia de un contrato de arrenda- miento, previamente al otorgamiento de una escritura de com- praventa.

Ahora bien con la creación de este derecho del tan- to, se induce a que los propietarios de bienes inmuebles a -- no darlos en arrendamiento para habitación, ni a construirlos con ese fin, o bién a exigir a los interesados, demasiadas ga- rantías y seguridades que protejan al máximo al propietario-- frente al posible ejercicio de ese descomunal derecho del tan- to, y por lo tanto aparecerán contratos de arrendamiento en-- que mencione artificiosamente o amañadamente un uso distinto- del real de habitación o en que se interponga una persona de- confianza que funja como arrendatario para que se utilice la- figura del subarriendo y se evita así el ejercicio del dere- cho del tanto o, bien que se haga que el inquilino entregue - al momento mismo de firmar el contrato una carta sin fecha -- en la que manifieste que ha recibido la notificación del --- arrendador que va a vender el inmueble arrendado y que no es- su voluntad comprarlo.

A su vez si ya notificado el inquilino acerca del -- propósito del arrendador de vender a tercera persona la finca arrendada en determinado precio de contado, simplemente con--

testa dicho inquilino dentro del plazo de 15 días que acepta-comprarla en ese precio no exhibiendo el importe, sino que -- solo pide que la documentación respectiva se envíe a un cierto notario para que prepare la escritura y luego al cabo de -- un largo tiempo de trámites y papeleo cuando ya el tercer interesado en comprar ha desistido de su oferta lo que resulta a la postre que el inquilino no le es posible efectuar la -- compraventa a causa de cualquier circunstancia se produce entonces un grave daño al propietario, porque se le impidió vender a quien le iba a comprar el inmueble y cosa que al finalde cuentas no se llevó a cabo y si el propietario quisiera -- vender nuevamente en otro precio mayor o menor concediendo -- algunas facilidades de pago a otra persona interesada, ten--drá que notificar de nuevo al inquilino su propósito haciendo le saber las nuevas condiciones, para correr los riesgos similares antes citados.

En otras palabras este derecho del tanto pretende po-ner al propietario a merced del inquilino, para que aquél sufra los efectos de la mala fé de algún inquilino, o de las -- ilusiones infundadas de éste para poder comprar el inmueble -- que habita.

Es un hecho que actualmente la inmensa mayoría de -- los arrendamientos para habitación son de departamentos de -- un edificio y solo excepcionalmente de casas solas, de tal -- manera que cuando el propietario de un edificio de departamen-tos decida venderlo, tendrá de notificar a cada uno de los inquilinos y multiplicar así el número de todos los riesgos e -- inconvenientes antes indicados.

Todo lo anteriormente expuesto pone de relieve que-- las reformas al Código Civil lejos de beneficiar a los inquilinos han sido en notorio perjuicio de ellos, porque imponen de manera imperativa un modelo rígido de contrato que no puede modificarse aunque sea para favorecer al inquilino porque con apego al nuevo artículo 2448 se trata de disposiciones de orden público e interés social que son irrenunciables al grado de que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta por lo que no habrá propietario cuerdo o previsor que quiera convertir a su inquilino en una especie de copropietario, dotandolo del peligroso derecho del tanto y que es propio solo de los condueños, o de los coherederos en una sucesión de tal manera que las reformas en cuestión han facultado, lo que en el lenguaje del futbol es un verdadero autogol. (62)

---

(62).- Ramón Sánchez Medal, comentarios publicados en el periódico Excélsior- el 15 y 16 de febrero de 1985.

NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL TANTO DERIVADO DE UN ARRENDAMIENTO RESPECTO DE UNA FINCA DESTINADA A LA HABITACION.

El derecho del tanto de que goza un arrendatario de una finca, destinada a la habitación, es un derecho preferencial "SUI GENERIS" dado que en estricto sentido ni es un derecho del tanto clásico, como el del copropietario o el del coheredero y tampoco es un derecho por el tanto como el del comprador en el caso a que se refiere el artículo 2303 del Código Civíl.

1.- LA VIOLACION DEL DERECHO DEL TANTO FRENTE A LA TEORIA --  
DE LAS INEFICACIAS.

Tenemos que si no se respeta el derecho del tanto como lo establece el artículo 973 del Código Civil que dice:

"ART. 973.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás por medio de notario o -- judicialmente la venta que tuviere convenida para que dentro-- de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto -- transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se-- pierde el derecho mientras no se le haya hecho la notifica---- ción la venta no producirá efecto legal alguno".

A su vez el artículo 974 del mismo ordenamiento establece que:

"ART. 974.- Si varios propietarios de cosa indivisa-- hicieren uso del derecho del tanto, será preferido al que re--

presente mayor parte y siendo iguales el designado por la—  
suerte y salvo convenio en contrario".

Asimismo el artículo 2448 I nos establece lo si—  
guiente respecto del derecho del tanto en su párrafo segun—  
do: Artículo 2448 I "... tendrá el derecho del tanto en caso  
de que el propietario quiera vender la finca arrendada..." -  
Por su parte el artículo 2448 J establece que:

"ART. 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto—  
se sujetará a las siguientes reglas:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar—  
aviso en forma indubitable al arrendatario su deseo de ven—  
der el inmueble, precisando el precio, términos condiciones—  
y modalidades de la compraventa.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 días—  
para notificar en forma indubitable al arrendador su volun—  
tad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y con—  
diciones de la oferta".

Es necesario aclarar que en el artículo 2448 J en—  
su fracción Segunda establece que el o los arrendatarios dis—  
pondrán de 15 días para notificar al arrendador su voluntad—  
de ejercitar el derecho del tanto, si nos damos cuenta el le—  
gislador no establece en forma clara y concisa respecto de—  
los 15 días para ejercitar el derecho, sin son hábiles o na—  
turales, luego entonces es necesario reformar dicho artícu—  
lo para precisar si los 15 días de que habla la Ley son hábi—  
les o naturales.

A).- INEXISTENCIA.- Como su nombre lo indica es la-

nada jurídica o sea que el acto no existe. El artículo 2224 del Código Civil vigente establece al respecto:

"ART. 2224.- El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él- no producirá efecto legal alguno y no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado."

B).- NULIDAD ABSOLUTA.- A este respecto el artículo- 2226 establece:

"ART. 2226.- La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie- por el juez la nulidad de ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

C).- NULIDAD RELATIVA.- Nuestro Código Civil vigente en su artículo 2227 nos dice respecto de la nulidad relativa- de la siguiente manera:

"ART. 2227.- La nulidad es relativa cuando no reune- todos los caracteres enumerados en el artículo anterior, siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efec -- tos".

## 2.- INCOHERENCIA DEL LENGUAJE DEL LEGISLADOR CON LA- TECNICA JURIDICA.

De los preceptos transcritos en el apartado anterior se desprende que las ineficacias de los actos jurídicos cono- cidos como inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa- son:

Nulidad absoluta y nulidad relativa, cuentan con las siguientes características:

INEXISTENCIA	NULIDAD ABSOLUTA	NULIDAD RELATIVA
ART. 2224	ART. 2226	ART. 2227
NO PRODUCE EFECTO LEGAL ALGUNO.	POR REGLA GRAL. PRODUCE EFECTOS.	SIEMPRE PRODUCE EFECTOS.
INCONFIRMABLE	INCONFIRMABLE	CONFIRMABLE
IMPRESCRIPTIBLE	IMPRESCRIPTIBLE	PRESCRIPTIBLE
PUEDE INVOCARSE POR TODO INTERESADO.	PUEDE INVOCARSE POR <u>TO</u> DO INTERESADO.	SOLO EL INTERESADO PUEDE INVOCAR <u>LA</u> .

Es de advertir que las características de la nulidad absoluta, son rígidas es decir que el acto por regla general producirá efectos jurídicos, los cuales serán destruidos retroactivamente, cuando el Juez promueve la Sentencia de nulidad correspondiente es inconfirmable tal, la acción de nulidad es imprescriptible, y dicha nulidad puede invocarse por todo interesado, no obstante éllo el legislador de las desafortunadas reformas a diversas disposiciones en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación publicada en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, al parecer ignorante de cuestiones elementales de derecho, como lo es la teoría general del acto jurídico, sus ineficacias y sus características de éstas, elabora una disposición jurídica, la contenida en la fracción VI del artículo 2448 J, que desconoce tan elementales conceptos, al establecer:

"... Artículo 2448 J.- El ejercicio del Derecho del

tanto se sujetará a las siguientes reglas:

FRACCION VI.-- La compra venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en éste artículo serán nulas de pleno derecho y los Notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la Materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

Es decir el legislador ha ignorado o bien pasó por alto, que si de nulidad absoluta se trata la acción para obtener la declaratoria correspondiente es imprescriptible, estableciendo que la acción de que trata la Fracción antes descrita señala un plazo de prescripción de 6 meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

Por otra parte, el propio legislador ha ignorado que la nulidad de pleno derecho, que evidentemente es absoluta, no requiere declaración judicial alguna, sino que opera automáticamente por el simple hecho de así establecerlo la Ley.

A propósito la suprema corte de justicia de la Nación ha sostenido las siguientes tesis.

Tesis 1718.-- NULIDAD DE PLENO DERECHO.-- La jurisprudencia sobre nulidades de pleno derecho distingue dos situaciones: a).-- Cuando la Ley expresa que establece la nulidad de pleno derecho; y b).-- Cuando no existe ley expresa caso en que la nulidad tiene que ser declarada por la autoridad judicial.

Quinta epoca: TOMO CXI, pág. 533 Chamorro vito. 3a., sala Apéndice de Jurisprudencia 1975 cuarta parte, pág. 789.

Tesis 1725.- NULIDAD NO EXISTE DE PLENO DERECHO.- Si no hay disposiciones expresas en las leyes y para los casos que ellas comprendan, nuestra legislación no autoriza que se recozca la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que— las nulidades deben ser declaradas por la autoridad judicial, en todos los casos y previo el procedimiento formal correspondiente.

Quinta epoca			págs.
Tomo	XXV	Arias Briones Rafael	450
Tomo	XXX	Jauregui Lázaro	451
Tomo	XXXIV	Ceballos Vda. de Méndez Concepción Suc. de.	2046
Tomo	XXXVII	Kemo Coast Copper Company, S.A.	1153
Tomo	XLI	Chico Vda. de Martín Francisca y Coags., Suc.	1864

Jurisprudencia 252 (Quinta Epoca), pág. 788, volumen 2a. Sala Cuarta parte apéndice 1917-1975.

## C O N C L U S I O N E S .

PRIMERA.- Hasta antes de las reformas al Código Civil publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1984, la legislación aplicable al contrato de arrendamiento era suficiente y clara.

SEGUNDA.- Es necesario que la regulación del contrato de arrendamiento y particularmente el de "las fincas urbanas destinadas a la habitación", se haga mediante la promulgación de leyes en cuya formación sean determinantes, la opinión de todas aquéllas personas que pudieran verse involucradas o afectadas y con un estudio preciso y profundo del problema, en el que se dejen a un lado apasionamientos y tendencias demagógicas y se consideren las raíces, tradiciones y costumbres que se han aplicado con antelación y que son o han sido positivas. El procedimiento y consideraciones sugeridos evitarían errores tan graves, como los que se contienen en las reformas, al Código Civil de principios de 1984, que establecen un derecho del tanto, indebidamente precisado en favor de los arrendatarios, con el que diversos derechos de preferencia (como los de los copropietarios, coherederos y usufructuarios), quedan con dudosos alcances y se deja a los propietarios a merced de sus inquilinos y a ambos sujetos a procesos interminables, donde sin lugar a dudas prevalecerá la razón y la justicia, pero después de largos periodos de contienda.

TERCERA.- Existe la necesidad de reformar el Código Civil para el Distrito Federal en materia de arrendamiento de

fincas urbanas destinadas a la habitación para establecer: a). que las normas del capítulo respectivo sean irrenunciables en cuanto favorezcan al arrendatario; b).- Señalar la posibilidad de un arrendamiento con un plazo menor de un año; ya que si una persona obtiene un crédito del Infonavit, para adquirir un departamento y éste, se lo entregan en un lapso de 3 meses contados a partir de su gestión, no puede arrendar un departamento por sólo ese lapso de tiempo (3 meses), ya que la ley se lo impide; c).- Precisar con claridad si el término que señala la ley para el ejercicio del llamado derecho del tanto es de días hábiles o naturales, ya que el actual artículo 2448 J en su Fracción II no lo indica; d).- Indicar cuál es la jerarquía del derecho del tanto de que gozan: copropietarios, coherederos, usufructuarios y arrendatarios; en caso de venta de un inmueble urbano arrendado para uso habitacional; e).- Determinar la ineficacia de que está afectada la compra venta que se realice violando el derecho del tanto del arrendatario, puesto que la fracción VI del artículo 2448 J ha ignorado las características de las nulidades que rigen en nuestro derecho mexicano.

## LEGISLACION CONSULTADA.

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Código Civil de 1870.
- 3.- Código Civil del Distrito Federal y Territorios de Baja-California de 1884.
- 4.- Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal de 1928.
- 5.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1932.
- 6.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, de inmuebles para el Distrito Federal de 1972.
- 7.- Ley Federal de Protección al Consumidor de 1975.
- 8.- Ley del Notariado para el Distrito Federal del 8 de enero de 1980.
- 9.- Ley Federal de Vivienda de 7 de febrero de 1984.
- 10.- Decreto de Reformas y adiciones a diversas disposiciones en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación del 7 de febrero de 1985.

## B I B L I O G R A F I A.

- 1.- Aguilar Carbajal Leopoldo.- Contratos Civiles, 1a. Edición Editorial Hagtam, México, D.F., 1964.
- 2.- Bonfante Pedro.- Instituciones de Derecho Romano.- Quinta Edición, Instituto Editorial Reus Madrid, 1979.
- 3.- Castán Tobeñas José.- Derecho Civil Español Común y Foral.- Tomo II.- Volumen I, Cuarta Edición, Editorial Reus, S.A.- Centro de Enseñanza y Publicaciones, S.A. Madrid 1969.
- 4.- Cuevas Senties Carlos.- La Influencia del Derecho Público, en el Derecho Inmobiliario, ponencia presentada en el XVIII Congreso Internacional del Notariado Latino, celebrado en Septiembre de 1986, en Montreal Canadá, Editada por el Colegio de Notarios del Distrito Federal, A.C. y la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.- México, D.F. 1986.
- 5.- Cristóbal Montes Angel.- Curso de Derecho Romano, Derecho de Obligaciones, Caracas 1964.
- 6.- De Pina Rafael.- Elementos de Derecho Civil Mexicano, Tomo IV, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1978.
- 7.- Domínguez Martínez Jorge Alfredo.- El Fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico, Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1982.
- 8.- Diccionario Jurídico Mexicano.- Instituto de Investigaciones Jurídicas, Tomo VII, UNAM, México, D.F. 1982.
- 9.- Enciclopedia Jurídica Omeba.- Tomo IV Editorial Bibliográfica Argentina S. de R.L.- Buenos Aires Argentina.
- 10.- Escriche Joaquín.- Diccionario.- Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Segunda Reimpresión, Editora Norbaja-California, Ensenada B.C. 1974.

- 11.- El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derechos de la Personalidad, Editorial José M. Cajica Jr., S.A.- Puebla, -- Puebla. Segunda Edición, 1982.
- 12.- García Pelayo y Gross Ramón.- Diccionario Pequeño ----- Larousse Ilustrado, 11a. Edición, Ediciones Larousse.- México, D.F. 1975.
- 13.- García Maynez Eduardo.- Introducción al Estudio del Derecho, Trigésima Primera, Edición corregida.- Editorial Porrúa, S.A.- México, D.F. 1980.
- 14.- Gutiérrez y González Ernesto.- Derecho de las Obligaciones, Quinta Edición, Editorial Cájica, S.A., Puebla, -- Pue. 1978.
- 15.- Lozano Noriega Francisco.- Derecho Civil, Cuarto Curso, Contratos, Tercera Edición, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, D.F. 1982.
- 16.- Muñoz Luis.- Derecho Civil Mexicano Tomo III, Edición-- Modelo, México, D.F. 1971.
- 17.- Mazeaud Henri, León y Jean.- Lecciones de Derecho Civil Parte Segunda, Volumen I, ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires Argentina 1969.
- 18.- Ortiz Urquidi Raúl.- Oaxaca, Cuna de la Codificación -- Iberoamericana, Edit. Porrúa, S.A. 1974.
- 19.- Ortiz Urquidi Raúl.- Derecho Civil Parte General, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F. 1982.
- 20.- Petit Eugene.- Tratado Elemental de Derecho Romano, Novena Edición, Editorial Saturnino Calleja, S.A. Madrid.
- 21.- Peña Guzmán Alberto Luis.- Arguello Luis Rodolfo.- Derecho Romano, Tomo II, Segunda Edición, Tipográfica, Editora Argentina, Buenos Aires 1966.
- 22.- Rojina Villegas Rafael.- Derecho Civil Mexicano, Tomo-- VI, Contratos, Volumen II, Tercera Edición I Antigua-- Librería Robredo, S.A., México, D.F. 1966.

- 23.- Rojina Villegas Rafael.- Compendio de Derecho Civil IV, Contratos, Décima Cuarta Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1982.
- 24.- Rojina Villegas Rafael.- Compendio de Derecho Civil, In troducción, personas y familia, Tomo I, Décima Novena— Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1983.
- 25.- Sohm.Rodolfo.- Instituciones de Derecho Privado Romano. Historia y Sistema, Editora Gráfica Panamericana, S. de R.L., México, D.F. 1951.
- 26.- Sánchez Medal Ramón.- De los Contratos Civiles, Cuarta- Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1978.
- 27.- Sánchez Medal Ramón.- Comentarios publicados en el pe— riódico Excélsior, los días 15 y 16 de febrero de 1985.