



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES**

**“ ARAGON ”**

256

2ej

**EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD  
EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**T E S I S**

Que para obtener el Título de:

**LICENCIADO EN DERECHO**

Presenta:

**ELEAZAR MORENO COLIN**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**San Juan de Aragón, Estado de México 1991**



## **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 D I C E

	Pág.
Introducción.	
I. LA CAPACIDAD PARA CONTRATAR EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO.	1
A. RESEÑA HISTORICA.	2
B. CAPACIDAD DE GOCE Y EJERCICIO.	26
C. EL ACUERDO DE VOLUNTADES COMO ELEMENTO ESENCIAL DEL CON-- TRATO.	35
D. EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD.	38
II. EL ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION MEXICANA.	
A. CONCEPTO.	46
B. ELEMENTOS DE VALIDEZ Y DE EXISTENCIA QUE INTEGRAN EL CON- TRATO DE ARRENDAMIENTO.	48
C. EL CODIGO DE 1928.	74
D. LAS REFORMAS DE 1985.	80
E. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES AL RESPECTO.	96
III. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA PRACTICA JUDICIAL.	109
A. CONSECUENCIAS DE LAS REFORMAS EN MATERIA DE PROCESO.	113
B. EL PROBLEMA DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD.	116
C. LA UTILIDAD PUBLICA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.	119
CONCLUSIONES.	120
BIBLIOGRAFIA.	122

## I N T R O D U C C I O N

El presente trabajo está enfocado a reafirmar que el --- principio de la autonomía de la voluntad en los contratos de arrendamiento para casa habitación, sigue prevaleciendo y es considerado como la manifestación de la libertad en el ámbito del Derecho Privado, y tiene la finalidad de señalar que el ordenamiento jurídico, acepta que la voluntad de los particulares regule sus propios intereses privados, es decir la voluntad de los particulares se le considera como el elemento esencial del acto jurídico, sin la cual dicho acto no se le reconoce como tal.

Si bien es cierto, que la libertad contractual ha sufrido múltiples limitaciones en la actualidad, aun más lo es que éstas limitaciones se han dado en beneficio de la mayoría, y prevalezcan los intereses de la colectividad sobre los intereses individuales, de tal manera que se conserve incólumen.

La iniciativa de las personas para celebrar un contrato de arrendamiento para casa habitación es autónoma y como tal merece ser contemplada por el Derecho, ya que mediante la autodeterminación y autorregulación de intereses, en las condiciones que establezcan las normas de cultura y ordenamiento jurídico lo acepten - los sujetos pueden, sin perjuicio propio no de la sociedad conseguir los fines adecuados.

El trabajo es desarrollado en tres capítulos, siendo el primero el contexto teórico para llegar al segundo capítulo, ya -- que sería imposible hablar del Contrato de Arrendamiento para casa habitación, sin tomar en consideración los antecedentes inherentes

al mismo; el segundo capítulo contiene la estructura legal que debe reunir todo contrato de arrendamiento para casa habitación, así como las inovaciones realizadas a éste, mediante las reformas promulgadas el día 7 de Febrero de 1985 y los criterios jurisprudenciales que interpretan dichas reformas; y el tercer capítulo contempla el contrato en comento en la práctica judicial, así como lo novedoso en materia de proceso y aun más las causas por las que -- fueron declaradas de utilidad pública el contrato de arrendamiento.

Tomando en consideración la exposición de los capítulos primero y segundo, de los cuales y en virtud de las argumentaciones concluyentes de los mismos, se desprende la autonomía de la voluntad de los contratos de arrendamiento para casa habitación, por las argumentaciones establecidas en ellos, por lo que se reafirma el principio de la autonomía de la voluntad en los contratos de -- arrendamiento para casa habitación a pesar de las diversas limitaciones que ha tenido.

## I.- LA CAPACIDAD PARA CONTRATAR EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO.

El Arrendamiento en el Derecho Romano contemplaba hipótesis diferentes a las actuales, ya que a ido evolucionando dicha figura jurídica de una manera restrictiva. En aquellas épocas existía a el arrendamiento de cosas, parecido al actual, tal es el caso -- del arrendamiento de servicios; el contrato de obra, etc.

En México, a partir de la promulgación del Código Civil de 1870, el arrendamiento se limitó al primer caso antes mencionado, estableciéndose que el trabajo humano no podía asimilarse a -- una cosa, toda vez, que la dignidad del hombre no se podía reglamentar como un arrendamiento; consecuentemente debería de reglamentarse aunadamente con el mandato en virtud de que una de las características de dicho contrato es de trabajo e intuitu personae.

Actualmente nuestra legislación no concibe ni en lo más-mínimo la existencia de un individuo que no disfrute de la capacidad jurídica en abstracto. Pues la institución de la esclavitud -- que antiguamente consideraba al hombre como una cosa ha desaparecido afortunadamente.

Acertadamente los constituyentes contemplaron esta situación, que incluso quedó plasmado en nuestra máxima Carta Magna de derechos, expresamente la prohibición de la esclavitud y a mayor abundamiento contempla no sólo a los gobernados, sino que también-tutela con este derecho a todo individuo que tenga en su país el - carácter de esclavo, pero que logre entrar al territorio nacional-logrará por este sólo hecho su libertad y la protección de las leyes.

#### A. RESEÑA HISTORICA.

El término de persona tiene su origen en el latín *sonor*, *as*, *are* y del prefijo *per*: sonar fuertemente. Antiguamente en el teatro se le determinaba con la palabra *persona* a la máscara que los actores empleaban para representar sus personajes; de tal manera que según fuese la máscara era el papel representado. Posteriormente este vocablo tuvo aplicabilidad en la vida cotidiana al establecer de una determinada persona si era trágica, comica o triste; de donde *persona* significó el ser humano representando su papel vivido en la comunidad. ( 1 ).

Por lo regular el Derecho Civil ha sostenido que la capacidad se adquiere en el mismo momento en que se encuentra conseruido un ser humano y se extingue con su muerte de acuerdo al Artículo 22 del Código Civil en vigor ". Ahora bien, desde tiempos antiguos, podriamos argumentar que desde el momento en que se tiene conocimiento de las normas jurídicas por escrito, estas han otorgado derechos en concreto al ser que aun no nace.

En el antiguo régimen jurídico romano, solo protegía a los miembros de la *civitas romana*, es decir, que las personas que gozaban de una ciudadanía se les consideraba como capaces de obtener derechos por lo tanto se les reconocia su personalidad jurídica. Conjuntamente el *status libertatis* así como el *status civitatis*, eran considerados como supuestos necesarios para considerar al ente como una persona.

El núcleo social se componia de los ciudadanos romanos - ( 1 ). Margadant S. Guillermo F. Derecho Romano; p.p.

( cives ); por otro lado estaban los extranjeros comunmente llamados ( peregrini ), y uno más que se ubicaba entre los dos grupos - antes mencionados que eran los latini.

La división de clases que se han mencionado, cobraba interés unicamente cuando el ciudadano romano poseía el goce de los derechos civiles romanos, pero tomando en consideración las situaciones políticas y financieras, esto motivo que se otorgara la ciudadanía a todos los pobladores del imperio.

El ciudadano romano que se encontraba en pleno goce de - sus derechos civiles romanos, públicos y privados, de este último le otorgaba al mismo el derecho de ser propietario quiritario ( el ius commercii o comercium ), y poderlo considerar como deudor o - acreedor y de servirse, para ello, de lo ya establecido por las - formas especiales del derecho civil de los romanos; así como también de transmitir sus bienes a través del testamento ( factio testamento passiva ); también se le concedía el derecho de obrar judicialmente por medio del antiguo procedimiento de las acciones de - la Ley.

Cabe hacer mención que por el solo hecho de estar considerado como ciudadano romano gozaban estos de privilegios, tales - como el derecho a no sufrir una pena capital emanada de algún magistrado que no sea dictador, mediante la apelación presentada ante los comicios por centurias.

A cada ciudadano romano se le signaba un nombre, mediante el cual dicho sujeto daba a conocer sus prerrogativas de las -

qué gozaba por ser considerado como tal, además " el nombre de un-civis constaba de tres partes -tria nomina- : el praenomen nombre-individual, que lo distinguía de los demás miembros de la familia-eran muy reducidos, así A. Aulus C. Caius, L. Lucius, etc. ( se es-cribian abreviados ); el nombre indicaba el nombre individual cio-o familiar -tullius-, y el cognomen, que en un principio designó -la rama particular dentro de cada gens; después aludía a diversas-circunstancias familiares o meramente personales ( sobre nombre o-apodo ) -agnomen-, V.gr., Cicerón, en relación con cicer es un cog-nomen y significa " Garbanzo ", se le aplicó a causa de una berru-ga en la nariz del célebre Mario Tulio. Entre los tres nombres se-intercalaba el nombre de procedencia -Corn ( Elia tribu )- y el de filiación -M ( Arci ) f ( Ilius )-. El nombre completo de Cicerón- quedaba así : Marcus Tullius, Marcifilius Cornelia Tribu Cicero.

El liberto tomaba el preanomen y el nomen de su patrono- conservando su antiguo nombre como cognomen e indicando su condi-ción: M. Tullius, M ( Arci ) l ( Ibertu ), Hermodorus. Antes de al-canzar la libertad, es decir siendo esclavo, se llamaría: Hermodo-rus Tullii Marci Servus, o M. Tullii Ciceronis " ( 2 ).

Ahora bien las personas consideradas como no ciudadanos-romanos, es decir los extranjeros quedaban vedados de la ciudadanía y como consecuencia de esto no gozaban de las mismas prerrogati--

---

( 2 ). Ventura Silva Sabino; Derecho Romano; p.p. 74.

vas que disfrutaba un ciudadano romano, los individuos que se com-- mentan se les permitía participar de las instituciones derivadas - del *ius gentium*; los extranjeros personas que no gozaban del derecho de ciudadano romano con los cuales Roma no tenía problemas de- lucha, solían ser denominados como peregrini.

Se consideraba como peregrinos aquellos habitantes de -- los países que habían llevado a cabo algún tratado de alianza con Roma o que se sometían más tarde al imperio de Roma, teniendo esto como consecuencia que se redujeran las provincias. No contaban con el *connubium*, del *comercium* y de los derechos políticos, que si -- bien es cierto que lo podían adquirir mediante concesión especial- de alguno de sus elementos.

Tenían el beneficio del *ius gentium* y del derecho de sus provincias respectivas. En algunos casos habían sujetos que no per tenecían a ninguna provincia y sólo podían participar del *ius gen*- tium. Eran los peregrini *dediticii*, pueblos que fueron ellos mis-- mos quienes se rindieron a discreción, y a quienes los romanos les inpidieron tener cualquier tipo de autonomía; sucedía lo mismo con aquellas personas que por efecto de ciertas condenas perdían el de recho de ciudadanía; se les asimilaba a estos, peregrinos.

Los Latini.- Estos individuos gozaban de un trato con -- más consideración, pues se les dieron ciertas ventajas que solo en los derechos de la ciudadanía romana podían disfrutar. Eran de --- tres clases :

1.- Latini Veteres o Prisci personas que habitaron en el

antiguo Latium. Posteriormente cuando fue vencida la alba, Roma se considero como la cabeza de una confederación de ciudades latinas, nomen latinum, siendo regulada por algunos tratados la situación de sus pobladores. En 416, a consecuencia de una revolución y una vez que los romanos salieron victoriosos totalmente, la coalición antes mencionada fue destruida.

La situación jurídica de estos, fue cercana a la que gozaban los ciudadanos romanos: en Derecho Público tenían el Derecho de sufragio en el momento de encontrarse en Roma al momento de la votación. Pero se les negaba el derecho a las magistraturas, así como también les fue negado el derecho de servir en las legiones.

En cuanto al derecho privado se les otorgaba el connubium, y el comercium, así también la facultad de comparecer en juicio a través de las legis acciones.

Desaparecen estos en 486, a consecuencia de la guerra social. El derecho de ciudadanía se les otorgó a los habitantes de toda Italia por la Ley Julia en 664 así como por la Ley Plautia Papiria, en 665 aproximadamente entre los años 90 y 89 a. de C., respectivamente.

2.- Latini Coloniarum estos eran aquellas personas que después de haber sido conquistados por los romanos, creaban colonias para asegurar su dominio sobre los demás pueblos y estos eran de dos clases :

a).- Colonias Romanas las cuales estaban integradas por aquellos romanos escogidos de la parte más humilde de la población.

Seguían conservando su cives así como todos sus derechos inherentes a su condición.

b).- Colonias Latinas estas se componían por latinos o cives romanos que en una forma por demás voluntaria se alejaban de su patria, y como consecuencia de esto perdían su calidad de ciudadanos convirtiéndose en latinos.

3.- Latini Iuniani estos surgen en virtud de que al inicio del imperio fue creada la Ley Iunia Norvana y que ésta concedió a determinados libertos la situación de latinos coloniales, -- aunque descargandoles de ciertas incapacidades particulares, es decir únicamente tenían capacidad para llevar a cabo actos pero solamente intervivos, ya que no les permitía transmitir sus bienes por testamento ni tampoco se les concedía recibir absolutamente nada a través del testamento.

La condición de ser ciudadano romano se obtenía mediante el nacimiento o por causas posteriores a éste.

Por nacimiento se adquiría la calidad de ciudadano romano solo en aquellos casos en que el padre y la madre al momento en que naciera su menor ellos gozaran de esta condición, en caso contrario el recién nacido no alcanzaría la postura de ser considerado como ciudadano romano, se tomaba en consideración el ius sanguinis pues para nacer civis era preciso nacer de padres ciudadanos romanos.

Hay que tomar en consideración que la ciudadanía romana no se adquiría solo por el hecho de haber nacido en territorio ro-

mano ( ius soli ), como acontece en otros países, tal es el caso - de México sino que aquella solo se obtiene por el ius sanguinis.

Por otro lado cabe mencionar que cuando nacía un hijo de iustas nupcias éste corría la condición de la madre en el día del parto, o sea que si el padre era peregrino o latino pero la madre era considerada romana, al hijo se le consideraba como romano. " Una Ley Minisia, de fines de la República, dispuso que en estos casos el hijo seguiría la condición del padre en el momento de la -- concepción, en cambio, sin esa Ley nacía romano. Un senado-consulto de Adriano decidió que la Ley no se aplicara al nacido de ciudadana romana y un latino; el hijo nacía entonces ciudadano " ( 3 ).

Cabe hablar ahora de la forma en que se adquiría tal calidad posterior al nacimiento, esto daba origen de diversas maneras, es el caso de los liberados por un medio solemne en el Derecho Bizantino, se obtenía la ciudadanía romana conjuntamente con la libertad, así también las leyes establecieron diferentes medios de obtener tal calidad; V.gr. lo ordenado por la Ley Acilia Repe--tundarum del período 631-632 de Roma, en favor de los peregrinos -- que acusasen e iciesen condenar por concusión y por ésta debemos -- de entender la acción realizada por un funcionario en beneficio -- propio; a un magistrado romano y los que contemplaban de una manera especial para que obtuvieran tal beneficio o sea pasar hacer --

---

( 3 ). Ventura Silva, Sabino; Derecho Romano: p.p. 76.

ciudadano romano los latinos a éstos se les otorgaba la ciudadanía romana por las siguientes razones :

" 1.- Viéndose a vivir a Roma, facultad que se restringió y finalmente se suprimió por la Ley Lisinia Mucia ( 95 a. C.); 2.- Por el desempeño de magistraturas locales o formar parte de la curia en sus ciudades; 3.- En premio a ciertos servicios de orden militar o social, y 4.- En virtud de disposiciones destinadas a favorecer la natalidad legítima " ( 4 ).

La obtención de la ciudadanía por concesión graciosa del poder público emanaba de los comicios en la época republicana; así como también de las comisiones encargadas de la creación de colonias o de los generales victoriosos. Posteriormente se otorgó por los emperadores manteniendo muchas ocasiones relación con necesidades requeridas en los militares, extensión del impuesto sobre herencias.

Dicha concesión se podía otorgar personalmente, como también de una manera plural es decir a toda una ciudadanía o región entera.

Por lo regular no siempre se concedía la ciudadanía de una manera completa toda vez que cuando se otorgaba siempre se hacía de una manera restringida, de los derechos que se desprenden de la misma, por ejemplo; sine suffragio, o se les otorgaba el co-

---

( 4 ). Ventura Silva, Sabino; Derecho Romano; p.p.78.

mmerciumm o el connubium. Bajo el Imperio, el connubium fue concedido con regularidad periodica a veteranos.

Concesión de la ciudadanía ésta se llevo a otorgar mediante la Constitución de Caracalla a todos los habitantes del Imperio, considerandose como un movimiento fiscal, toda vez que se trataba de aumentar el rendimiento de los impuestos que unicamente lo realizaban las personas consideradas como ciudadanos romanos.

Tomando como base la opinión genérica, esta medida no tuvo como objetivo librar totalmente a los latinos ni a los peregrinos en virtud de que :

" a).- Siempre hubo libertinos, latinos y dediticios.

b).- Siempre hubo ciudadanos privados del Derecho de Ciudadad, en virtud de sentencia.

c).- Ese edicto, en fin, no se aplicaba verosímilmente más que a los habitantes actuales del imperio los que más tarde -- fueron sometidos a la dominación romana, eran peregrinos. También-extiende el derecho romano " ( 5 ).

Posteriormente debido a las reformas de Justiniano el edicto de Caracalla se fue generalizando bajo Justiniano. Estableciendo que eran considerados como cives a todos los ciudadanos habitantes del Imperio e incluso también a los manumitidos, y unicamente tenían el carácter de peregrinos a todos aquellos que habían

---

( 5 ). Bialostosky, Sara; Panorama del Derecho Romano; p.p. 56;

perdido el derecho de Ciudad por una sentencia.

Se contemplan ciertas y determinadas hipótesis que traían como consecuencia la pérdida del derecho de ciudadanía, " Esto ocurría : a).- por todas las causas de reducción a la esclavitud;- b).- Por el efecto de ciertas condenas, como la interdicción del agua, el fuego y la deportación, que la remplazó bajo Tiberio, y - c).- Dicatione, cuando el civis abandonava por su voluntad la patria para hacerse ciudadano de otra ciudad extranjera " ( 6 ).

Concluyendo podemos establecer que para que una persona tenga capacidad legal respecto al régimen legal de Roma debe ser miembro de la comunidad política romana, de la Civitas. Este concepto de civis romanos tiene una evolución similar a la expansión de Roma. Por lo tanto dicho concepto fue ampliado a las personas consideradas como no romanos de la región latina, luego a los habitantes no latinos de Italia, después bajo Vespasiano también se otorgó a todos los ingenuos de España y finalmente el emperador Caracalla en la Constitutio Antoniana la otorga a todos los habitantes del imperio excluyendo a los dedicticios. Esta restricción tuvo un alcance menor y perdió sentido rapidamente.

La locatio-conductio romana no tiene un equivalente exacto en el derecho moderno. Es una figura que dentro del derecho actual comprende varios contratos distintos, como son los siguientes

---

( 6 ). Bialostosky, Sara; Panorama del Derecho Romano; p.p. 58.

a).- En primer lugar, el arrendamiento ( locatio conductio rerum ), contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero.

b).- En segundo lugar, el contrato de aparcería, por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el colonus partiarius, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndole, en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran de ese terreno.

c).- En tercer lugar, el contrato de trabajo, locatio-conductio operarum, por el cual el locator se obliga a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero.

d).- En cuarto lugar, el contrato de obra, locatio-conductio operis, por el cual el conductor se obliga a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado.

Locatio-conductio rerum. Este contrato, que desde hace dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales ( en el siglo I de nuestra era ), Roma contaba con unas 50 000 vecindades, objeto de arrendamiento. Sin embargo, la protección del arrendatario se muestra por primera vez a fines de la época clásica, y sólo en materia de arrendamiento agrícola, con la remissio mercedis. La locatio-conductio rerum no podía tener por objeto sino bienes no consumi-

bles, objeto material de un contrato que no permitía más que un go  
ce temporal.

El precio del arrendamiento debía consistir en dinero, -  
debía además estar determinado y ser razonable y serio.

Un rasgo social se manifestaba en la disposición por la-  
cual, en caso de mala cosecha, el locator debía conceder al conduct  
tor una remissio mercedis ( o sea un perdón parcial de la renta ).

Los deberes del locator, reclamables mediante la actio -  
conducti, eran :

a).- Entregar al arrendatario la cosa arrendada.

b).- Responder de daños y perjuicios, 'en caso de evic---  
ción o de vicios ocultos del objeto.

c).- Responder de daños y perjuicios que él mismo causa-  
ra al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de pers  
onas sobre quienes tuviera influencia.

d).- Pagar las reparaciones necesarias, de cierta impor-  
tancia, mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas re-  
paraciones que el uso diario hacía necesarias, principio que ha pa  
sado al derecho moderno.

Los deberes del conductor, sancionados por la actio locat  
ti, eran los siguientes :

a).- Pagar la renta. Salvo acuerdo en contrario, ésta se  
pagaba por períodos vencidos, postnumerando.

b).- Servirse del objeto, de acuerdo con su destino nor-  
mal, cuidarlo como un buen padre de familia, haciendo por propia -

cuenta las reparaciones pequeñas.

Si el objeto de la locatio-conductio era un predio rural este deber implicaba que el arrendatario debía cultivar el terreno aplicando una sana técnica agrícola, y no debía agotar la tierra.

La responsabilidad del arrendatario por este deber era - bastante grave : era responsable del dolo, culpa grave, pero también de culpa leve, ya que ambas partes se aprovechaban de este -- contrato.

c).- Devolver el objeto, cuando terminaba el arrendamiento. En garantía de estos deberes del conductor, el locator tenía - una hipoteca legal y tácita sobre los inventa et illata, es decir: ganado, esclavos, instrumentos, mobiliario, etc., que el inquilino hubiera introducido en un inmueble rentado.

La relocatio tácita ( o sea, reconducción tácita ). Cuando terminaba el plazo previsto en el contrato, y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor, éste se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su - deseo de terminar la relación de arrendamiento.

El subarrendamiento estaba permitido, salvo acuerdo en - contrario, lo que implica una solución inversa a la moderna.

El riesgo por casos fortuitos pesaba principalmente sobre el locator. No sólo para el conductor terminaba la obligación de pagar la renta el mismo día en que el objeto se perdiera, sino que, además, en caso de una mala cosecha, el locator estaba obliga

do, según hemos visto, a una remissio mercedis.

En lo tocante a la terminación de este contrato, debemos señalar las siguientes causas :

1.- Voluntad de ambas partes ( o voluntad de una parte, - en caso de no haberse fijado un plazo, o en el supuesto de la re--conducción tácita ).

2.- Cumplimiento del término previsto ( salvo el caso de reconducción tácita ).

3.- Pérdida del objeto.

4.- Incumplimiento en relación con el pago de la renta, - durante dos años.

5.- Deterioro del objeto arrendado, por culpa del arren--datario.

6.- La necesidad que tuviera el mismo propietario de --- usar el objeto en cuestión.

ESPAÑA.

Antiguamente en el Derecho Romano, cuando la sociedad so lo contemplaba a hombres libres y esclavos, antes de considerar la personalidad se observaba el status, toda vez que el ente tenía de terminada su calidad de persona o de cosa, es decir como ciudadano romano o de extranjero frente al derecho privado, según el status-civitatis y el estado familiae de acuerdo a lo establecido en pági nas anteriores se observan tres estados a saber que son : status - libertatis, status civitatis y status familiae, los dos primeros - mencionados eran los que determinaban la capacidad jurídica, de -

donde se desprendía si la persona era considerada como sui iuris y alieni iuris según tenían plena capacidad o no.

Una vez que la esclavitud ha desaparecido así como también la consideración menguaba conque se contemplaba al extranjero todo hombre es igual ante el Derecho Civil.

Tomando en consideración lo establecido por la doctrina-jurídica el ente humano no puede ser concebido como esclavo ni como cosa objeto de traslación contractual; lo que da al hombre de ser libre por lo que se considera al mismo como libre. Desprendiéndose de lo anterior que solo el ser humano sea sujeto de la relación jurídica: siendo un individuo o conjunto de individuos constituidos en colectividad o corporación.

En el análisis del término de persona, se observan dos elementos que son: un ser o subtractum que sirve de base a la personalidad, y una aptitud para sustentar derechos y obligaciones, esto es en sí lo que recibe el nombre de capacidad jurídica o capacidad de derechos y si se esta hablando de relaciones civiles el nombre de capacidad civil. " La capacidad jurídica es la facultad de ser sujeto de derechos, pero como quiera que en determinadas circunstancias el derecho puede privar a ciertos sujetos de determinadas facultades, esas circunstancias deben ser tenidas muy en cuenta para conocer la aptitud de capacidad del sujeto de derechos " ( 7 ).

---

( 7 ). Muños, Luis; Comentarios a los Códigos Civiles de España e Hispanoamerica; p.p. 85.

La personalidad tomada en consideración como una cualidad inherente al ser humano, aparece ante el derecho con el nacimiento de dicho ser. Pero considerando los requisitos exigidos por la Ley para que el nacido sea tomado en cuenta como un sujeto de derechos así como también de obligaciones y por lo tanto susceptible de que se le puedan transmitir derechos y obligaciones. Como quiera que la muerte de los menores durante las primeras horas de vida, y hasta antes de esas horas, eran de un índice bastante elevado, por lo que los sistemas jurídicos antiguos tomaron precauciones para evitar que el solo hecho de haber nacido un ser humano, trajera como consecuencia que se sucediese en bienes considerables a través de la paternidad o una maternidad frustrada.

La teoría del nacimiento y la muerte fue considerada y analizada por los romanos. La decisión de cuando empieza a considerarse a un ser humano como nacido para el derecho, situación que dio lugar a la creación de dos grandes escuelas, las cuales son las de los sabinianos y los peculellanos, estos requerían que el recién nacido hubiese permitido dejar escuchar su voz; por otro lado los primeros se conformaban con el solo hecho de que diere cualquier señal de vida. Tomando en cuenta lo establecido por estas dos escuelas Justiniano resolvió la controversia que existía entre las dos corrientes dando la razón a los segundos.

Los antecedentes históricos del derecho vigente se encuentran en el Derecho de Castilla la problemática de la vitalidad afecto seriamente y en un alto grado a los Códigos Castellanos de

bido a la institución de los mayorasgos. Los legisladores Castellanos, incluidos en los prejuicios de la nobleza Goda, trataron de evitar que la persona que enviudara y quedará en cinta llegase a heredar títulos y bienes del difunto esposo por el hecho de ser la madre de un feto condenado a sufrir la muerte inevitablemente en poco tiempo de haber nacido debido a su endeble constitución física, es decir por carecer de viabilidad.

" Por la misma razón el padre podía llegar a heredar a su esposa si ésta fallecía de parto y daba al mundo un feto no viable. De ahí que además de la viabilidad establecían en las sucesiones determinadas restricciones con respecto a los ascendientes que heredaren bienes provenientes de los cónyuges o de los cónyuges de sus hijos en virtud de muerte intestada del hijo o nieto causante" ( 8 ).

La Ley exigía ciertas y determinadas características a través del tiempo, tal es el caso que el fuero juzgo establecía -- que el ser humano nacido tenía que vivir por diez días y fuera bautizado. Estos mismos requisitos eran exigidos por el Fuero Real en la hipotética situación de que la viuda en cinta dé a luz posteriormente a la muerte de su marido. Por otro lado la Ley de las -- Siete Partidas tomo el criterio romano en lo concerniente a que la criatura que nacía debería de tener figura de humano admitiendo --

---

( 8 ). Muñoz, Luis; Comentarios a los Códigos Civiles de España e Hispanoamérica; p.p. 88.

que de alguna manera que si el que nacía en forma de hombre no interesaba que tuviera deformaciones. La Ley 13 de Toro, para no --- crear confusiones procedentes de los Códigos anteriores, argumento que la criatura es nacida y no abortiva, siempre y cuando naciera todo él vivo y viviera veinticuatro horas naturales y recibiera el bautizo.

" Como escribe José Costan, el Código Español adolece de imprecisión de tecnicismo en esta materia. Así los artículos 9 y 15 hablan de capacidad legal; la rubrica del título II y el Artículo 32 párrafo 1º, de personalidad civil; el 29 y el 35 de personalidad simplemente; el 32 párrafo 2º de personalidad jurídica; el 37 de personalidad civil; y los artículos 213, 320, 666, 745 y 758 de capacidad o incapacidad. Pero en medio de esta falta de fijeza, para que se da con preferencia el nombre de personalidad a la capacidad natural, y el de capacidad de obrar " ( 9 ).

La situación de reconocimiento y alcance de la capacidad jurídica se desprende exclusivamente del derecho vigente de cada época, es decir, es un problema de derecho positivo. El régimen jurídico al reconocerle la capacidad jurídica tiene que tomar en --- cuenta los criterios sociales así como las exigencias económicas de cada época, por ejemplo en la antigüedad en Roma los esclavos --- adolecían de personalidad jurídica.

---

( 9 ). Muñoz, Luis; Comentarios al Código de España e Hispanoameri  
ca; p.p. 88.

No es requisito indispensable que el sujeto de derecho - tenga que ejercitarlos personalmente el poder jurídico; pues dicha facultad puede ser concedida a otro, ya sea por representación del verdadero sujeto, como es el caso del padre o tutor; o realizando-lo a nombre propio, tal es el caso del marido en relación con determinados derechos de su mujer. Tampoco precisa que el sujeto que goza de este derecho sea al mismo tiempo el que obtenga sus ventajas.

El hecho de que se les reconozca a las personas jurídicas como sustentadoras de este derecho no se desprende ninguna dificultad si se toma en consideración lo siguiente :

" a).- Que el estar provisto de personalidad jurídica no significa ser persona física.

b).- Que al portador de la facultad concedida por el derecho subjetivo no precisa ejercitarla por si mismo. Los derechos de las personas jurídicas precisan, naturalmente, ser ejercitados por personas físicas " ( 10 ).

Ahora bien, para poder hacer valer sus derechos los ciudadanos españoles deben tener consigo la mayor edad y ésta está -- considerada hasta que cumplan los veintiún años las personas físicas, a partir de este momento pueden llevar a cabo cuantos actos - permitan las Leyes; hipótesis que se desprende del Artículo 320 --

---

( 10 ). Lehmann, Heinrich; Tratado de Derecho Civil; p.p. 122.

del Código Civil Español que a la letra dice lo siguiente: " La mayor edad empieza a los 21 años cumplidos.

El mayor de edad es capaz para todos los actos de la vida civil, salvo las excepciones establecidas en casos especiales - por este Código ".

La persona considerada como mayor de edad, tiene capacidad para celebrar todos los actos de la vida civil, existen algunas limitaciones o actos jurídicos que no basta el solo hecho de tener la edad de 21 años, tal es el caso por ejemplo; el no poder adoptar sino hasta que se cumplan los cuarenta y cinco años, esta prohibición la ordena el Artículo 173 de la Ley en cita.

Cabe manifestar que de la lectura de los artículos 322, 323 y 324 del ordenamiento legal antes mencionado, se desprende la llamada habilitación de edad con respecto a los huérfanos de padre y madre sometidos a tutela, la misma función que la emancipación voluntaria desempeña con relación a los hijos de familia.

" Art.- 322.- El menor de edad, huérfano de padre y madre, puede obtener el beneficio de la mayor edad por concesión del consejo de familia, aprobada por el Presidente de la Audiencia Territorial del Distrito, oído el fiscal ".

" Art.- 323.- Para la concesión y aprobación expresas en el artículo anterior se necesita :

- 1.- Que el menor tenga dieciocho años cumplidos.
- 2.- Que consienta en la habilitación.
- 3.- Que se considere conveniente al menor.

La habilitación deberá hacerse constar en el registro de tutela y anotarse en el civil " .

" Art.- 324.- Es aplicable al menor que hubiese obtenido la habilitación de mayor de edad dispuesto por el Artículo 317 " .

" Art.- 317.- La emancipación habilita al menor para regir su persona y bienes como si fuera mayor; pero hasta que llegue a la mayor edad no podrá el emancipado tomar dinero a préstamo, -- gravar ni vender bienes inmuebles sin consentimiento de su padre, -- en defecto de este sin el de su madre, y por falta de ambos, sin -- el de un tutor. Tampoco podrá comparecer en juicio sin la asistencia de dichas personas.

Para concluir una vez autorizada la habilitación de edad no podrá ser revocada la misma " .

MEXICO.

Capacidad Jurídica.- Es el status natural y legal que -- disfruta la persona física para considerarsele como titular de derechos y obligaciones, pudiendolos ejercer por sí mismo o a través de un representante, dejandole a su libre albedrío la administración de sus bienes y persona.

Partiendo de la base, de lo que establece el Código Civil en su Artículo 22 que a la letra dice lo siguiente : " La capacidad jurídica se adquiere por el nacimiento y se pierde por la -- muerte, pero desde el momento en que un individuo es concebido entra bajo la protección de la Ley y se tiene por nacido para los -- efectos declarados en el presente Código.

Podemos considerar que la capacidad es única, pero se marca la siguiente distinción: como una capacidad de goce y como una capacidad de ejercicio.

Capacidad de Goce.- Es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, esta facultad las tienen todas las personas por el solo hecho de considerarseles como tal, pues no es posible admitir que exista algún ente en el país que no disfrute de ella, es decir que es inmanente a la persona.

De lo establecido por el Artículo 22 del Código Civil es claro al establecer que " La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento... ". La problemática que se nos presenta es determinar en que momento se considera que ha nacido el feto.

" Nosotros compartimos plenamente la opinión de Nicolás-Coviello al respecto, consignada en la página 158 de su Doctrina General del Derecho Civil, Traduc. de Felipe de J. Tena, México, - 1938, y que así reza: " La personalidad del hombre comienza con el nacimiento, que tiene lugar en el instante en que el feto ha salido completamente del seno materno, pues éste es el momento en que puede ser objeto de una protección jurídica independientemente de la que corresponde a la madre. Por eso no basta que salga únicamente la cabeza; pero, por otra parte, no es necesario que se haya cortado el cordón umbilical. Por lo demás, es indiferente que el nacimiento haya acontecido de modo natural o por intervención quirúrgica " ( 1 ).

En lo que se refiere al precepto legal en cita en su parte final que dice lo siguiente: "...pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la Ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código ". A lo que se refiere el Artículo antes mencionado, en cuanto a los efectos declarados en éste Código son exclusivamente aquellos derechos hereditarios, de legado o donaciones.

Tomando en consideración lo amplio que son estos dos subtemas, remitió al lector al siguiente capítulo donde se da una explicación más amplia de los mismos.

Capacidad de Ejercicio.- Es la aptitud que gozan determinadas personas para hacer valer sus derechos y cumplir sus obligaciones por sí mismas. Con lo antes mencionado se deja dicho que no todas las personas tienen esta capacidad. Luego, no puede comenzar con el nacimiento como la de goce, sino que necesariamente tiene que ser referida a una época posterior, misma que se señala con el comienzo de la mayoría de edad, de conformidad con los siguientes artículos de nuestro Código Civil.

" Artículo 646.- La mayoría de edad comienza a los dieciocho años cumplidos.

" Artículo 647.- El mayor de edad dispone libremente de su persona y de sus bienes ".

Cabe hacer mención que la capacidad de ejercicio es variable, dependiendo de la materia de que se hable así por ejemplo; el texto original del Artículo 34 de la Constitución Federal y texto que primeramente lo reformó antes de la actual reforma que concede la ciudadanía a los individuos de ambos sexos, solteros o casados, que hayan cumplido dieciocho años de edad y tengan un modo honesto de vivir. La mayoría de edad en materia militar empezaba y sigue comenzando, sólo para los varones y para los efectos de la conscripción, a los dieciocho años, conforme a la Ley del Servicio Militar Nacional; en tanto que la laboral y la agraria ( Arts. 19- de la Ley Federal del Trabajo de 1931, 23 de la Ley de la misma materia que derogó a la anterior y entró en vigor el 1° de Mayo de 1970, 54 del Código Agrario de 1942 y 200 de la Ley Federal de la Reforma Agraria de 22 de Marzo de 1971 ) se iniciaban y se inician a la edad de dieciséis años y aún antes de cumplirse esta edad entratándose de campesinos, hombres o mujeres, que tengan familia a su cargo.

Los ordenamientos legales antes mencionados considerán que la edad idonea para gozar del beneficio mencionado es la de dieciocho años. Debido a que esta capacidad denota una actividad dinamica, es decir, de dar vida a actos jurídicos, de realizar acciones con efectos legales, algunas veces produciendo la adquisición de un derecho u obligación, y algunas otras la transformación o extinción de las mismas o la persecución en juicio de éstos.

Siendo éste sub-capítulo tan complejo, remito al lector-

al siguiente capítulo donde trataremos de desarrollarlo lo más completo que pueda realizar el exponente.

B). CAPACIDAD DE GOCE Y EJERCICIO.

El estado de la persona, como atributo de la personalidad, el Estado, de la misma manera que el nombre y el domicilio, - es un signo de la personalidad. En tanto el nombre individualiza a la persona y el domicilio la ubica en un lugar determinado del espacio, el estado es la posición que ocupa cada persona en relación a).- Con la familia ( estado civil ), y b).- Con la nación ( estado político ).

Así el estado civil ( como pariente o como cónyuge ) incorpora a cada persona con una familia determinada y el estado político ( nacionalidad ) adscribe a cada uno, al campo o grupo político, que es la nación.

COLIN Y CAPITANT dicen que el estado de las personas es el " Conjunto de cualidades constitutivas y que distinguen al individuo en la sociedad y la familia. Estas cualidades dependen de -- tres hechos o situaciones que son : La Nacionalidad, el Matrimonio y el Parentesco o afinidad ".

Por su parte, PLANIOL afirma que el estado de las personas, está constituido por " determinadas condiciones que la Ley toma en consideración para atribuir a quienes las poseen, ciertos -- efectos jurídicos ".

DOMENICO BARBERO distingue nitidamente entre el estado de una persona y su calidad jurídica y considera que tanto una como otra, son dos " Hechos Jurídicos "; pero en tanto el " estado jurídico " es la calidad que tiene un sujeto, de la cual se hace derivar su posición en el seno de la comunidad social, en la familia, la Nación; la segunda, deriva no de la posición que ocupa en la sociedad, sino de la actividad que ejerce como empresario, como trabajador, como comerciante." ( 12 ).

El estado se determina en función del grupo o de los grupos sociales a los que una persona pertenece, porque el ordenamiento jurídico atribuye esa pertenencia, como inherente a la persona misma. Así la noción de estado, sólo habrá de presentarse bajo dos aspectos: En función del concepto de nación ( Estado Político ) y en relación con el grupo familiar ( Estado Civil o Estado Familiar ).

Caracteres del estado, cada persona, desde el momento de su nacimiento, tiene un estado que presenta las siguientes características: 1).- Es indivisible, 2).- Es indisponible y 3).- Es imprescriptible.

1).- Que el estado es indivisible, significa por una parte, que cada persona no tiene sino un solo estado civil y un solo estado político y que por lo tanto, todo estado excluye cualquier otro contrario a él, respecto de una misma persona.

2).- Que el estado es indisponible, significa que no se puede transmitir por un acto de voluntad a otra persona y de este-

carácter deriva que el estado, no puede ser objeto de transacción o de compromiso, ni puede ser concebido en manera alguna.

3).- El estado es imprescriptible, no se adquiere, ni el derecho a él desaparece con el tiempo.

El estado, -la situación jurídica, la relación jurídica - sobre su propio estado cada persona ejerce un derecho personalísimo, adquirido originalmente, por regla general ( excepto en los ca sos de matrimonio, adopción y naturalización ) del que derivan --- ciertas relaciones jurídicas, en cuanto éstas se fundan en el nexo del parentesco y en el de la nacionalidad. La situación jurídica - es como el estado, la posición de una persona en relación con ---- otras; pero la situación jurídica, es independiente de la pertenencia del sujeto a éste o aquél grupo social.

La situación jurídica, está constituida por un conjunto de relaciones abstractas o en potencia, que para convertirse en re laciones concretas, respecto de una determinada persona, requieren que una persona tenga capacidad.

La relación jurídica, es el vínculo de derecho que existe entre un acreedor y un vendedor determinados, en manera concreta. Existe una vinculación entre el estado ( civil o político ) la capacidad, la relación de derecho y la situación jurídica.

El estado y la capacidad, se debe distinguir el estado - ( civil o político ) del estado personal, que se refiere a la capacidad de ejercicio de una persona según que sea menor de edad mayor de edad o interdicto.

El estado ( civil o político ) determina la capacidad de goce de derechos de la familia o de derechos políticos; la capacidad alude a la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para hacerlos valer por sí mismo ( capacidad de goce y de ejercicio ). Por lo tanto, la capacidad de la persona ( propiamente, la capacidad o incapacidad personal ) no se relaciona con los grupos sociales sino con la idoneidad de la persona para valerse por sí misma considerando su madurez intelectual, para ejercer sus derechos y cumplir sus obligaciones.

El estado civil, se le conoce también como estado de familia. Incorpora a una persona a un determinado grupo familiar. Comprende el estado de cónyuge y el de pariente por consanguinidad, por afinidad o por adopción.

Las pruebas del estado civil, el Artículo 39 del Código Civil establece que el estado civil de las personas ( estado de familia ) sólo se comprueba con las constancias relativas al registro civil y dicho precepto agrega: " ...ningún otro documento ni medio de pruebas es admisible para comprobar el estado civil, salvo los casos exceptuados expresamente por la Ley ".

Tiene particular importancia, como medio de prueba de la filiación de una persona, la posesión de estado que suple a las actas del Registro Civil cuando éstas faltaren, fueren defectuosas, incompletas o falsas.

Se dice que una persona se halla en posesión de estado, cuando ostenta públicamente de una manera regular y constante, un

estado civil ( estado de hijo ) que puede o no coincidir, con el - que jurídicamente le pertenece.

A falta del acta del Registro Civil, la posesión constante de estado, es el reconocimiento más eficaz de que efectivamente se tiene el título ( causa legítima ) del estado civil de que se trata.

Toda persona desde que nace, debe tener un estado reconocido por la Ley; pues bien, quien tiene a su favor la pública apariencia, a falta del acta de nacimiento puede hacer valer en juicio una prueba supletoria del acta y obtener así por medio de una sentencia judicial la declaración de que aquella situación de hecho coincide efectivamente con el estado civil, que pertenece a -- una persona.

El Artículo 343 del Código Civil estatuye que: La posesión de estado de hijo de matrimonio, quedará probada:

1.- Si el hijo ha llevado el nombre del presunto padre - con ausencia de éste.

2.- Si el padre lo ha tratado como hijo nacido de matrimonio, proveyendo a su subsistencia, educación y establecimiento, y

3.- Si ha sido reconocido constantemente como hijo de matrimonio por la familia del marido y en la sociedad.

Son tres los elementos que caracterizan a la posesión de estado: el uso del nombre; el tratado de hijo que da el presunto - padre a la persona de que se trate y el reconocimiento que tiene - la sociedad públicamente, de que se trata de un hijo del presunto-

padre.

De acuerdo con el Artículo 24 del Código de Procedimientos Civiles, las acciones del estado civil tienen por objeto las cuestiones relativas al nacimiento, defunción, matrimonio o nulidad de este, filiación, reconocimiento, emancipación, tutela, adopción, divorcio y ausencia o atacar el contenido de las constancias del Registro Civil para que se anulen o se rectifiquen.

En relación con el estado civil de las personas la Ley otorga dos acciones: la acción de reclamación de estado y la acción de desconocimiento de estado.

Cuando una persona cree tener derecho a un estado del que de hecho no goza, puede ejercer la acción de reconocimiento de estado para exigir mediante una sentencia judicial, la declaración de derecho del demandante a disfrutar de un determinado estado civil que es el que le corresponde jurídicamente.

Contra aquél a quien se atribuye un estado que no le pertenece, pueden provocar otras personas interesadas, la declaración judicial correspondiente, mediante el ejercicio de la acción de desconocimiento de estado.

El Artículo 24 del Código de Procedimientos Civiles claramente establece que las sentencias pronunciadas en un juicio de estado civil, producen efectos contra todos, aun contra los que no litigaron.

El Estado Político comprende, el estado de nacionalidad y el de ciudadanía.

La persona física o moral, es sujeto de relaciones jurídicas del orden político: derechos y prerrogativas, deberes y obligaciones, que se establecen entre la nación y sus súbditos.

Este conjunto de relaciones jurídicas atribuibles a una persona, crean una determinada situación, frente al estado a que pertenecen dichas personas. A esta situación se le denomina nacionalidad.

La Constitución de cada país, señala quiénes son nacionales; es decir, cuales son los elementos que deben concurrir en cada persona, para tener la calidad de súbditos de un determinado Estado.

El Artículo 30 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dice: " La Nacionalidad Mexicana se adquiere por nacimiento o por naturalización ".

" A.- Son mexicanos por nacimiento :

I.- Los que nazcan en territorio de la República, sea cualquiera la nacionalidad de sus padres;

II.- Los que nazcan en el extranjero de padres mexicanos de padre mexicano o de madre mexicana;

III.- Los que nazcan a bordo de embarcaciones mexicanas sean de guerra mercantes ".

" B.- Son mexicanos por naturalización :

I.- Los extranjeros que obtengan de la Secretaría de Relaciones Exteriores carta de naturalización y

II.- La mujer o el varón extranjeros que contraigan ma--

rimonio con varón o con mujer mexicana y tengan o establezcan su domicilio dentro del territorio Nacional ".

a).- El hecho del nacimiento dentro de los límites del Territorio Nacional, cualquiera que sea la nacionalidad de los padres ( Jus soli ).

b).- Independientemente del lugar del nacimiento la nacionalidad se determina por la de los padres ( Jus sanguinis ).

c).- El tercer criterio que sigue la Constitución, se basa en el matrimonio de la mujer extranjera o varón extranjero con varón o mujer mexicana. En este caso, la mujer o varón extranjeros adquieren la nacionalidad mexicana, si establecen su domicilio o lo tienen ya, dentro del Territorio Nacional.

El Artículo 33 de la Constitución General de la República señala por exclusión, que son extranjeros aquellos individuos ( personas físicas o morales ) que no reúnan los requisitos que establecen las leyes para ser considerados como mexicanos.

La Nacionalidad es un presupuesto del estado de ciudadanía; los nacionales mexicanos, son ciudadanos si reúnen los requisitos que señala el Artículo 34 de la Constitución General de la República :

" Artículo 34.- Son ciudadanos de la República los varones y mujeres que, teniendo la calidad de mexicanos, reúnan, además, los siguientes requisitos :

I.- Haber cumplido dieciocho años, y

II.- Tener un modo honesto de vivir " .

La Nacionalidad es la sujeción de la persona a una nación determinada y a sus leyes, e implica la protección del individuo, particularmente frente a estados extranjeros; la Nacionalidad asimismo, atribuye capacidad ( ciudadanía ) a las personas físicas que han alcanzado cierta edad y tienen un modo honesto de vivir, - para intervenir; por medio del ejercicio de los derechos políticos en forma directa o indirecta, en la actividad estatal, particularmente para el ejercicio del derecho de voto y para desempeñar cargos públicos.

Se entiende por capacidad, tanto la aptitud de una persona para adquirir derechos y obligaciones, como la posibilidad de - que dicha persona pueda ejercitar esos derechos y cumplir sus obligaciones por sí mismo. La capacidad comprende dos aspectos a).- La capacidad de goce, y b).- La capacidad de ejercicio que es la aptitud para hacer valer aquellos y cumplir éstos, por sí mismo.

Por otra parte, se ha considerado a la capacidad como -- uno de los atributos de la personalidad, y así se le designa " estado personal ", porque estas dos nociones, el estado y la capacidad, aparecen siempre unidas al concepto de personalidad y porque además, la capacidad de una persona depende de su estado civil.

La capacidad de goce, que corresponde a toda persona y - que es parte integrante de la personalidad, puede existir sin que quien la tiene no tenga la capacidad de ejercicio.

La capacidad de ejercicio, depende de la edad de la persona. Se adquiere a los dieciocho años. Sin embargo los mayores de

dieciocho años ( Artículo 647 del Código Civil ), que padezcan locura, idiotismo, inbecilidad, los sordomudos que no saben leer y escribir, los ebrios consuetudinarios y los que hacen habitualmente uso de drogas enervantes, tienen incapacidad natural y legal -- por lo tanto carecen de la capacidad del ejercicio. Pueden hacer valer sus derechos y cumplir sus obligaciones por medio de un representante o tutor ( Artículo 450 del Código Civil en vigor ).

La incapacidad de los menores de edad, presenta grados: el menor permanece en estado de incapacidad en tanto no haya sido emancipado. La emancipación, hace salir parcialmente al menor de edad, del estado de incapacidad ( Artículos 641 y 642 del Código Civil ).

Puede perderse la capacidad de goce por inhabilitación -- impuesta como la sanción en una sentencia penal, tratándose de ciertos delitos; como por ejemplo, la inhabilitación temporal para el ejercicio de una profesión.

El comerciante, cuya quiebra haya sido culpable o fraudu lenta quedará inhabilitado para ejercer el comercio, por el tiempo que dure la condena principal y podrá asimismo, quedar inhabilitado para ejercer cargos de administración o representación, en toda clase de sociedades mercantiles, durante el mismo tiempo.

C). EL ACUERDO DE VOLUNTADES COMO ELEMENTO ESENCIAL DEL CONTRATO.

"Acuerdo.- Es una manifestación de voluntad en armonía en

tre dos o más personas que se hacen con la intención de producir - consecuencias de derecho." ( 13 ).

En la teoría de los actos jurídicos y particularmente en lo que se refiere a los negocios jurídicos, de la teoría tripartita, la voluntad de los particulares es un elemento esencial o de existencia del acto jurídico, sin la cual el acto no puede ser concebido.

Dicha exteriorización puede tener lugar por medio de la palabra oral o escrita, por medio de signos o gestos, siempre que el medio que se emplee para declarar la voluntad, sea idóneo, para expresar claramente qué es aquello que el sujeto quiere efectivamente declarar.

Lo que jurídicamente se denomina voluntad la cual consta de dos momentos :

- a).- Voluntad de querer realizar determinado negocio, y
- b).- La voluntad de declarar por medio de una conducta externa realizada, lo que el sujeto quiere.

En esa secuencia, encontramos: la voluntad y la declaración de voluntad intimamente unidas y concordes.

" La declaración de voluntad puede ser recepticia o no recepticia, expresa o tácita, directa o indirecta.

La declaración es recepticia, cuando está dirigida hacia una persona o varias personas determinadas. Quien quiere comprar algo, emite una declaración de voluntad dirigida precisamente al propietario de la cosa que se quiere comprar.

---

( 13 ). Raluy Poudevida Antonio.- Diccionario Porrúa de la Lengua-Española.- p.p. 9.

La declaración es no recepticia cuando simplemente se -- emite, sin que esté dirigida a nadie en particular.

La declaración es expresa, cuando se emplean medios o -- signos que por su naturaleza están destinados directamente a exteriorizar la voluntad.

Es tácita, cuando consiste en un determinado comporta--- miento o actitud que en forma racional, nos permita concluir con -- certeza, cuál es el contenido de la voluntad del sujeto; pues en -- esa manera queda exteriorizada en forma concluyente, el querer de -- la persona que realiza tales actos.

Es directa, cuando la voluntad puede ser conocida en for ma inmediata por el solo hecho de la declaración " ( 14 ).

Se distingue entre falta de voluntad, cuando la misma no existe, porque no ha nacido, de aquellos casos en que la voluntad -- nace, pero en forma defectuosa; es decir viciada.

Las causas por las cuales la voluntad se forma de manera defectuosa, se denominan vicios de la voluntad.

El vicio de la voluntad es todo elemento que interviene -- en la formación de ésta privando al sujeto del conocimiento de la -- realidad.

El vicio incide sobre la voluntad interna, desviando la -- dirección que el sujeto si no hubiera existido el vicio, habría im

---

( 14 ). Galindo Garfias, Ignacio; Derecho Civil I; p.p. 221.

preso a su propia voluntad y por lo consiguiente, a la declaración o exteriorización de la misma.

La voluntad como elemento esencial del acto jurídico, debe formarse de manera conciente y libre.

La voluntad no es conciente cuando el sujeto padece error; no es libre cuando se emite bajo coacción. El error puede ser involuntario o provocado. En el primer caso se habla simplemente de error, en el segundo caso se alude al dolo.

Cuando la voluntad del sujeto es arrancada por medio de amenazas o intimidaciones, no puede hablarse de una voluntad libremente formada; en ese caso el vicio de la voluntad se le llama violencia o intimidación.

La voluntad viciada en cualquiera de los casos que se han mencionado, produce el efecto de invalidar el acto jurídico; privándolo de efectos.

#### D). EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD.

Un vasto sector del derecho privado establece a los individuos una esfera de libertad y autonomía, que les permite regular sus propios intereses en sus relaciones frente a terceros: dentro de dicho ámbito de libertad jurídica, la voluntad de las partes puede crear validamente relaciones obligatorias y así mismo, crear derechos, situaciones legales en favor o en contra de los autores del acto que se haya realizado.

El negocio jurídico, es el medio que reviste mayor importancia mediante el cual se contempla dicha autonomía de la voluntad, en el Derecho.

No cualquier manifestación de la voluntad se considera como un negocio jurídico, debido a que los efectos que se contemplan en el ordenamiento positivo solo se realizan cuando el contenido de la voluntad de los particulares merece ser jurídicamente tutelada. Existen además otras declaraciones de voluntad que para el Derecho son intrascendentes debido a la materia no jurídica sobre la que caen, es decir, no es suficiente la existencia de la voluntad, ni que dicha voluntad sea declarada, sino que por el contrario tanto la voluntad como la declaración de la misma, deben reunir ciertos y determinados requisitos que establece la Ley.

Así tenemos, el poder de la voluntad, la considerada autonomía de la voluntad o comúnmente llamada autonomía privada, esto no significa que como se pretendió en una época, sea absoluta, ni la voluntad soberana, porque tiene ciertos y bien marcados límites que determinan el orden público y las buenas costumbres y que circunscriben el concepto de licitud.

Por otro lado, la llamada autonomía de la voluntad, como poder que la Legislación jurídica les reconoce a los gobernados para regular sus propios intereses, han venido sufriendo limitaciones en gran escala dentro de la esfera del Derecho: por ejemplo en materia laboral, del Arrendamiento de Inmuebles y en ciertos contratos mercantiles, etc.

La autonomía de la voluntad es la manifestación de la libertad en el campo del Derecho Privado, que es inherente al ser hu mano para lograr sus fines; pero el negocio jurídico, para lograr esa función que le son propios debe realizarse de acuerdo a los -- elementos y requisitos que determina la Ley. Por ejemplo, no se debe celebrar válidamente un contrato de arrendamiento de casa habi tación verbalmente, por la sola declaración de la voluntad de las partes; ya que este debe ser necesariamente hecho por escrito para que dicho contrato se considere surtido al orden jurídico.

En lugar de autonomía de la voluntad, debemos de hablar de autonomía privada, para señalar que el ordenamiento jurídico, - acepta que la voluntad de los particulares regulen sus propios in terésés privados, en aquellos casos en que por excepción el dere-- cho objetivo no ha regulado imperativamente.

Pero en el campo de los actos jurídicos y especialmente en lo relativo a los negocios jurídicos, la voluntad de los parti culares se le considera como el elemento esencial del acto jurídi co, sin la cual el acto no se le reconoce como tal.

Para que dichos efectos se realicen, es necesario que la voluntad se establezca mediante la declaración; es preciso que se de a conocer, es decir, que se ~~exteriorice~~ exteriorice dicha voluntad. La de-- claración de voluntad negocial, es exactamente la exteriorización de lo deseado por el autor del acto jurídico.

La exteriorización puede llevarse a cabo, bien mediante la palabra o por escrito, por medio de signos o gestos, siempre y-

cuando el medio que se utilice para manifestar la voluntad sea adecuado para determinar claramente que es aquello que el sujeto pretende exactamente declarar.

Lo que se conoce legalmente como voluntad se puede observar en dos momentos que son :

1.- Voluntad de querer llevar a cabo un determinado negocio, y

2.- La voluntad de manifestar en virtud de una conducta externa que se realice, lo que el sujeto pretende realizar.

En este orden de ideas se desprende: la voluntad y la declaración de voluntad que son inseparables para poder llevar a cabo un negocio jurídico.

La manifestación a de permitir que por medio de ella, se de a conocer con seguridad una cierta y determinada voluntad. La seguridad no se puede considerar como tal, cuando la declaración no es inteligible o se le considera como ambigua y como consecuencia no es aceptable como declaración de voluntad aquellos medios que no son los adecuados para manifestar lo deseado por el contratante.

Se puede apreciar en conclusión que unicamente, se debe la creación de los efectos jurídicos a la voluntad, en cuanto esta haya sido manifestada.

" La declaración de voluntad puede ser recepticia o no recepticia, expresa o tácita, directa o indirecta " ( 15 ).

La declaración es recepticia, en el momento en que se di

rige a una determinada persona o varias de estas. Quien desea ---- arrendar algo, realiza una manifestación de voluntad dirigida hacia el propietario de la cosa que se desea arrendar.

La institución jurídica del contrato es una proyección - lógica de otra institución fundamental en un determinado orden jurídico, como la propiedad privada, de tal manera que los sistemas - en que ha desaparecido la propiedad privada es un nombre vacío, -- también el contrato desaparece o solamente subsiste como una denominación sin contenido.

Considerando que el contrato es la institución legal que tiene como finalidad propia que circule la riqueza o la propiedad - particular.

Como consecuencia existe una íntima relación o interde-- pendencia entre lo que se considera como propiedad y la libertad - o autonomía contractual.

" Esta misma idea ha sido expuesta con gran claridad y - precisión por un autor español contemporáneo que define a " La autonomía Privada " como " aquel poder complejo reconocido a la persona para el ejercicio de sus facultades, sea dentro del ámbito - de libertad que le pertenece como sujeto del derecho, sea para crear reglas de conducta para así y en relación con los demás, con -- la siguiente responsabilidad en cuanto a actuación en la vida so--

cial " ( 16 ).

Dicho concepto contempla tanto el poder atribuido a la voluntad para la creación, transmisión, modificación y extinción de las relaciones jurídicas, lo que se llama autonomía de la voluntad o autonomía privada en el ámbito del negocio jurídico, como -- también el poder de esa voluntad referido al uso, goce y disposición de poderes, facultades y derechos subjetivos que podrían denominarse autonomía dominical o autonomía privada, en el ejercicio de los derechos subjetivos.

La libertad contractual es considerada por J. R. Sanchez Medel Urquiza desde varios significados considerando los más útiles para el presente estudio, tanto la libertad para fijar el contenido de cada contrato, estableciendo en él las cláusulas que convengan las partes ( Artículo 1839 del Código Civil ), como una facultad de renunciar o derogar ciertas normas supletorias o dispositivas observadas por lo regular en los contratos nominados o típicos y de sustituir a ellas por un régimen diverso establecido por la voluntad de las partes contratantes, es decir, una disciplina convencional, diferente a lo establecido por la Ley.

La citada libertad contractual, aún de las múltiples limitaciones que ha sufrido en la actualidad, para realizar que prevalezcan los intereses colectivos o de las mayorías sobre los inte

---

( 16 ). Sanchez Medel Urquiza, Ramón; La Resolución de los Contratos por Incumplimiento; p.p. 131 y 132.

réses individuales, de tal manera que se conserve incólumen.

Carácter convencional de la resolución, en ejercicio de la multicitada libertad contractual y con la aplicación del principio antes mencionado al tema de la resolución por incumplimiento - del contrato bilateral, existen una serie de convenios jurídicamente permitidos, ya sea para facilitar la resolución del contrato -- por incumplimiento o para dificultar el ejercicio de tal facultad o para desaparecerla en su totalidad.

El núcleo social es una comunidad de intereses y el Estado una estructura de Derecho con capacidad para establecer un ordenamiento jurídico que haga posible la convivencia humana. El Derecho Privado tutela ciertos intereses de carácter jurídico, ahora - bien por intereses debemos de considerar, toda situación socialmente apreciable, aún aquéllas que no tengan el carácter patrimonial, que sea merecedora de protección jurídica, es decir, dicha tutela es extinguida por la misma sociedad.

El individuo contempla sus intereses a través de la iniciativa privada para la realización de ciertos y determinados fines y crea los medios necesarios.

La iniciativa de las personas es autónoma y como tal merece ser contemplada por el Derecho, ya que mediante la autodeterminación y autoregulación de intereses, en las condiciones que establezcan las normas de cultura y ordenamiento jurídico lo acepten los sujetos pueden, sin perjuicio propio ni de la sociedad conseguir los fines adecuados.

Comunmente se ha establecido que la trascendencia de toda manifestación que exprese la voluntad surge del hombre por sí mismo, y a través de ella sus relaciones jurídicas dentro de un campo legal fijado por una Ley.

La autonomía privada antes y después de que sea reconocida jurídicamente se encuentra con ciertos límites, tales como la imposibilidad de disponer los requisitos y efectos del contrato. No se puede decidir sobre los elementos esenciales para la existencia del mismo, ni aún de los presupuestos tales como la capacidad de obrar, de obligarse, de disponer de los intereses; tampoco sobre la clase de intereses particulares que el Derecho contempla al reglamentar a los gobernados diversos contratos y es precisamente el Derecho al que compete la facultad reguladora del arbitrio individual y debe tomar en consideración la licitud y la oportunidad para evitar que se aplique caprichosamente. A mayor abundamiento, -- los efectos de la relación contractual se encuentran sustraídos a la disposición privada, ya que la determinación es competencia exclusiva del Derecho.

## II. EL ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION MEXICANA.

### A). CONCEPTO.

El Contrato, en nuestros días se ha considerado, es decir, se ha transformado en un paradigma abstracto y general; o sea una especie de molde para ser requisitado con el contenido de --- acuerdo a las necesidades de las partes que pretenden llevar a cabo un contrato, tal es el caso de los llamados machotes. Antiguamente ya existía una figura jurídica prefabricada a la cual se sujetaban los interesados.

En la actualidad el contrato no se encuentra con limitaciones más que la del ~~propósito~~ y la licitud de lo pactado y el objeto del contrato de que se trate.

Doctrinalmente se ha sostenido al Contrato de Arrendamiento como " Aquel en virtud del cual una persona llamada Arrendador, concede a otra, llamada Arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o solo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto " ( 17 ).

Tomando en consideración lo que establece el Código Civil en su Artículo 2398, primer párrafo que preceptua lo siguiente " Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa

---

( 17 ). Aguilar Carbajal, Leopoldo; Contratos Civiles; p.p. '15) y -

y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto ". De la de finición que da éste Artículo se desprende que el contrato en ques tión, es un contrato en virtud del cual se produce la transmisión-temporal del uso y goce al mismo tiempo de una cosa.

Por otro lado también se puede observar el requisito de la temporalidad; e incluso nuestro Código Civil vigente contempla el requisito antes mencionado en su Artículo que se comenta, en su segundo párrafo al establecer lo siguiente: " El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación de quince para las fincas destinadas al ejercicio de la indus-----tria ".

Este precepto legal invocado, el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito sostiene el siguiente criterio respecto del mismo:

" ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO; DURACION DE LOS - CONTRATOS DE. INTERPRETACION DEL ARTICULO 2398 DEL CODIGO CIVIL.-- Si se toma en cuenta la finalidad que se persigue con la disposición legal en mención, que es de naturaleza económica y social, se concluye que la intención del legislador, es la de que las partes en un contrato de arrendamiento no se obliguen en el mismo por un término mayor de diez años sin estar en posibilidad de darlo por terminado, ya que ello implicaría abrir la posibilidad de que se burlarán disposiciones de orden público y a que por medio de estos contratos se limitara con graves perjuicios para la sociedad el de recho de propiedad; situación que no se da en el arrendamiento por

tiempo indefinido, en el cual cualquiera de las partes puede darlo por terminado en el momento en que lo desee, una vez cumplidos -- los requisitos a que se refiere el Artículo 2478 del Código Civil. O sea, que los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido -- pueden durar el tiempo que las partes lo estimen conveniente aun -- cuando exceda de los términos fijados en el Artículo 2398 del ordenamiento invocado.- A.D. 415/74. Carlos Martínez Niño. 18 de Octubre de 1974. Unanimidad de votos. Ponente: Ernesto Días Infante. Secretario: Leonel Castillo González.- Informe 1974. Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Pág. 150 .

Tomando en consideración el concepto que nos proporciona el Código Civil respecto del contrato de Arrendamiento, se desprende que es un contrato principal, debido a que subsiste solo; es bi lateral, toda vez, que nacen obligaciones recíprocas; es oneroso, -- porque establece gravámenes y provechos a las dos partes contratantes; es generalmente formal, excepcionalmente consensual; es comurativo y de tracto sucesivo típicamente " ( 18 ).

**B). ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ QUE INTEGRAN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

De acuerdo a lo que establecen los Artículos 1794 y 1795

---

( 18 ). Obregón Heredia, Jorge; Código Civil Concordado; P.P. 409.

del Código Civil, mismos que contemplan los requisitos de Existencia así como también los de Validez respectivamente, los cuales pasaremos a exponer brevemente de la siguiente forma :

Tomando en consideración lo que preceptúa el Artículo -- 1794 del cual se desprenden los requisitos de Existencia, que son aplicables a todos los contratos, y éstos son dos a saber que son: El Consentimiento y el Objeto.

El Consentimiento en el contrato en estudio es " El ---- acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o el uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto. Por lo tanto, el acuerdo de voluntades debe referirse tanto a la cosa respecto de la cual se va a conceder el uso o el uso y goce, como respecto de los bienes que constituyen la contraprestación o precio cierto " ( 19 ).

Si al realizar un contrato de arrendamiento las partes convinieron respecto al uso que se deba dar al objeto materia del presente contrato así como también el plazo que deba durar dicho contrato, los contratantes deben de sujetarse a ello, y en caso de que no se hubiese pactado nada se debe de utilizar la cosa objeto del contrato conforme a la naturaleza y destino de ella y por lo que respecta al plazo, se considerará como indefinido y para dar por terminado el contrato " Si son bienes muebles, el arrendatario

---

{ 19 }, Zamora y Valencia, Miguel Angel; Contratos Civiles; p.p. -

podrá devolverlos cuando quiera pero el arrendador no podrá pedirlos, sino pasados cinco días de celebrado el contrato ( Art. 2460) si se trata de inmuebles urbanos, el arrendamiento concluirá a voluntad de cualquiera de los contratantes previo aviso dado al otro en forma indubitable con dos meses de anticipación y si se refiere a inmuebles rústicos, también concluirá a voluntad de cualquiera de los contratantes, o sea que cualquiera de ellos lo podrá rescindir, pero dando aviso al otro en forma indubitable con un año de anticipación " ( 20 ).

El Objeto.- El Contrato de Arrendamiento, tomando en consideración de que se trata de un contrato bilateral, crea obligaciones para cada uno de los contratantes, y desde luego cada obligación contempla su objeto; es decir, que cuando nos referimos al objeto del contrato en estudio, debemos de contemplar a dos objetos los cuales son para una parte la obligación del arrendador y por otro lado la obligación del arrendatario.

La obligación del Arrendador estriba en dar el uso o uso y goce en el mismo acto de alguna cosa; esto sería en concreto el objeto del Contrato de Arrendamiento respecto a lo que se obliga al Arrendador, por otra parte tenemos que contemplar cuales son las cosas que se pueden dar en arrendamiento. Reconsiderando lo que establece el Código Civil vigente en su Artículo 2400.- " Son-

---

( 20 ). Zamora y Valencia, Miguel Angel; Contratos Civiles; p.p.-

susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse -- sin consumirse; excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales " .

Los bienes consumibles, están considerados como tales -- aquellos que por su naturaleza física se destruyen por el primer uso; debido a que el arrendatario está obligado por la Ley Común -- que al concluir el contrato debe de entregar el bien objeto del -- contrato, en consecuencia el Contrato de Arrendamiento no se puede llevar a cabo cuando se trate de cosas consumibles.

Incluso la Ley nos prohíbe en algunos casos el arrendamiento sobre algunos bienes, tal es el caso, de la parcela ejidal; el ejido, etc.

A saber tampoco se pueden arrendar los derechos estrictamente personales, por mencionar algunos que se encuentran en esa -- situación son, el derecho real de habitación, debido a que son derechos concretamente personales, aunque tengan el carácter de reales son personales tomando en cuenta de que están estrechamente ligados a la persona de su titular; y en consecuencia éste no puede transferir a un tercero su derecho. Por lo tanto el Comodatario -- tampoco puede realizar este tipo de contrato respecto de su derecho que tiene como tal.

Sobre todo para que la cosa pueda ser objeto del contrato de arrendamiento, es necesario que esta reúna ciertos y determinados requisitos que ordena el Artículo 1825 del Código Civil, y -- que a la letra dice " 1.- Existir en la naturaleza. 2.- Ser deter-

minada o determinable en cuanto a su especie. 3.- Estar en el comercio ". Como consecuencia de lo anterior, las cosas no determinables así como aquellas que se encuentran fuera del comercio no pueden ser objeto del contrato que se analiza, " En este caso el arrendamiento sería inexistente; en cambio los que violan prohibiciones son nulos " ( 21 ).

Establecimos que en el presente contrato existe un doble objeto; ya la que respecta al Arrendador. El Arrendatario se compromete a pagar por su parte una contraprestación derivada del uso y goce que le es transferido por el Arrendador, un precio cierto y determinado, como lo contempla el Artículo 2399 del Código Civil.

Requisitos de Validez.- Son aquellos que se desprenden a contrario sensu del Artículo 1795 de la Ley Común vigente, es decir, que para que el contrato de arrendamiento sea válido, se requiere que los contratantes sean capaces jurídicamente, que haya ausencia de vicios del consentimiento, además que el objeto, motivo o fin sean lícitos y que dicho consentimiento se haya celebrado en la forma que la Ley lo determine.

La Capacidad.- Dicho requisito lo contempla el Artículo-2401 del ordenamiento legal antes mencionado y que establece " El que no fuera dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño

---

( 21 ). Lozano Noriega, Francisco; Cuarto Curso de Derecho Civil - Contratos; p.p. 177 y 178.

ya por disposición de la Ley ". Agrega el Artículo 2402 de la Ley en cita que " En el primer caso del Artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la Ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos ". Y a mayor abundamiento el Artículo 2403 del mismo ordenamiento legal que preceptúa lo siguiente -- " No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios " .

Tomando en consideración lo que establecen los Artículos que se acaban de exponer en líneas anteriores, se desprende que para poder llevar a cabo un Contrato de Arrendamiento con el carácter de Arrendador, es necesario ser el dueño de la cosa. Pero de los mismos preceptos también se desprende que no únicamente los propietarios pueden celebrar el contrato en exposición, con tal carácter sino que existen otras personas que aún sin estar autorizadas lo pueden realizar, como es el caso de lo que contempla el Artículo 436 en el ejercicio de la patria potestad de los padres hacia sus menores infantes y que ordena lo siguiente: " Los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar ni gravar de ningún modo los bienes inmuebles y los muebles preciosos que correspondan al hijo sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio, y previa la autorización del juez competente. Tampoco podrán celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir la renta anticipada por más de dos años... ". De acuerdo a lo que establece a contrario sensu el precepto legal en cuestión, se dice

que, los que ejerzan la patria potestad de un menor si pueden llevar a cabo contratos de arrendamiento que no rebacen el término establecido en el segundo párrafo del Artículo en cita.

" Respecto de la tutela dispone el Artículo 573.- El tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado, por más de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad, previos el o los consentimientos del curador y la autoridad judicial, observándose en su caso, lo que preceptúa el Artículo 564.- Añade el Artículo 574.- El arrendamiento hecho de conformidad con el artículo anterior, subsistirá por el tiempo convenido, aun cuando se acaba la tutela, pero será nula toda anticipación de renta o alquileres por más de dos años. Respecto del Albacea la Ley dispone en su Artículo 1721.- Que el albacea no puede dar en arrendamiento por más de un año sin consentimiento de los herederos o legatarios " - ( 22 ).

Además también se puede incluir al usufructuario, como otra de las personas que pueden llevar a cabo el contrato de arrendamiento por ser titular de un derecho real. En el capítulo que -- contempla la manera de terminar el arrendamiento, tenemos al Artículo 2493 que establece: " El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos, seán naturales, industriales o civiles ". -- Existe otro Artículo más concreto al caso que es el 1002 y que re-

---

( 22 ). Lozano Noriega, Francisco; Cuarto Curso de Derecho Civil - Contratos; p.p. 285.

za lo siguiente: " El usufructuario puede gozar por si mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo " .

De lo anteriormente expuesto, se desprende que no unicamente los propietarios del objeto del contrato pueden realizar el multicitado contrato de arrendamiento, sin embargo se puede concluir que pueden celebrar este contrato toda persona que tenga la capacidad de transmitir el uso temporal de una cosa.

AUSENCIA DE VICIOS EN LA VOLUNTAD.- La voluntad de los contratantes que realizan un contrato de arrendamiento debe ser sin que haya defectos o vicios. La voluntad como uno de los elementos primordiales del acto jurídico, debe llevarse a cabo de una manera cierta y libre, por lo tanto la respuesta debe ser real y espontánea decisiva.

" Si la desición proviene de una creencia equivocada ---- ( error ), ha sido obtenida o mantenida por engaños ( dolo ), o ha sido arrancada con amenazas ( violencia o temor ) entonces es una voluntad viciada que anula el contrato ( Artículo 1812 del C.C. ) " ( 23 ).

En tales circunstancias, el contrato determina realizar el acto jurídico, en virtud de que su desición se encuentra desvir-

---

( 23 ). Bejarano Sanchez, Manuel; Obligaciones Civiles; p.p. 94.

tuada por motivos extraños a su voluntad, ya que de conocerlos no efectuaría el acto jurídico; al conceder su consentimiento derivado del temor o por tener una falsa apreciación, se desprende la intención cuya finalidad no desea en realidad.

EL ERROR.- Este concepto se debe de entender como engaño a la realidad, es decir, es una convicción no acorde con la realidad. Originalmente el error cometido por las partes que realizan un negocio jurídico invalida su voluntad y como consecuencia provoca la nulidad del acto, aclarando que no todo error trae como consecuencia dichos efectos jurídicos, por tanto, no todo error tiene trascendencia para el derecho.

Es justificable que no cualquier error sufrido por los contratantes tenga como finalidad la invalidez del acto jurídico que se realiza. Ya que de lo contrario bastaría con que se estableciera haber sufrido cualquier falsa apreciación en el momento de haber realizado el contrato para conseguir se declare ineficaz el acto celebrado, y en tales circunstancias el comercio jurídico se estaría seriamente afectado. Concluyendo existen errores que no tienen trascendencia jurídica sobre la vida del contrato y por otro lado existen errores que traen aparejada la nulidad del acto jurídico por encontrarse viciada la voluntad. Cabe hacer mención que la doctrina contempla errores que impiden la formación del consentimiento.

EL ERROR OBSTACULO.- Es aquel en virtud del cual obstaculiza el consentimiento o concurso de voluntades, toda vez, que los contratantes no se ponen de acuerdo con respecto a la naturaleza -

del contrato o la identificación del objeto, y por lo tanto manifiestan sus respectivas acepciones de voluntad creyendo estar -- realizando el mismo acto jurídico así como referirse al mismo objeto, pero en la realidad piensan diferente, situación que impide la formación del consentimiento.

EL ERROR NULIDAD.- Este se desprende cuando la voluntad -- se llega a manifestar por lo tanto el acto jurídico existe, pero -- uno de los contratantes tiene una confusión respecto del motivo determinante de su voluntad, de tal suerte que de haberse dado cuenta no se hubiere celebrado el contrato o se hubiese realizado bajo diferentes estipulaciones.

EL ERROR INDIFERENTE.- Se presenta cuando se tiene una no ción falsa respecto de ciertas circunstancias accidentales del acto jurídico o bien de la cosa objeto del mismo que no trae como consecuencia la nulidad del acto realizado.

EL ERROR DE HECHO.- Tomandose en consideración como tal, -- aquel que se observa cuando se ignoran circunstancias y de tal desconocimiento obliga a manifestar la voluntad de una manera diferente a la que se hubiere hecho de conocer la verdad o simplemente hubiese sido omiso a tal circunstancia.

EL ERROR DE DERECHO.- Este tiene lugar cuando se ignoran ciertas normas jurídicas y se realiza la manifestación de la voluntad haciendo patente en dicho desconocimiento, pero sin embargo --- obliga a los contratantes a comunicar su voluntad en forma por demás errónea.

**ERROR DE CALCULO.-** Comúnmente contempla en cuanto a lo -- que se refiere unicamente a la cantidad de cosas que constituyen el objeto del contrato y sólo da lugar a la rectificación en que se ha incurrido.

**EL DOLO.-** Tomando en cuenta lo que preceptua el Código Ci vil en su Artículo 1815 que lo define de la siguiente manera: " 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 contratantes... ".

La falsa apreciación pudo haber sido provocada o manteni- da indiscutiblemente por la habilidad o maquinaciones realizadas -- por la contraparte e incluso por un tercero con autorización de --- ella. Esta actitud de querer sacar ventaja en virtud del error en - que se encuentra uno de los contratantes, ya sea realizando o mante niendo engañosamente, es considerado como dolo en materia civil.

El dolo tiene aparejada la nulidad relativa del contrato- que se haya realizado. Dicha nulidad es debido no unicamente por -- que vicia la voluntad sino que además es considerado como una ac--- ción malévola que debe ser reprimida por el Derecho; el acto jurídi co no debe ser un medio tendiente ha realizar actos consumados por- acciones engañosas o inmorales.

Concluyendo se puede establecer que el dolo es activo en- virtud de ser todas aquellas sugerencias o artificios empleados con el objeto de encaminar o tener a otra persona en su engaño.

**DOLO BUENO.-** Este error como tal, no vicia el acto jurídi

co, en virtud de que son exageraciones palpables que en una forma - de propaganda o reclame se realizan, con la previa proposición de - algún objeto o de las actividades personales de una persona, ponde- ración exagerada que no entraña engaño alguno.

DOLO MALO.- Se debe de entender como tal, que la expre- sión es totalmente convencional y es aplicado no a las maquinacio- nes, sugerencias o artificios que se utilizan para encaminar al - error o mantenerlo en él a alguna de las partes, sino a las conside- raciones generales que los contratantes manifiesten sobre los prove- chos y perjuicios que puedan resultar de la ejecución o no ejecu- ción del acto jurídico, y que no importen engaño o amenaza alguna - de las partes. Por ejemplo; " Si una persona me vende un corte de - casimir del país haciéndome creer que es inglés, pues hasta le man- da poner un sello entretegido que diga " Made in England " y me ha- ce pagar por ese casimir del país el precio del inglés, se dice que ha procedido con dolo para inducirme a error y, por consecuencia, - la venta queda viciada de nulidad; a esto se le considera como dolo malo. Pero si esa persona me dice que el casimir es del país, pero- tan bueno como el inglés y que en vez de adquirir uno de estos y pa- gar un alto precio por él, le compre yo el suyo que es mucho más ba- rato, y bajo esta consideración lo compro, el dolo resulta ser bue- no y por ello no dará causa a la nulidad " ( 24 ).

---

( 24 ). Ortiz-Urquidi, Raúl; Derecho Civil; p.p. 325.

MALA FE.- Como se desprende del Código Civil en la parte final del Artículo 1815, que nos establece lo siguiente: "...Y, por mala fé, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido " .

En tales condiciones, por mala fé es considerada la acción pasiva del contratante que a pesar de estar conciente del error en que se encuentra su contraparte, se inhibe de indicar de la falsa apreciación del cual es objeto, sino por el contrario se aprovecha del mismo. Este vicio califica al error y agravan el acto dañado por este.

Se establece que este vicio no unicamente es castigado el engaño consecuencia de tales figuras, sino además la acción ilícita del agente, de la cual la Ley debe reprimir. Es decir, es suficiente comprobar que el acto jurídico se realizó en virtud de la mala fé para que traiga como consecuencia la nulidad del mismo, independientemente de la prueba de que el vicio hubiese recaído sobre el motivo determinante del consentimiento.

VIOLENCIA O INTIMIDACION.- Este es considerado en tales circunstancias, tomando en consideración la causa que lo origina. De acuerdo a lo establecido por la Ley de la materia en su precepto legal 1819, que manifiesta: " 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 " .

La pura violencia física por si sola no es considerado como un vicio del consentimiento, para que sea considerada como tal, es necesario que origine un dolor y sea relativo, la cual permite que se forme el consentimiento, que desde luego queda viciado.

Nuestro Código Civil no reconoce como vicio de la voluntad a la fuerza física relativa que hemos denominado dolor, pues cuando en el Artículo 1819 se habla de fuerza física, se refiere a la productora de intimidación y no a la fuerza física productora de dolor, como lo veremos en la siguiente exposición " ( 25 ).

LA VIOLENCIA MORAL.- Este vicio es reconocido plenamente por la Ley, el cual se puede denominar también temor y considerando lo como tal, unicamente aquellos que sean graves y fundado de un mal injusto, notable y que su naturaleza impresione a un ser sensato.

Tomando en cuenta lo antes mencionado, quedan descartados el temor leve o ligero así como el reverencial. Para poder determinar el temor es necesario considerar la edad, sexo, condiciones de la persona, su posición social, su grado de cultura y educación, elementos que deben ser tomados en cuenta al prudente arbitrio del Juez, las causas motivadoras del acto jurídico, para poder determinar si este fué llevado a cabo bajo el imperio del temor.

De lo antes manifestado se observa que la nulidad resultante de una voluntad viciada por temor será relativa, pues es con-

---

( 25 ). Quintanilla García, Miguel Angel; Derecho de las Obligaciones; p.p. 70.

siderada en beneficio del contratante que resulte su voluntad con este vicio, otorgandole la garantía de seguridad y certeza en sus actividades jurídicas.

" LA LESION.- Esta se presenta cuando en un contrato, alguien explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro tan enormemente desproporcionado al que él por su parte se obligó " ( 26 ).

Doctrinalmente existen varias teorías, a través de las cuales han ido dejando antecedentes históricos del vicio que se plantea, por mencionar algunas citaremos la teoría subjetiva, la teoría objetiva y la teoría mixta; las cuales explicaremos de la siguiente manera :

a).- Teoría Subjetiva.- Esta teoría solo toma en consideración a uno de los elementos de la lesión, que es el subjetivo, el cual es contemplado como la explotación de la necesidad, inexperiencia o penuria que uno de los contratantes que realizan el acto jurídico le propone al otro.

Los diversos sistemas jurídicos que han adoptado esta teoría, los cuales son generalmente los países cuyo derecho es anglosajón, lo contemplan como un vicio del consentimiento, aunados a los ya estudiados anteriormente en el presente inciso; argumentando que así como el error, el dolor y el temor son vicios del consentimiento

---

( 26 ). Quintanilla García, Miguel Angel; Derecho de las Obligaciones; p.p. 81.

to, también es considerado como tal a la lesión, manifestando que dicha voluntad se encuentra viciada cuando una de las partes expone a otro, el cual esta pasando por un estado de necesidad, en extrema miseria, suma ignorancia o notoria inexperiencia, imponiendo como sanción la nulidad relativa y sin tomar en consideración en lo absoluto la desproporción en las prestaciones.

LA TEORIA OBJETIVA.- En contraposición a la teoría antes analizada, solo contempla al elemento objetivo de la lesión, que es sin duda la notoria o enorme desproporción que existe entre las prestaciones que van a realizarse mutuamente los contratantes. De tal suerte que la lesión trae como consecuencia un perjuicio patrimonial que experimenta uno de los que efectuaron el acto jurídico, en virtud de haber tomado a cambio de una prestación, otra que es de valor inferior, es decir, existe una desproporción notable entre las prestaciones que se realizan los contratantes.

Algunos de los regímenes legales que contemplaron lo establecido por esta teoría fueron: El Derecho Romano, El Derecho -- Francés ( este solo en lo que se refiere a la etapa de formación del Código de Napoleón ), El Italiano, Belga y los Códigos de 1870 y de 1884 de nuestro país.

Anteriormente el Código de Napoleón tomaba en consideración que procedía el derecho de solicitar la rescisión por lesión del contrato, unica y exclusivamente por el vendedor cuando éste era lesionado en más de 7/12 del precio de la cosa; pero esta acción no la podía intentar jamás el comprador.

En los Códigos del régimen mexicano fueron más equitativos que el anterior, en virtud que la presente acción o derecho lo podían ejercitar tanto el que vendía solo en el caso de que recibiera  $2/3$  menos del precio justo o estimativo de la cosa, así como el que adquiría cuando proporcionaba dos tantos más del precio --- real de la cosa.

Los sistemas jurídicos que toman en consideración solamente el elemento objetivo, le conceden a la parte afectada la acción de rescindir, por contemplar, al contrato plenamente válido y sin ningún vicio, en virtud que por igualdad tratan de restablecer las cosas al estado que guardaban antes de su celebración.

Por último expondremos la teoría mixta, la cual toma en cuenta tanto al elemento subjetivo como al objetivo y es la que re toma nuestro Código Civil en su Artículo 17 de los Códigos Alemán y Suizo, considerando a la lesión como una desigualdad plena entre el valor de las prestaciones de los contratantes situación que --- trae como consecuencia un lucro excesivo en beneficio de uno de -- ellos, motivado debido a una explotación de la suma ignorancia, no toria inexperiencia o extrema miseria de la otra; " hipótesis que las contempla el precepto legal en cita al establecer: Cuando algu no, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente - desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a pedir la rescisión del contrato, y, de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación. El derecho \_-

concedido en este Artículo dura un año " .

La razón de ser de esta disposición tiene su origen en la necesidad de proteger a los débiles de las malicias y abusos de las personas que tienen una mejor preparación intelectual, situación que se da en nuestro país, en el cual existe gran desigualdad social y cultural. La Comisión Redactora del Código Civil de 1928-manifiestan en su exposición de motivos lo siguiente: " Se dió a la clase desvalida o ignorante una protección efectiva, modificándose las disposiciones inspirados en los clásicos prejuicios de la igualdad ante la Ley y de que la voluntad de las partes es la su--prema Ley de los contratos, pues se comprendió que no todos los --hombres, tan desigualmente dotados por la naturaleza y tan diferen--temente tratados por la sociedad, en atención a su riqueza, cultura, etc., pueden ser regidos invariablemente por la misma Ley..." .

Concluyendo de lo antes transcrito, se observa que en el momento de celebrar un contrato de arrendamiento no debe existir -ningún vicio del consentimiento, ya que en caso contrario o de ---existir la lesión, trae aparejada la nulidad relativa del mismo, -tal como lo ordenan los preceptos legales de la materia 1812, 1813, 1816 y 2228. Es decir, cuando el consentimiento se otorga sin que-haya ningún vicio en el mencionado acto jurídico, tiene plena válid--dez del mismo. Y los vicios que existan afectandolo no impedirán -que el contrato exista, pero motivan su ineficacia, la cual :

1).- Solo podrá ser hecha valer por el contratante que -haya incurrido en los vicios de la voluntad.

2).- Podrá convalidarse por ratificación en virtud de haber desaparecido el vicio, el cual puede ser: expreso o bien tácito, derivado del cumplimiento voluntario.

3).- Podrá surtir sus efectos cuando haya prescrito la acción.

4).- Permite que el contrato produzca sus consecuencias.

OBJETO, MOTIVO O FIN SEAN LICITOS.- Tomando en consideración que el objeto del contrato que se analiza es la acción a que se obligó el Arrendatario, ahora bien el motivo o fin es la razón por la cual dicho sujeto lleva a cabo el acto jurídico.

En tanto que, para que la operación que se realiza sea válida, es de vital importancia tanto a lo que se obligó el Arrendador, así como también el porqué de su determinación deben ser lícitos, o sea, que no se contrapongan a lo establecido por las Leyes de Interés Público. Las cláusulas que originen la relación contractual deben sujetarse a los lineamientos legales, pues de ello depende el orden jurídico así como también la paz social; como consecuencia de lo anterior se puede decir que el Contrato de Arrendamiento realizado en oposición al marco legal previamente establecido, no habrá de tener validez, será nulo.

Considerando lo establecido por el Artículo 1830 del Código Común que al respecto establece que " ... es ilícito el hecho que es contrario a las Leyes de orden público o a las buenas costumbres ". De esto se desprende que todo acto jurídico de arrendamiento que se celebre teniendo en cuenta el marco legal previamente

te establecido y que no sea contrario al orden público o a las buenas costumbres es considerado como un negocio lícito.

Las normas legales otorgan a los particulares la facultad de realizar actos jurídicos así como de regular a través de estas su consentimiento disfrutando así de cierta libertad de determinar mediante su voluntad autónoma. Dicha autonomía se encuentra como límite las normas legales, ya que el objeto de los actos jurídicos, el fin que induce de llevarlos a cabo y las condiciones que se impongan con estos, no debe ser opuestos a las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente.

A pesar de que un individuo realice un contrato, una manifestación unilateral de su consentimiento o cualquier negocio jurídico y que este se encuentre en contraposición de lo establecido por la Ley general obligatoria, el multicitado contrato no tiene eficacia alguna en virtud de que no puede prevalecer sobre el mandato de la Ley. Cuando se encuentre en sentido opuesto el acto jurídico con el ordenamiento legal de interés público, es de considerarse que debe de prevalecer siempre este, pues la oposición se resuelve en el sentido de negar efectos al negocio jurídico, el cual se califica como ilícito por estar en contraposición de lo establecido por el régimen legal de orden público o a las buenas costumbres, y que son consideradas como obligatorias para los particulares por mandato legal.

Si observamos el precepto legal en comento nos mencionamos también las buenas costumbres y como tales se entienden el concep-

to de moralidad que sobresale de un núcleo social, en un tiempo y un espacio determinado. No hablamos de una moralidad individual, - sino de una moral social. Ni tampoco nos referimos a determinado - credo religioso, sino el buen comportamiento que lo considera como tal la sociedad, es decir, es contrario a las buenas costumbres to da conducta que la opinión prevaleciente considere como inmoral, o sea que se considere como ofensiva por el núcleo social de la mora lidad y en tal circunstancia tiene como consecuencia la reprobación; de lo que se desprende que la idea de buena conducta o costumbre es variable de acuerdo al lugar y época a otro, resumiendo podemos establecer que para que sean lícitos los actos jurídicos - deben de ir acorde con las buenas costumbres.

Por otro lado debemos de aclarar que existen dos cosas - diferentes que es la causa del contrato, que no es otra cosa que - el fin o motivo que motivó a los contratantes a realizar el contra to, y la causa de una obligación que se desprende de la relación - contractual, esto es el motivo al cual quedarán de común acuerdo - las partes a obligarse ante dicho acto jurídico. Por ejemplo; Juan renta una casa a Jorge porque desea habitarla con su esposa, y en el multicitado contrato, Juan se obliga a pagar el precio de la -- renta a Jorge, en virtud de que este se obliga a su vez a transmi- tirle el uso y goce temporal de la casa.

Tomando en consideración que tanto el objeto como el fin o motivo determinante de cualquier contrato debe ser lícito, hay - que tener muy presente que el objeto del contrato es un concepto -

distinto del fin o motivo determinantes del contrato. Para aclarar lo antes mencionado exponemos como ejemplo el siguiente; en un contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a dar el uso y goce de una casa al arrendatario, pero el fin o motivo determinante que los dos contratantes tratan de llevar a cabo de acuerdo a lo establecido en las cláusulas del mismo, es crear un burdel de lo que - se desprende que el fin o motivo determinante del citado contrato es ilícito.

De lo establecido anteriormente, se observa que el motivo o fin de la razón decisiva que determina la celebración del acto y esta es diferente según es el contrato que se pretende realizar, es decir, se considera como el móvil concreto individual y variable que en casos determinados ha impulsado y motivado a las partes a celebrar el contrato, " o bien como lo establece Bonnacasse, el fin concreto de los autores del acto jurídico se esfuerzan por alcanzar ( el objetivo concreto, mediato, susceptible de ser diferente de los actos jurídicos de la misma categoría el móvil determinante). Es el fin determinante de la voluntad ( León Duguit ) "- ( 27 ).

La causa lícita en el Derecho Francés, este ha sido uno de los regímenes jurídicos que ha inspirado a la Ley Mexicana y - por esto permite determinar el alcance y significado de requisito-

---

( 27 ). Bejarano Sánchez, Manuel; Obligaciones Civiles; p.p. 119.

de validéz que comentamos, la cual tuvo su origen en una tesis realizada por la jurisprudencia francesa. Los Tribunales del país antes mencionado desarrollaron dicha teoría al aplicar los 1108, el cual menciona entre las condiciones esenciales de los contratos, - ( una causa lícita en la obligación y 1131 que sanciona la falta - de la causa o la causa falsa o ilícita con la privación de efectos del acto afectado del Código de Napoleón).

Los preceptos legales antes mencionados dividieron a los autores franceses en dos corrientes opuestas: los Causalistas y -- los Anticausalistas.

Los primeros consideran como su clásico expositor de la teoría de la causa a Demolombe, y en Capitant a un renovador y defensor de la misma. Para los defensores de ésta corriente manifiestan que la causa de la obligación es el fin directo e inmediato -- que el deudor persigue al obligarse.

Para los tratadistas de esta corriente la causa de la -- obligación es variable según de el contrato de que se trate; En -- los contratos bilaterales cada obligación de los contratantes sirve de causa a la obligación correlativa de la otra parte. Esto es por ejemplo; en el arrendamiento el arrendador se obliga a transmitir el uso y goce temporal de la casa que renta, porque el arrendatario a su vez se obliga a pagar un precio cierto por el disfrute de la cosa arrendada. " En los contratos unilaterales, la causa de la obligación es una cierta prestación recibida por ejemplo; en el préstamo de dinero, la causa de la obligación del mutuatario con--

siste en la causa que él ha recibido. En los contratos a título -- gratuito, la causa consiste en el espíritu de liberalidad que anima al que se obliga." ( 28 ).

Los causalistas manifiestan no confundir la causa y el -- motivo, en virtud de que la causa es el fin inmediato y directo -- que persigue el que se obliga; en cambio el motivo es el fin remoto o posterior. La causa es el fin jurídico o abstracto de la obligación, en tanto que el motivo es el fin concreto. Tomando en cuenta estas ideas, en el arrendamiento, la causa o el fin inmediato -- que motiva al arrendador a obligarse, es que el arrendatario se -- obliga a su vez a pagar el precio de la renta.

Ahora bien los defensores de esta posición establecen, -- que la causa siempre es idéntica en los contratos de la misma naturaleza y por ello tiene un carácter objetivo, caso contrario que -- sucede con respecto al motivo, debido a que este puede variar hasta lo infinito. Por otro lado, aclaran estos tratadistas que no se puede confundir la causa con el objeto, por tratarse de dos elementos diferentes: porque el objeto de la obligación es lo que el deudor se obliga a realizar, mientras que la causa de la obligación -- es lo que ha determinado al deudor a obligarse.

Por otra parte los Anticausalistas y en especial Planiol manifiesta que la teoría de la causa es falsa e inútil. Considera-

da como tal, ya que en los contratos sinalagmáticos la causa se -- confunde con el objeto, en virtud de que si la causa de la obligación del arrendador es el objeto de la obligación del arrendatario y viceversa, trae como resultado que la causa de la obligación de uno de los contratantes es el objeto de la obligación de la otra, en consecuencia no es necesario acudir al concepto de causa, en -- virtud de que bastaría que el objeto fuese lícito, para obtener el mismo resultado que se obtiene al existir la lícitud de la causa.

" Decir que en los contratos unilaterales la causa es la entrega preexistente de la cosa, es confundir la causa con uno de los elementos de constitución del acto. También la causa señalada por la teoría clásica, para los actos de liberalidad ( para los actos gratuitos ) es inútil, pues decir que es el animus donandi, la intención liberal, no es agregar elemento alguno, pues tal intención de beneficio es un matiz de la voluntad; es el consentimiento en sí. La Jurisprudencia Francesa tuvo que abandonar esta teoría -- por otra más flexible, así se llegó a la teoría moderna, posteriormente acogida en nuestra legislación " ( 29 ).

Teoría Moderna de la Causa, ésta surgió en virtud de la nulidad de actos que traían en si mismos un objeto lícito y, por -- otro lado una finalidad lícita: tal es el caso de los contratos de arrendamiento cuyo propósito o finalidad era la de instalar un ga-

rito o casa de juego, que analizados estos actos tomando como base la teoría clásica, resultaba legítimos e inimpugnables por tener -- una causa lícita, debían ser nulificados, no obstante, para proteger los intereses del núcleo social. Tomando en consideración lo -- argumentado por los tratadistas de la corriente clásica, el contrato tenía objetos lícitos y una causa lícita; es decir, dar dinero por el uso de una casa; entregar la casa a cambio de dinero. Pero del ejemplo se desprende que el fin determinante de la realización del acto, como es instalar una casa de juego o un garito, resulta ilícito. De lo anterior la Jurisprudencia Francesa advirtió que no únicamente deberían darle importancia a los móviles trascendentes del acto, es decir no solo era el hecho de obtener el fin próximo de adquirir la prestación del co-contratante, sino que existen --- otras razones o motivos en particular que explican el porque se de sea dicha prestación, fines que se deben de tomar en cuenta como -- causa jurídica de la obligación.

Por lo que se desprende que existe un nuevo concepto de la causa, mismo que es el motivo determinante de la voluntad, que es el fin principal, móvil concreto que induce a realizar el contrato, conceptos que le dieron origen la misma jurisprudencia --- francesa que distingue la noción de causa con el motivo de la tesis sustentada por los clásicos. Pero no todo motivo será la causa de la obligación, sino como lo establece Célíce, sólo aquél que hubiese sido externado o introducido a la " atmósfera del contrato " que no hubiese quedado en el fuero interno del contratante.

Nuestro régimen jurídico civil retomo ésta teoría moderna, donde se exige, como lo hemos analizado, que el motivo o fin del acto jurídico sea lícito.

La legislación mexicana establece que la causa motivo o fin que se desprendan de las obligaciones de algún contrato deben ser lícitas, incluso no existe precepto legal alguno que indique las obligaciones o los contratos que les dan origen tengan necesariamente una causa. Observemos que en el Código Francés, contempla ba como requisito que los contratos deben tener causa. Por otro lado se considera que frente a cualquier obligación supone la preexistencia de un motivo que determina cual fue su nacimiento, es decir es la transferencia de bienes o beneficios, no es justificable la ausencia de dicha causa. De lo que se desprende que generalmente las obligaciones son causales, esto tomándose en el sentido de que la vigencia de la obligación depende de la existencia de una causa jurídica que la justifique.

Existen unas obligaciones que a manera de excepción el derecho les ha conferido el nombre de obligaciones abstractas, pero esto no quiere decir que no tenga alguna causa, sino que por el contrario de las obligaciones causales, la causa no importa para que surta sus efectos ni la vigencia de la obligación. Tal es el caso de las obligaciones abstractas, que se desprenden de los títulos de crédito.

o. EL CODIGO DE 1928.

Una vez concluida la independencia, siguió teniendo vigencia la Legislación Española, hasta el momento en que fue promulgado el primer Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, el día 13 de Diciembre de 1870, no obstante que las Leyes de Reforma expedidas por el Presidente Benito Juárez en 1856 y 1859, contenían preceptos sobre materias propias del Derecho Común, a saber: El desconocimiento de personalidad a las asociaciones religiosas, contemplaba al matrimonio como un contrato civil y la Institución del Registro Civil.

El ordenamiento civil de 1870 tuvo como antecedente un proyecto que por encargo oficial redactó en 1859 el Doctor Justo Sierra. Dicho proyecto fue terminado en el año de 1861; pero las condiciones políticas y el estado de guerra por el que atravesaba el país, fueron las causas por las cuales dichas disposiciones no entraron en vigor. El trabajo realizado por el Doctor Justo Sierra lo realizó inspirado en su mayor parte en el Código Francés de 1804, en el Código Albertino de Cerdeña, en el Código Civil Portugués, Austriaco y Holandés, así como en las concordancias del proyecto del Código Civil Español de 1851, redactadas por Florencio García Goyena. Debido a que éste último fue una de las codificaciones más sobresalientes de su tiempo, por su sistema y clara expresión, es considerado como uno de los cuerpos de Leyes mejor redactados. Consta de 4126 artículos, es casuístico y prolijo, en consecuencia en un tiempo demasiado corto hubo de ser revisado por una comisión que fue compuesta por Don Eduardo Ruiz, Don Pedro Collan-

tes y Buenrostro y Don Miguel S. Macedo.

En base a los trabajos de dicha comisión revisora, existió la necesidad de que otra nueva comisión llevara a la cima dicha obra, escribiendo un nuevo Código Civil que entro en vigor el 1° de Junio de 1884 y que fue promulgado el 31 de marzo del mismo año.

La comisión que se encargo de redactar el Código de Derecho Común de 1884, estuvo integrada por Don Manuel Yáñez, Don José María Lacunza, Don Isidro Montiel y Duarte, Don Rafael Dondé y Don Loaquín Eguía Liz.

El mencionado ordenamiento legal contemplaba las ideas de " individualismo en materia económica, la autoridad casi absoluta del marido sobre su esposa y los hijos, estableció la desigualdad entre los hijos nacidos fuera de matrimonio ( naturales ), estableció la indisolubilidad del matrimonio, instituyó la propiedad como un derecho absoluto, exclusivista e irrestricto y como novedad más importante, introdujo la libertad de testar, que el Código Civil anterior desconocía absolutamente " ( 30 ).

Mientras tuvo vigencia el ordenamiento común de 1884, -- Don Venustiano Carranza primer Jefe del Ejercito Constitucional en pleno movimiento revolucionario, promulgó en Veracruz, la Ley de Divorcio del 29 de Diciembre de 1914, cuyas disposiciones fuerón --

---

( 30 ). Galindo Garfias, Ignacio; Derecho Civil; p.p. 108.

incorporadas más tarde en la Ley de Relaciones Familiares de 9 de Abril de 1917.

La citada Ley de Relaciones Familiares recogió entre sus disposiciones preceptos de la Ley de 1914, instituyó al divorcio - como medio jurídico para desvincular el vínculo marital durante la existencia de los cónyuges. El Código Civil de 1884 no contemplaba al divorcio vincular, sino la simple separación de cuerpos de los consortes, en los casos en concreto muy limitados en que era concedida dicha separación.

El Código Civil de 1884 fue reformado posteriormente, -- prohibiendo las ventas con pacto de retroventa.

El 30 de Agosto de 1928, se promulgó el Código Civil que hasta la fecha se encuentra en vigor, este ordenamiento comienza a regir el día 1° de Octubre de 1932.

Sus disposiciones son aplicables en el Distrito Federal - en materia del orden común y en toda la República en materia Federal.

Este ordenamiento jurídico está influido por la idea de socialización del derecho. Las fuentes que fueron objeto de su --- creación, son hechas en base al Código de 1884, de la Ley de Relaciones Familiares y de los Códigos Alemán, Suizo, Argentino y Chileno, así como también del Proyecto del Código de Obligaciones y - Contratos Italo-Francés que formuló la comisión de estudios de la unión legislativa de estos dos países.

" Nuestro actual Código Civil ( refiriéndose al Código -

de 1884 ), producto de las necesidades económicas y jurídicas de - otras épocas; elaborado cuando dominaba en el campo económico la - pequeña industria y en el orden jurídico un exagerado individualis- mo, se ha visto incapaz de regir las nuevas necesidades sentidas y las relaciones que aunque de carácter privado, se hayan fuertemen- te influenciadas por las diarias conquistas de la gran industria y por los progresivos triunfos del principio de la solidaridad. Para transformar un Código Civil, en que predominaba el criterio indivi- dualista, en un Código Privado Social, es preciso reformarlo sus- tancialmente, derogando todo cuanto favorezca exclusivamente el in- terés particular con perjuicio de la colectividad e introduciendo- nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidari- dad. El pensamiento que informa el nuevo Código Civil puede expre- sarse brevemente en los siguientes términos: armonizar los intere- ses individuales con los sociales, corrigiendo el exceso del indivi- dualismo que impera en el Código Civil de 1884. La reforma del - Código Civil era un deber ineludible de la evolución; pero en tan- to que la organización de la familia, el concepto de la propiedad- y la reglamentación fácil y expedita de las transformaciones dia- rias no se armonizaban con las exigencias de la vida moderna, el - antiguo régimen, vencido en los campos de batalla seguiría gover- nando nuestra sociedad " ( 31 ).

---

( 31 ). Vázquez del Mercado, Alberto; Nuevo Código Civil Mexicano; p.p. 75 y 76.

El Artículo 22 del Código Civil de 1928, establece una - notable ficción jurídica al preceptuar que: La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un ser es concebido lo protege la Ley y se considera como nacido para los efectos declarados en este Código .

Por lo general puede considerarse que al respecto de la situación jurídica del ser concebido antes de nacer, es consecuencia que el Código Civil no se redujo a observar más certeramente a los modelos de las codificaciones extranjeras, sino que se recogieron los últimos resultados de la legislación y la doctrina Española anteriores a él " ( 32 ).

La filiación romana en los principios sustentados por el Código es bien patente, pero parece que, al menos en algún aspecto muy importante, no le llegaron a través de la codificación francesa, sino por el contrario como una consecuencia fondo-jurídico Español anterior.

El Código Civil sostiene a la cabeza de la teoría del naciturus una manifestación de tipo general, que es la que proporciona la tónica a todo el sistema. Hipótesis que se encuentra contemplada por el Artículo 22: " ...el concebido se tiene por nacido para todos los efectos que le sean favorables ".

---

( 32 ). Rojina Villegas, Rafael; Derecho Civil Mexicano; p.p. 434.

Las otras legislaciones Europeas importantes más o menos relacionadas con la de México asimilaron las consecuencias practicas de la teoría romana del *naciturus*, pero no contemplaron en sus textos dicha abstracción del principio general, que puede permitir al aplicarse a casos no previstos en preceptos determinados, ampliar la teoría, que sirve de fundamento y trabazón a todo un sistema " ( 33 ).

De las anteriores observaciones podemos considerar que - el principio de la capacidad de goce del individuo no puede perder la totalmente; que basta la calidad de ente, para que se le reconozca minimamente un cierto grado de capacidad de goce y derivado de esto una personalidad. En tal virtud el Derecho Moderno consagra el principio de que: Todo hombre es persona.

D). LAS REFORMAS DE 1985.

El Artículo 2448 del Código Civil vigente, es considerado como el de mayor importancia, en virtud de establecer que a las disposiciones del capítulo de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son consideradas como de " orden público " - así como de " interés social " .

Las controversias que la " solemne " definición antes -

---

( 33 ). Rojina Villegas, Rafael; Derecho Civil Mexicano; p.p. 494.

mencionada son serias por las siguientes razones :

1.- Tenemos que tratar de explicar lo que se entiende -- por " orden público ". Algunos juristas tales como Rafael de Pina-Vara, consideran al orden público como estado de situación social-derivada del respeto a la legalidad establecida por el legislador.

" Cuando se dice que tal o cual Ley es de orden público, se ignora o se olvida ( sic ) que todas las leyes lo son, porque - todas ellas tienen como fin principal el mantenimiento de la paz - con justicia, que persigue el derecho " ( 34 ).

2.- Por otro lado se tiene que tomar en cuenta lo establecido por el Artículo 124 fracción II de la Ley de Amparo, que - ordena que la suspensión del Acto Reclamado de la materia citada - podrá otorgarse siempre y cuando no se siga un agravio al interés-social y no se contravengan disposiciones de orden público; en este orden de ideas las modalidades del legislador en cuanto al ---- arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, habrán de ser limitadas a la suspensión del acto reclamado, en caso- que las partes hayan promovido el juicio de garantías.

Nuestro más alto tribunal de justicia tiene el siguiente criterio y establece que :

" Orden público.- si bien es cierto que la estimación -- del orden público en principio corresponde al legislador al dictar

---

( 34 ). De Pina Vara, Rafael; Diccionario de Derecho; p.p. 371.

una ley, no es ajeno a la función de los juzgadores apreciar su -- existencia en los casos concretos que se les sometan para su resolución. Resulta pues indudable que los jueces, en casos determinados pueden calificar y estimar la existencia del orden público con relación a una ley, y no podrían declarar éstos, que no siendo ya aplicable una ley en los conceptos que la información por cuestión de orden público, conservan aun ese carácter y que subsisten sus - finalidades " ( .35).

No puede pasar por inapercibido que el legislador protege de una manera total las relaciones, en éste capítulo, de los -- contratantes, al extremo de establecer que estas disposiciones son " irrenunciables ", y que cualquier estipulación en contrario " se tendrá por no puesta ". Ante tales circunstancias el arrendador de be ser cuidadoso al momento de realizar un contrato de arrendamiento pues de lo contrario el arrendatario conociendo o no las presentes reformas legales, podrá utilizar las mismas para sacar prove-- cho.

El Artículo 2448 A, contempla una idea atinada en el sentido que obliga a futuro y en lo que se refiere a los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, que -- reuna ciertas condiciones de higiene y salubridad. Con fecha 7 de febrero de 1984, fue publicada en el Diario Oficial la Ley General

---

( .35 ). Tesis Jurisprudencial 130; Del Apéndice 1975; 8a. Parte; - Pleno y Salas; p.p. 222.

de la Salud, que reglamenta el " Derecho a la Salud " que actualmente y de una manera novedosa, contempla el Artículo 4° Constitucional; estableciendose la Ley en cita como de orden público. La cual obliga al arrendador a que la vivienda que rente debe reunir dichos requisitos exigidos por la misma.

El Artículo 2448 B, establece que el arrendador que no realice todas las obras que exige la autoridad sanitaria correspondiente, es responsable de los daños y perjuicios que los arrendatarios sufran por dicha causa, de lo anteriormente expuesto se desprende además de las sanciones que contempla esa Ley, la acción civil de daños y perjuicios de esas hipótesis.

El Artículo 2448 C, ordena de una manera determinante -- que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, es el de un año forzoso para -- ambos contratantes. Esto es destinado debido que tanto la voluntad así como el interés del arrendador y el arrendatario es rebasada -- por la Ley, que bien pudo haber contemplado un término de cinco -- años. Situación que pone fin al término voluntario que anteriormente a las presentes reformas era contemplado por la Ley.

Tomando en consideración lo establecido por el precepto legal en cita, no es viable que se realice algún convenio en el -- sentido de una próxima terminación de la relación contractual antes de que se cumpla el año y conforme a sus intereses de los contratantes, en virtud de que son irrenunciables, lo establecido por estos artículos, ya que podría cambiar de parecer el arrendatario--

utilizando las presentes reformas.

Artículo 2448 D, reza que para las fincas del presente capítulo, el precio de la renta deberá realizarse en moneda nacional. Decisión que puede tomar en consideración como benefica, sin embargo por la característica de ser irrenunciabile esta disposición, los contratantes no podrán pactar que dicha renta pueda ser pagada en forma diferente.

Ahora bien en el segundo párrafo ordena que el precio -- del arrendamiento puede ser aumentado anualmente, pero dicho aumento no puede exceder del 85% del incremento porcentual, establecido al salario mínimo general del Distrito Federal, es decir, que tan solo por el simple transcurso de una anualidad es suficiente el motivo jurídico para poder aumentar cada año la renta. Cabe hacer -- mención que no es necesario que se le hagan mejoras al local arrendado, ni ninguna otra circunstancia, basta exclusivamente el transcurso del tiempo.

El Artículo 2448 E, determina como deber de pagar el precio de la renta " desde el día en que reciba el inmueble objeto -- del contrato ", puede considerarse éste precepto como redundante, -- ya que de la definición dada por el Artículo 2398 del ordenamiento legal en cita, el cual no ha sufrido ninguna reforma estipula la -- obligación del pago a partir del momento en que se empieza a usar -- y gozar del objeto del contrato.

El Artículo 2448 F, éste precepto legal tiene gran similitud con lo establecido por el Artículo 26 de la Ley Federal del-

Trabajo que manifiesta que la falta de contrato de trabajo a que se refiere el Artículo 25, no priva al trabajador de los derechos " pues se imputará al patron la falta de esa formalidad ", en lo conducente el legislador considero como una formalidad, al documento que determina la relación jurídica contractual necesario entre los contratantes.

Hay que tomar en cuenta la obligación de dar por escrito el contrato, tal como lo establece el Artículo 2406 del ordenamiento legal en cita, contemplado en el capítulo de " Disposiciones Generales ", de lo que se desprende que en caso de no existir el mismo, se puede aducir la inexistencia, nulidad, falta de contrato, - de acuerdo a los planteamientos jurídicos, pero siempre existirá - la necesidad del documento para comprobar lo pactado, a mayor abundamiento los artículos 2448 F y 2448 I, contemplan la obligación - de la norma con el verbo " debe ", aún más la expresión que establece que " en todo contrato de arrendamiento para habitación...".

Tomando en consideración lo establecido por el Artículo - que se comenta respecto de lo que debe de contener todo contrato, - existen algunas características que debido a su innovación cabe -- destacar de las mismas, y las cuales son las siguientes :

La fracción III, la cual impone la obligación de verificar una " Descripción detallada ", del inmueble, instalaciones y - accesorios, así también del estado en que se encuentran.

La fracción VI, que exige se realice " la mención expresa " del destino habitacional del inmueble arrendado, ya que es la

característica primordial de las presentes reformas pues en caso de no ser este el objeto, consecuentemente serán inaplicables las presentes reformas.

La fracción VIII, permite las obligaciones contraídas entre los contratantes, realizadas adicionalmente. De lo que se desprende que se puede aprovechar lícitamente para poder realizar conductas unilaterales o bilateralmente válidas siempre que no se contrapongan a la naturaleza del contrato en relación con el precepto legal 2448 del Código Común.

El Artículo 2448 G, ordena al arrendador que debe registrar todo contrato de arrendamiento para casa habitación, después de haber cumplido con este requisito, entregar al Arrendatario una copia del mismo. El presente Artículo que se comenta no determina ningún término, ni sanción para el caso de que el Arrendador incumpla con este requisito, de igual manera nada impide que el Arrendador al momento de firmarse el contrato y sin que haya sido registrado de al Arrendatario una copia del mismo; aún más para evitar de acuerdo a lo preceptuado por el precepto legal en comento, este le demande la entrega del contrato y el registro del contrato.

Por otro lado y tomando en consideración lo que establece este mismo Artículo no obliga a que " ipso facto " firmado el contrato se le de sin ser registrado una copia, lo que motivará de acuerdo a la estricta interpretación del precepto legal en cita, a que se oponga el Arrendatario, ya que dicho dispositivo establece que: " una vez cumplido este requisito ( refiriendose exclusivamen

te al registro del contrato ), entregará al Arrendatario una copia registrada del contrato... ". En consecuencia si un Arrendatario a firmado ya un contrato de arrendamiento e incluso efectuó el pago de la primera mensualidad así como también ha pagado una cantidad por concepto de depósito de garantía, y quisiera exigir del Arrendador la entrega de una copia de dicho contrato, de acuerdo a lo que ordena el Artículo en comento a todas luces se lo impide, ya que hasta en tanto el Arrendador después de haber registrado dicho contrato, entonces si estaría en aptitud el Arrendatario de hacerlo, pero nunca antes; de lo que se concluye que es meramente potestativo para el Arrendador entregar antes del registro, alguno de los ejemplares para que en determinado momento sea el inquilino -- quien realice el multicitado registro del contrato.

En tales circunstancias hubiese sido deseable que el legislador obligara de alguna manera al Arrendador para que entregara una copia del contrato a pesar de que no estuviera registrado, sin perjuicio de que posteriormente entregare el contrato debidamente registrado.

En cuanto a la acción a que se refiere el segundo párrafo del Artículo en cita, para poder demandar tanto el registro como la entrega de la copia del contrato, deberá de agotarse previamente el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor, tal como lo establece el Artículo 59 fracción VIII inciso f de esa Ley, en relación con los artículos 2, 57 bis del ordenamiento legal antes mencionado; y no directamente ante los --

Tribunales; solo en caso de que el Arrendador no exhibiere dicho documento ante tal autoridad, procedería demandar formalmente ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario dicha acción.

El Artículo 2448 H, establece que en caso de fallecimiento de las partes contratantes no es motivo para dar por terminado el contrato de arrendamiento, a mayor abundamiento el Artículo --- 2408 del Código Civil indica que: " El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, - salvo convenio en otro sentido ", como suele suceder en otro tipo de contratos en los cuales si existe la posibilidad que se convenga que al fallecer alguna de las partes que realizó el contrato, - tenga como consecuencia la rescisión o terminación del Acto Jurídico celebrado. Pero tomando en consideración lo que reza el Artículo 2448 H, contempla como excepción que altera la regla en este tipo de contratos misma que si es aplicable en otros contratos. Por lo que se puede concluir que unicamente se puede rescindir o dar por terminado el contrato de arrendamiento por las causas establecidas por la propia Ley, es decir conforme a lo que establecen los artículos del 2483 al 2496 del Código Común.

De acuerdo a lo que protege el presente precepto legal, - es de comprenderse que permite la continuidad del contrato a través de la subrogación, en las mismas condiciones establecidas en el mismo, siempre y cuando haya realmente habitado el bien inmueble en vida del Arrendatario.

Se puede observar que no unicamente protege a la cónyuge

sino que incluso también a la concubina, en cuanto a los hijos no se diferencia su carácter; y más aún es extensiva hasta los ascendientes en línea consanguínea sin establecer hasta que grado.

Ahora bien, de lo antes manifestado y con la finalidad de evitar problemas, sería recomendable que se estipulara en el mismo contrato los nombres de las personas que van a vivir o cohabitar el bien inmueble arrendado los cuales incidirían como pre-suntos beneficiarios en la presente hipotética situación, con la intención de que a la muerte del Arrendatario no se incremente el número y densidad de ellos; ya que en el caso real de que se adicione-ran más familiares; por ejemplo vía hijos, estos poseen virtualmente ese derecho, independientemente de lo que se establece en las presentes líneas.

Por otro lado lo que ha provocado el presente Artículo es que va a dar origen a juicios largos, debido a la irrenunciabilidad de derechos y aunado a la protección que otorga la Ley a los huéspedes, familiares que hayan compartido real y permanentemente el bien inmueble en vida del arrendatario. Lo que cabe aclarar es que este derecho no se aplica a los subarrendadores ni a los cesionarios.

El Artículo 2448 I, contempla un conflicto y atécnico --dispositivo en virtud de que no reglamente debidamente el derecho del tanto que le atribuye al Arrendatario. Aún más contempla un derecho preferencial siempre y cuando se haya al corriente de sus pagos rentísticos, pero la redacción del precepto que se analiza no-

es clara al establecer, " Para los efectos de este capítulo... El Arrendatario... tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble ". De lo que debemos de suponer que esta hipótesis solamente se estaría en el caso de que ya se hubiese terminado el arrendamiento por haber concluido el término obligatorio.

El Artículo 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 y condiciones, modalidades de la compraventa.

II.- El o los arrendatarios dispondran de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercer el derecho del tanto en los terminos 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 quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV.- Tratandose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la Ley de la

materia.

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

VI.- La compraventa y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los siete 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 refieren las fracciones II y III de este artículo precluirea su derecho.

El Artículo 2448 L, éste en su primera parte es idéntico al 2450. Esta situación nos demuestra terminantemente la poca observación de los legisladores, de las comisiones de estilo. Corroborado con las dos fé de erratas que hubieron como son las realizadas con fechas 29 de marzo y la del 1° de abril de 1985, el poco cuidado que tienen en situaciones tan fundamentales como la repetición de un mismo artículo, en un mismo cuerpo de leyes. A mayor abundamiento de lo antes establecido tenemos también la supuesta e imaginaria fracción III del Artículo 8 del Código Procesal de la materia para el Distrito Federal en vigor y la innecesaria derogación del Artículo 36 de la Ley antes mencionada, errores que hasta el momento no han sido corregidos por ninguna otra fé de erratas posterior a la del 1° de abril de 1985.

El Artículo 2448 L, conforme a este precepto legal surge la necesidad de transcribir literalmente 17 artículos en los contratos de arrendamiento, situación que es innecesaria toda vez, -- que aún no teniendo el contrato dichas disposiciones únicamente se incurre en una falta de formalidad y como consecuencia no podría -- hablarse de una nulidad absoluta del contrato, ya que el legislador no preciso que encontrándose en esa situación, implicaría la nulidad, es decir, que no contemplo el legislador ninguna sanción ni para las partes así como tampoco para el documento en el supuesto caso que el contrato no tuviera transcritos los artículos antes mencionados.

El Artículo 3042 fracción IV, versa la situación de que un fedatario no puede desconocer las presentes reformas, concretamente hablando de los artículos 2448 I e 2448 J, en lo que concierne al derecho del tanto, ya que en caso contrario se le impide al notario el registro del documento público realizado por él, cuando éste no se ha cerciorado del cumplimiento de lo ordenado por los artículos antes mencionados, y le prohíbe al registrador tal acto, para poder llevar a cabo un control rígido del ya mencionado y debatido derecho del tanto.

DEL CODIGO PROCESAL DE LA MATERIA.

El Artículo 957 del Código Procesal en comento, contempla una distribución en cuanto a la competencia, de acuerdo a las

reformas realizadas al presente precepto legal; y le fue adicionado un párrafo muy práctico en lo que dice: " El Juez tendrá las -- más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga ". Con el cual podrán hasta cierto punto - evitar que se entorpezca cualquier asunto en demasia, pues con esta facultad que se le otorga al Juez las podrá desechar siempre y cuando el mismo se apegue a derecho.

El Artículo 958, este precepto legal impone al arrendador la obligación de presentar el documento de arrendamiento, sin el cual no se dará curso a su acción que intentare. Sin embargo al contemplar esta situación el Código Procedimental, no viola con dicha disposición el Artículo 17 de nuestra Carta Magna.

Por otro lado y apesar de que lo indica el presente precepto, sería prudente exhibir las copias certificadas con las cuales se compruebe el haber agotado el proceso conciliatorio a que - alude el Artículo 59 fracción VII inciso f de la Ley Federal de -- Protección al Consumidor, para no dar oportunidad de que interpongan la excepción concerniente a el obstaculo procesal que pudiera alegarse, en caso de no poder exhibir el contrato.

El Artículo 960, dicho precepto es muy semejante al Artículo 962 de la Ley Federal del Trabajo, en lo concerniente en que otorga facultades al apoderado o representante de las partes para llevar a cabo una conciliación o como lo manifiesta el precepto legal en cita, para " transigir " y por otro lado obliga a presentarse al administrador o a la persona que jurídicamente represente -

aunque esta sea moral, en caso de ser ésta la demandada; cabe hacer mención que también se le encuentra analogía con los numerales 876 y 895 del Código Laboral en el sentido de que se trata de llegar a alguna transacción o convenio.

Con respecto al Artículo 961, este precepto legal concede únicamente una sola oportunidad a la parte actora para asistir a la audiencia de conciliación, obligandolo a estar presente en ella, ya que en caso contrario " se le tendrá por desistido de la demanda ". Con esto es posible que surjan demasiados problemas en caso de interpretar gramaticalmente, en virtud de que no se puede presentar por tener alguna imposibilidad el actor para comparecer a dicha diligencia, pero ante tal situación y tomando en consideración sus derechos, este designará algún mandatario, apoderado o representante a través del mandato judicial o testimonio notarial, otorgandole facultades para conciliar, aún más para que lo represente durante todo el procedimiento que dure el litigio; ya sea porque este imposibilitado físicamente para presentarse o por cualquier otro que sea el motivo. De lo que se desprende que pueda existir una errónea interpretación gramatical y que traería como consecuencia de una manera virtual arraigo, estableciendole como una obligación el que estuviere presente la parte actora con o sin apoderado: y que en caso contrario se estaría en la posibilidad de tenerlo por desistido de su acción intentada; ahora bien si la interpretación fuera legal y relacionada con la teoría de la representación, esto daría origen a que no es necesario que se encuen-

tre físicamente el actor, bastaría únicamente que se encontrare de  
bidamente representado.

Hubiese sido más acertado retomar lo establecido por el Artículo 27 de la Ley de Amparo, en el sentido que basta el hecho de haber designado a un abogado para oír notificaciones y que este se encontrará en aptitud de representarle durante el proceso, agre  
gandole únicamente que estuviera facultado para realizar convenios que en nombre de su representado realizare.

En lo tocante al Artículo 960, en su primer párrafo, que después de las reformas el legislador tomando en consideración el principio de la economía procesal, reduce el término para dar contestación a la reconvencción planteada por el demandado en su caso, a solo cinco días, en cuyo tiempo debe dar contestación el reconve  
nido a la misma.

En el segundo párrafo del numeral en cita establece que en caso de no dar contestación a la demanda, la misma se tendrá -- por contestada en sentido negativo, en virtud de que a partir de -- las presentes reformas los derechos del arrendatario son considera  
dos de orden público e interés social, razón por la cual ya no se podía tener por fictamente confeso en lo que respecta a la rela--- ción contractual de casa habitación.

El Artículo 963, éste versa sobre una sanción delicada; en contra del oferente de la prueba, esto es cuando por causas aje  
nas a la voluntad del abogado así como de la parte que ofrezca la probanza se incurriera en un error hasta incluso por el mismo per-

sonal del Juzgado al momento de realizar la cédula de notificación y no se señale correctamente el domicilio, basta solo esto para -- que traiga como consecuencia el arresto hasta por tres días para -- el testigo y aún más sin perjuicio de que se denuncie la falsedad resultante.

g). CRITERIOS JURISPRUDENCIALES AL RESPECTO.

Cabe señalar que debido al poco tiempo que ha transcurrido a partir de las reformas de 1985, respecto del Título Decimo -- Cuarto Bis del Código de Procedimientos Civiles, y del Capítulo IV de las Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento de Fincas Destinadas a la Habitación del Código Civil, aún no se tengan Jurisprudencias en cuanto a dichas reformas, sin embargo existen Ejecutorias que en un futuro servirán como antecedentes para crear los criterios jurisprudenciales de -- las citadas reformas.

En el Informe Rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación por su Presidente Señor Licenciado Carlos del Río Rodríguez al terminar el año de 1987. Volumen Segunda Parte. Primera, - Segunda, Tercera, Cuarta Salas y la Sala Auxiliar, contemplan las siguientes ejecutorias :

11

" ARRENDAMIENTO. EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL PARA-  
EL DISTRITO FEDERAL, NO SE ENCUADRA EN LA HIPOTESIS NOR-

MATIVA QUE ESTABLECE EL PRECEPTO NUMERO 2448 DE ESTE MISMO ORDENAMIENTO LEGAL.- Si bien es acertado afirmar que en términos del artículo 2448 del Código Civil las disposiciones del capítulo denominado del arrendamiento de -- fincas urbanas destinadas a la habitación son irrenunciables, no es menos cierto que el artículo 2478 del mismo ordenamiento no está ubicado dentro de este capítulo, y por lo tanto, no queda encuadrado en la hipótesis normativa que regula el primero de los preceptos legales señalados " ( p.p. 208 ).

Amparo Directo 2307/87. José Martín Ascencio. 29 de Octubre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra-Santiago. Secretario: Miguel Vélez Martínez.

12

" ARRENDAMIENTO. FALTA DE LEGITIMACION PASIVA PARA HACER VALER EN JUICIO LOS DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE. -- Si uno de los hijos del inquilino compareció al juicio -- en defensa de los derechos del arrendatario muerto, ya -- no pueden comparecer al mismo ni salir en defensa de tales derechos del arrendatario las otras personas a que -- se refiere la Jurisprudencia número 61 del Apéndice al -- Semanario Judicial de la Federación de 1985, porque se -- presume que quien sale en defensa de los derechos del -- arrendatario lo hace en nombre de los herederos que ocupan el inmueble arrendado, motivo por el cual cesa la le

gitimación que tenían tales personas, conservandola únicamente la persona que compareció al juicio natural; y de no admitirse esta interpretación, se llegaría al absurdo de que en forma sucesiva pudieran reclamar derechos del inquilino muerto su esposa, sus hijos o sus hermanas, para el caso de que se obtuvieran resoluciones -- desfavorables, lo que no puede admitirse " ( p.p. 208 ). Amparo en Revisión 1063/87. René Lojero Cartés. 8 de Octubre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas-Aja. Secretario Enrique Ramírez Gómez.

14

" ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE, A, QUE SE REFIERE EL ARTICULO 2448 C DEL CODIGO CIVIL.- La facultad otorgada al arrendatario para solicitar la prórroga del contrato de arrendamiento por el plazo que en esa norma jurídica se establece es potestativo, o sea, que depende del criterio del inquilino el hacer efectiva esa facultad o no, lo cual como es evidente tendrá que ejercerse antes de que concluya el término del año forzoso, ya que una correcta interpretación no permite prorrogar un convenio que ya no tiene vida jurídica, y si bien esa facultad es irrenunciable, ello se debe entender en el sentido de que no se podrá establecer en el contrato respectivo cláusula alguna que permita su renuncia anticipada, pero no así, cuando fenezca el lapso de arrendamiento, -

único sentido que se debe dar al artículo 2448 C del ordenamiento sustantivo invocado, lo que se comprueba además por lo que dispone el artículo 2448 de ese mismo ordenamiento que indica "...Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta "; así pues, se deja, a la terminación del convenio, a la exclusiva voluntad del arrendatario el que se prorrogue o no, pudiendo renunciar a ese derecho que la Ley le concede si estima que así conviene a sus intereses jurídicos; admitir lo contrario sería -- aceptar que aún cuando no fuese su deseo el prorrogar, -- estaría obligado a un compromiso aunque le causare perjuicio y, por eso mismo, es indispensable que en forma expresa y no tácita solicite la multicitada prórroga la cual no opera en forma automática; estimándose por lo -- mismo, que las tesis invocadas por la Sala Responsable ( " ARRENDAMIENTO PRORROGA DEL CONTRATO DE " y " ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE ".- Tesis Jurisprudenciales números 88 y 89, publicadas en las páginas 263, - 264 y 265 de la Cuarta Parte del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917 a 1975 ), aún cuando -- interpretan preceptos que fueron derogados, encuentran -- su aplicación en las normas reformadas, pues de su contenido no se desprende su aplicabilidad en las normas reformadas, pues de su contenido no se desprende su inapli

cabilidad y porque al regular nuevamente la prórroga del contrato de arrendamiento, ampliando únicamente el plazo a dos años, no permite admitir que haya cambiado el sentido, alcance y naturaleza de esa figura jurídica ".

Amparo Directo 947/87. Aurelia Santillán de Vélez. 8 de Mayo de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas - Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planells. ( p.p. 209- y 210 ).

15

" ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. TIEMPO PARA - SOLICITARLA, INTERPRETACION DEL ARTICULO 2448 C DEL CODI GO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.- De la interpretación que puede realizarse en este precepto legal, se desprende que el derecho que tiene el arrendatario para pedir - la prórroga del contrato respectivo, es a partir de que- vaya a concluir el término que se pactó originalmente y- no después de que éste se convierta en un contrato por - tiempo indeterminado por haber concluido el lapso origi- nal " ( p.p. 211 ).

Amparo Directo 1617/87. Laila Afine Manzur. 10 de Sep--- tiembre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Miguel Vélez Martínez.

Ahora bien, en cuanto al Informe Rendido a la Suprema - Corte de Justicia de la Nación por su Presidente Señor Licenciado- Carlos del Río Rodríguez al terminar el año de 1988. Volúmen Segun

da Parte. Primera, Segunda, Tercera, Cuarta Salas y Sala Auxiliar, contemplan las siguientes ejecutorias :

6

" ARRENDAMIENTO. DESOCUPACION PROCEDENTE AL VENCIMIENTO- DE LA PRORROGA CUANDO EL ARRENDADOR SE ALLANO A ELLA.-Es inexacto que después del vencimiento del término legal - de la prórroga del arrendamiento demandada en términos - del artículo 2448 C del Código Civil para el Distrito Fe- deral, pueda el arrendatario seguir ocupando la locali- dad, no obstante la oposición que manifestó el arrenda- dor al allanarse a la referida prórroga, toda vez que el ejercicio de la acción tutelada por el citado precepto, - limita el derecho del inquilino en relación a la amplia- ción del plazo del arrendamiento, al solicitar aquél uni camente la prórroga establecida por el dispositivo en co mento; por tanto, constituye cosa juzgada la terminación del contrato, al expirar la prórroga de mérito " ( p.p.- 360 ).

Amparo Directo 2965/88. Margarita Martínez Sías. 20 de - Octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín -- Ochoa Ochoa. Secretario: Armando Lemus Quintero.

6

" ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITA- CION OPORTUNIDAD DE HACER VALER LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ( REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDE

RACION DE 7 DE ENERO DE 1985 ).- Si bien es cierto que - en términos del artículo 2448 del Código Civil, las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas-destinadas a la habitación son de orden público e interés social, la frase que emplea el artículo 2448 C del - citado ordenamiento "... a voluntad del arrendatario..." no significa que en cualquier tiempo esté en posibilidad de reclamar la prórroga del contrato de arrendamiento, - sino tan solo que queda a su libre albedrío reclamarla- o no, pero si lo hace, deberá ejercitarla oportunamente, es decir, antes de que concluya el plazo de su duración" ( p.p. 241 ).

Amparo Directo 1666/88. María de los Angeles Lazarín de Blacorta. 24 de Junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente; Luz María Perdomo Juvera. Secretaria: Irma Rodríguez Franco.

Sostiene la misma tesis:

Amparo Directo 3281/87. Yolanda Cavero Huerta. 12 de Febrero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz.

7

" ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS PARA CASA HABITACION.- JUICIO ARBITRAL EN CONTROVERSIAS DE ( REFORMAS DE 7 DE ENERO DE 1985 ).- Como el artículo 609 del Código de Precedimientos Civiles establece la regla general en el sen

tido de que los particulares pueden sujetar sus diferencias al juicio arbitral, salvo las excepciones establecidas por el artículo 615 del expresado ordenamiento, es de considerar que un árbitro pueda conocer de las controversias relacionadas con fincas urbanas destinadas para casa habitación ya que su intervención no está exceptuada expresamente por el precitado numeral, así como tampoco por el capítulo IV, Título Sexto del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal " ( p.p. 241 ).

Amparo Directo 1281/87. Luis Padilla Graciano y Aneira - Kuri Vda. de Padilla. 25 de Enero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Perdomo Juverá. Secretario: Rodolfo Ortíz Jiménez.

Sostiene la misma tesis:

Amparo en Revisión 1231/87. Laura Elena González Muñoz.- 25 de Enero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretario: Agustín García Silva.

5

" ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION. EL TERMINO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ES IRRENUNCIABLE TRATANDOSE DE. ( REFORMAS DE 1985 ).- Las disposiciones relacionadas con este tipo de contratos deben de estimarse de orden público e irrenunciables aunque no se encuentren materialmente comprendidas en el capítulo IV del Tí

tulo Cuarto Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil, pues tal ha sido la intención, del legislador, a fin de que las cláusulas de renuncia no pudieran estar - ya contenidas en los nuevos pactos arrendaticios y quedarán protegidos los arrendatarios en su relación con los arrendadores. Por tanto, el citado artículo 2478 no puede estimarse susceptible de renuncia voluntaria por las partes en un contrato de arrendamiento para casa habitación, por no estar comprendido en el capítulo IV antes - precisado, cuando dicho precepto está íntimamente relacionado con otras disposiciones del citado capítulo, denominado " Del Arrendamiento de Fincas Urbanas a la habitación " cuyo artículo 2448 expresamente las considera - irrenunciables por ser de orden público. En este orden - de ideas, no dándose la salvedad a que se refiere el artículo 8° del Código invocado, la renuncia que haga el arrendatario a los dos meses que establece el artículo - 2448 debe tenerse por no hecha " ( p.p. 240 ).

Amparo Directo 2326/88. Carlos Piña Mendoza. 28 de Septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Perdomo Juvera. Secretaria: Tereza Munguía Sánchez.

9

" ARRENDAMIENTO VOLUNTARIO. EN EL TERMINO PREVISTO POR EL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL DEBEN COMPUTARSE LOS DIAS INHABILES.- El aviso a que alude el artículo 2478 -

del Código Civil o el convencional, en su caso, no es un término judicial sino el plazo necesario para que se extinga la relación arrendaticia después de hecha la integrelación del contratante que desea poner fin al contrato por lo que no son aplicables las disposiciones relativas a los términos judiciales, en los que sí se descuentan los días inhábiles " ( p.p. 242 ).

Amparo Directo 1006/88. Magdalena Rivero. 16 de Junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Rafael Corrales Gonzalez. Secretario: Arturo Ramírez Sánchez.

Precedente:

Amparo Directo 254/79. Colchones Finos de México, S.A. - 15 de Agosto de 1979. Unanimidad de votos. Ponente: Luz-María Perdomo Juvera. Secretario: Jorge Arenas Gómez.

7

" ARBITRAJE EN ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION. NO -- PUEDE HABER A PARTIR DE LA REFORMA Y ADICIONES AL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL, PARA EL DISTRITO FEDERAL, DE 7 DE FEBRERO DE 1985.- Cualquier pacto arbitral que signifique renuncia a los derechos del inquilino, estando en vigor la reforma y adiciones al artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, se tendrá por no puesta, ya que de acuerdo con dicho precepto reformado y adicionado sus disposiciones son de orden público o interés social y por lo tanto irrenunciables, de tal manera que -

cualquier estipulación en contrario, se tendrá por no --  
puesta " ( p.p. 264 ).

Amparo en Revisión 132/87. Jorge Cardenas Fernandez. 14-  
de Marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joa  
quín Herrera Zamora. Secretario: Pablo Dominguez Peregr  
na.

Procedente:

Amparo en Revisión 112/87. José Luis Cruz. 25 de noviem  
bre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. --  
Cal y Mayor Gutierrez. Secretario: Cesar Augusto Figue--  
roa Soto.

9

" ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO.- Conforme a lo estableci  
do en el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito  
Federal, la renta debe pagarse en el lugar convenido, y  
a falta de convenio en la casa habitación o despacho del  
arrendatario, lo que significa que en primer lugar debe  
estarse a lo pactado; esto es el lugar convenido; pero -  
en este caso puede suceder que simplemente y en forma ge  
neral se convenga como lugar de pago el domicilio del --  
arrendador sin que se precise la calle el número, colo--  
nia o datos del predio o inmueble correspondiente al re  
ferido domicilio del arrendador. En este supuesto, aún -  
cuando en el contrato los datos del domicilio sean así -  
de abstractos, si durante el procedimiento queda demos--

trado que el inquilino conocía el domicilio del arrendador, debe establecerse que prevalece lo pactado y la renta debe pagarse en ese domicilio, y si no lo hace así, - incurre en mora " ( p.p. 264 ).

Amparo Directo 1252/88. María Antonieta Abruaguer. 31 de Mayo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa.

10

" ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. REFORMAS DE ORDEN PUBLICO.- EL TERMINO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 2478 -- DEL CODIGO CIVIL SI ES RENUNCIABLE POR NO SER DE ORDEN - PUBLICO.- Si bien el artículo 2448 del Código Civil establece que las disposiciones contenidas en el capítulo IV Título Sexto, son de orden público e interés social, no debe incluirse en dichas disposiciones el diverso artículo 2478 del mismo ordenamiento legal, pues resulta inexacto que las normas especiales respecto a la terminación de arrendamiento por tiempo indefinido deban considerarse como cuestiones de orden público, en virtud de que atendiendo a lo establecido por el artículo 6° del propio Código sustantivo, solo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente el interés público cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros en tal sentido el término de dos meses a que se refiere el citado artículo 2478, sí es legalmente renunciada

ble porque no encuadra en las limitaciones mencionadas y por fijarlo una disposición supletoria y no de orden público ni interés social, ya que ese precepto no se localiza dentro del capítulo IV del Título Sexto, Libro IV,- Segunda Parte del Código Civil, sino en el capítulo VII- de la misma parte que no es de orden público " (p.p.265) Amparo Directo 2382/88. Rafael Moreno Paz. 30 de Septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín-Herrera Zamora. Secretario: Manuel Baraibar Constantino.

11

" ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL. NO PUEDE HACERSE VALER EN LA VIA DE JURISDICCION VOLUNTARIA.- No es válido sostener que la prórroga de los contratos de arrendamiento se hizo valer en las diligencias de Jurisdicción Voluntaria promovidas para hacer saber al arrendador la voluntad de prórroga del vínculo arrendaticio, pues en dichas diligencias no se puede formular cuestión litigiosa alguna " ( p.p. 265 ).

Amparo Directo 387/88. S/N. 14 de Marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutierrez. Secretario: Adalid Ambriz Landa.

### III. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA PRACTICA JUDICIAL.

Tomando en consideración lo ordenado por el artículo 96- del Código de Procedimientos Civiles, que establece que " También- deberá acompañarse a toda demanda o contestación, el documento o - documentos en que la parte interesada funde su derecho ".

Dichos documentos que se deben de anexar, la doctrina -- los subdivide en cuatro clases que a saber son los siguientes :

- a).- Los que fundan la demanda.
- b).- Los que justifican la demanda.
- c).- Los que acreditan la personalidad jurídica del pro-  
movente; y
- d).- Las copias simples de traslado, tanto de la demanda  
como de los documentos que se anexan a la misma.

Ahora bien, de los anteriores documentos que se mencio-- nan y que son considerados por la doctrina, tomando en considera-- ción el caso en concreto que tenemos en estudio, solo explicaremos el primero de los mencionados, en virtud que es en particular don- de encuadraría la presente explicación.

Partiendo en este orden de ideas, se considerán documen- tos que fundan la demanda todos aquellos de los cuales surge el de- recho que se ejercita, por ejemplo; el contrato de arrendamiento - en el caso que se intente hacer valer la acción de terminación de- contrato de arrendamiento, debido a las siguientes razones :

El contrato de arrendamiento es requerido por escrito -- como documento base de acción, debido a que el mismo es considera-

do como un contrato formal y excepcionalmente consensual; se toma como tal cuando el precio de la renta no exceda de cien pesos anuales, situación que a partir de las diversas devaluaciones que ha sufrido nuestra moneda, es muy difícil que en la actualidad se realice algún contrato y se pacte como precio de la misma una cantidad menor a la antes estipulada, hecho por el cual se considera generalmente al contrato en comento como formal, ya que como lo establece el Código Civil en su " Artículo 2406.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales ". Esta obligación se encuentra apoyada por diversos criterios jurisprudenciales sostenidos por nuestro más alto Tribunal de Justicia de la Nación, mismos que son los siguientes :

" ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE.- La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provicionalmente sus efectos según el artículo 2227 del mismo ordenamiento legal cuando exista cumplimiento voluntario ". Quinta Epoca: Tomo CXIV.- Página 36. A.D. 1582/51. Arreola Federico. 5 votos.- Tomo CXIV. Pág. 761. A.D. 3085/40. González María. 4 votos.- Tomo CXXI. Pág. 108. A.D. 4716/52. Rodríguez Conde Soledad. 5 votos.- Sexta Epoca. Cuarta Parte:-

Vol. XLII. Pág. 10. A.D. 1791/59. Virginia R. de Ser-  
na. 5 votos.- Vol. XLIV. Pág. 35. A.D. 3046/60. Ju-  
lián Avila de los Reyes. Unanimidad de 4 votos.-Apén-  
dice de Jurisprudencias de 1917 a 1965 del Semanario  
Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sa-  
la. Pág. 234 " ( 171 ).

" CONTRATOS, FORMALIDADES Y OBLIGACIONES DE LAS PAR-  
TES DERIVADAS DE LOS.- De conformidad con los artícu-  
los 1796 y 1835 del Código Civil para el Distrito Fe-  
deral, los contratos que, conforme a la Ley, deban -  
revestir una forma determinada, no se perfeccionarán  
hasta que no llenen tal requisito, esto es, no produ-  
cirán sus efectos legales mientras no revistan la --  
formalidad requerida. De consiguiente, cuando la Ley  
establezca que un contrato deba hacerse constar por-  
escrito, es necesario que se cumpla con este requisi-  
to antes de que alguna de las partes que hubiesen in-  
tervenido en su celebración exija a la otra el cum-  
plimiento de sus obligaciones derivadas del contrato  
correspondiente ".

Amparo Directo 8681/84. Productos de Concreto Tolte-  
ca, S.A. 27 de Febrero de 1985. Unanimidad de 4 vo-  
tos. Ponente: Mariano Azuela Guitrón.

Séptima Epoca: Vols. 193-198, Cuarta Parte, Pág.558.

" ARRENDAMIENTO, FORMA DEL CONTRATO DE.- El artículo 1833 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, dispone que cuando la Ley exija determina forma para un contrato, mientras éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario y el artículo 2406 del mismo ordenamiento establece que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales. Ahora bien, como la forma escrita del contrato está impuesta por la Ley bajo la pena de nulidad, tal forma es necesaria para la manifestación de la voluntad y constituye un elemento esencial del negocio (AD-SUBSTANTIUM). Solo en el caso de que la forma no esté prescrita bajo pena de nulidad, se puede hablar de que sea necesaria exclusivamente para los fines de la prueba.- Barrón Arrellano Pedro.- Pág. 2968.- Tomo CIX ".

" ARRENDAMIENTO, PRUEBA DEL.- Tratándose de un contrato de arrendamiento en el que la renta anual sea mayor de cien pesos, debe otorgarse por escrito, de acuerdo con el artículo 2406 del Código Civil del Distrito Federal, y por lo mismo, la prueba testimonial no es idónea para acreditar la celebración de dicho contrato, su duración y el monto de las rentas

estipuladas.- González Vda. de Barba Paula, su. Suc.  
Pág. 518.- Tomo XCVIII ".

" ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.- La ca  
lidad del arrendador dimana del contrato de arrenda-  
miento, por lo que, quien se ostenta como tal en un  
juicio, no necesita acompañar documento probatorio -  
de la propiedad, ni de que el dueño le ha conferido-  
la facultad de arrendar; le basta con el contrato de  
arrendamiento, porque la acción o defensa que del --  
mismo se desprende son de carácter personal y no real.-  
Jurisprudencia: Tesis 81, Pág. 248 del Apéndice  
1975, Cuarta Parte, Tercera Sala. Antecedente: Tesis  
77, Pág. 254 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Terce-  
ra Sala ".

A ). CONSECUENCIAS DE LAS REFORMAS EN MATERIA DE PROCESO.

Tomando en consideración lo establecido por el decreto -  
de fecha 7 de Diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial el  
día 7 de Febrero de 1985, en su Artículo Segundo Transitorio del -  
Artículo Segundo del Decreto antes mencionado, que contempla la --  
creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, los cua-  
les se avocaron al conocimiento de las controversias que surjan de  
la relación contractual del arrendamiento.

El multicitado decreto, mediante su Artículo Cuarto reformo los artículos 2, 16, 45, 49, 53, y 93 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, - con el objeto de fundamentar la creación de los Juzgados mencionados con antelación y así mismo señalarles su competencia.

De las reformas antes mencionadas se agrego una sección- que se contempla como tercera y la anterior se convierte en la --- cuarta sección del Capítulo VII de la misma, para instituir los artículos 60 A, 60 B, 60 C, 60 D, 60 E y 60 F, los cuales contemplan la estructura orgánica de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

Dichas disposiciones contemplan una figura nueva totalmente, que son los conciliadores, mismos que deben reunir los requisitos exigidos para ocupar el puesto de Secretario de Acuerdos de los Juzgados Civiles, y que de su nombre se desprenden sus funciones.

Ahora bien en lo que respecta a los Juicios Especiales - de Desahucio no les serán aplicadas las disposiciones contempladas en el presente capítulo, debido a que la protección del derecho de los arrendatarios tienen como contrapartida el cumplimiento de sus obligaciones para con el arrendador por lo que respecta al pago de la pensión rentística.

Surge una sanción al arrendador que no formalice por escrito el contrato de arrendamiento para casa habitación, tal como lo dispone el Artículo 2448 F del Código Civil, la cual consiste -

en que los jueces no darán curso legal a su acción si no se exhibe por escrito el mismo, de acuerdo a lo establecido por el Artículo-958 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, para el Distrito Federal.

Aparece conjuntamente con las reformas en comento la Audiencia Conciliatoria a la cual las partes quedan emplazadas para concurrir, y de los resultados que arroje dicha diligencia depende si se contesta o no la demanda, debido a que se puede llegar a levantar algún convenio entre las partes y así concluir con la controversia, en caso contrario la parte demandada tendrá un término de cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia para hacer lo propio.

De lo que se desprende del Artículo 960 del Código de -- Procedimientos Civiles, queda excluida la gestión de negocios en - los juicios de arrendamiento de bienes inmuebles para casa habitación.

Brota una norma que de acuerdo a lo ordenado por la misma, si el actor no se presenta a la audiencia de conciliación se - le tendrá por desistido de su acción y en cambio en caso de no pre sentarse el demandado éste no tiene sanción alguna.

En lo que se refiere al Artículo 962 del ordenamiento le gal en cita, por un lado reduce el término para dar contestación a la reconvencción planteada por el reconvenccionista y por otra parte situa al inquilino en un lugar privilegiado dentro del procedimien to, como sucede en los juicios que afectan las relaciones familia-

res y del estado civil de las personas, toda vez, que si no contesta la demanda o reconvencción, se tendrá por contestada en sentido negativo o negando los hechos de la misma y como consecuencia queda a cargo del arrendador o contrademandante la carga de la prueba.

En su parte conducente el Artículo 963 del Código de Procedimental de la materia, surge con la finalidad de dar un tratamiento parecido tanto a los peritos como a los testigos, así mismo el de abreviar los términos para el desahogo de dichas probanzas y consecuentemente evitar demoras intencionales por parte del demandado, a través de la aplicación de sanciones mismas que pondrán a pensar al que pretenda emplearlas.

Refiriendonos a lo establecido por el Artículo 964 del Código Procesal, surge el inconveniente de que hasta el momento en que se verifique la audiencia de pruebas y alegatos, hasta ese momento sabrán las partes que pruebas les van a ser admitidas y cuales desechadas, lo más adecuado sería que se decidiera esta situación en el auto que señale dicha audiencia para su debida y oportuna preparación.

#### B). EL PROBLEMA DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD.

El contrato de arrendamiento para casa habitación, es una proyección lógica de otra institución fundamental en un determinado marco jurídico, tal es el caso de la propiedad privada, debido a que tal relación contractual es considerada en la actuali-

dad como de interés social.

Así pues, existe una gran relación o interdependencia entre la propiedad privada y la libertad o autonomía contractual a que se hace referencia.

La libertad contractual se puede ver desde varios significados, siendo uno de los más útiles para el presente estudio, la libertad para establecer el contenido del contrato, es decir, que los contratantes pueden englosar dentro del mismo las cláusulas -- que ellos mismos convengan, así como el derecho de derogar las normas accesorias y de sustituir a ellas por un régimen diferente contemplado por la voluntad de las partes.

Ahora bien, tomando en consideración lo antes mencionado el problema de la autonomía de la voluntad en el contrato en estudio, surge por las siguientes razones :

Si bien es cierto que existe la multicitada libertad más cierto es que una vez realizado el contrato de arrendamiento para casa habitación, la voluntad de los contratantes se encuentra delimitada por las normas jurídicas que adquieren el carácter de mandato obligatorio, la imperatividad, por pertenecer al orden jurídico positivo del Estado, es decir que en materia del arrendamiento para casa habitación la voluntad de los contratantes no opera libremente, por estar reglamentado por normas de interés social, como es el caso de los siguientes preceptos legales que se comentan del Código Civil en vigor, para el Distrito Federal :

El Artículo 2448 C.- El cual ordena a todas aquellas personas que realicen un contrato de arrendamiento para casa habitación que la duración del mismo no podrá ser inferior a un año, y aún más dicho contrato será prorrogable a voluntad del arrendatario por un término de dos años más, siempre y cuando el inquilino se encuentre al corriente en el pago de sus pensiones rentísticas y haga valer este derecho antes de que fenezca el término del mismo.

El Artículo 2448 D.- Dicho precepto ordena que el pago de la renta deberá establecerse en moneda nacional, y por otro lado se desprende que no se puede exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en que tal actu jurídico se renueve o se prorrogue.

El Artículo 2448 I.- Otorga el derecho al inquilino, cuando se encuentre al corriente en el pago de su renta, a que se le prefiera a él de otro interesado en el nuevo arrendamiento del bien inmueble arrendado.

El Artículo 2448 J.- Contempla el procedimiento que debe seguir el propietario de una casa habitación arrendada para el caso de que quiera vender dicho inmueble, debe informar a sus inquilinos para ver si hacen valer su derecho del tanto ya que en caso contrario, el dueño estará en aptitud de venderla a las personas que se interesen sin ser sus inquilinos.

C). LA UTILIDAD PUBLICA EN ARRENDAMIENTO.

Se consideró el problema en estudio como una consecuencia de diversos factores, dependiendo de las zonas urbanas o las industriales en donde la carencia de vivienda en arrendamiento es de gran significación. Por lo mismo requiere de planteamientos singulares según la zona o ciudad en que el problema se pretende enfrentar. Por las razones antes expuestas la Gran Comisión se limitó al estudio de la problemática más trascendental que es la escasez de la vivienda en arrendamiento, que estaba sufriendo la Ciudad de México y su Zona Conurbana.

Dicha problemática está relacionada con el precio de la renta, que en el Distrito Federal es alto tomando en consideración los ingresos de la mayoría de la población. Ante tal encarecimiento tiene un papel importante el elevado costo para construir, el alto costo de los materiales de construcción, el costo del financiamiento bancario, así como el proceso inflacionario y los gastos en trámites administrativos.

Tales circunstancias se ven agravadas por el elevado costo de la tierra urbana, que generalmente está por encima del alza general de precios, en virtud de que la demanda de dicha tierra -- tiende a concentrarse en las grandes ciudades. Exactamente, la especulación de la tierra y el incremento de los costos sociales de la urbanización se debe sobre todo al tamaño y configuración de la ciudad, limitan la oferta de tierra principalmente en donde las ne

cesidades son más apremiantes.

Aparte de los fenómenos especulativos del suelo, dentro de los factores apuntados el de gran trascendencia en la agudización del problema habitacional es sin duda el crecimiento demográfico suscitado en el Distrito Federal y en los Municipios conurbados del Estado de México. Como consecuencia de éste crecimiento -- acelerado de la población se ha visto una ampliación urbana desequilibrada y anárquica, que se manifiesta en una tendencia de expansión de la mancha urbana, primordialmente, sobre terrenos ejidales y comunales de la zona norte y oriente de la Ciudad de México.

Ahora bien, lo que integra fundamentalmente el precio de la vivienda privada es el costo del terreno, tomando en cuenta los gastos intermediarios comerciales en la venta del terreno, debido a la intervención para el debido acondicionamiento del terreno en los casos de fraccionamientos, por la renta de la tierra acondicionada por el mejoramiento del suelo realizado mediante la intervención del estado, a través de la construcción de obras de infraestructura, por ejemplo; vialidad, drenaje, agua, etc. Asimismo también, debido a la intervención en la construcción de la vivienda - en maquinaria, materiales, mano de obra y administración. Igualmente intervienen los costos de comercialización ( publicidad ), de la vivienda construida. Por último, los intereses generados y cobrados por el financiamiento.

Tomando en consideración todos los factores que anteriormente se han manifestado los cuales provocan el encarecimiento de

la vivienda por encima de las alzas generales de precio, repercutiendo esta situación no tan solo en el sector privado sino que -- también en el sector social ( autoconstrucción ), y el sector público ( INFONAVIT, FOVISTE ). En los ultimos años el incremento -- del precio de la habitación se ha acentuado, debido a la baja actividad de la construcción.

Por otra parte y aunado a las líneas antes escritas, la carestía de la vivienda se ve seriamente afectada, a raíz del terremoto que sacudió a la Ciudad de México ( 19 y 20 de Septiembre de 1985 ), dando como resultado el derrumbamiento de un gran número de viviendas destinadas al arrendamiento popular, problemática que los propietarios de dichos bienes no hubiesen podido resolver -- debido al alto costo de la construcción.

Ante tal situación el Gobierno Federal se ve en la necesidad de expropiar todos aquellos bienes emanados del patrimonio -- privado y que sufrieron daños debido a los movimientos teluricos -- antes mencionados, para constituir una nueva propiedad en favor de una colectividad, redundante en el bien común.

De lo antes manifestado y de acuerdo al concepto de utilidad pública que nos proporciona nuestro más Alto Tribunal de Justicia, es de considerar en tales circunstancias al arrendamiento, -- que a saber dicho criterio es el siguiente :

" UTILIDAD PUBLICA, CONCEPTO DE LA. En los términos del Artículo 27 Constitucional, la utilidad pública -- abarca, no solo a los casos en que la colectividad --

sustituye al particular en el goce del bien expropiado, sino cuando, por razones de utilidad pública, se decreta la expropiación, para satisfacer, de un modo directo o indirecto, las necesidades de una determinada clase social, y mediata o indirectamente las de la colectividad sin que los bienes expropiados dejen de continuar bajo el régimen de propiedad privada, - como acontece, tanto en el fraccionamiento de los -- grandes latifundios o su colonización, como en el -- fraccionamiento y urbanización de terrenos destinados a construir habitaciones baratas e higiénicas para obreros " ( p.p. 657 ).

T. XLV, p. 4892, Amparo Administrativo en revisión - 1568/32, Certucha Carlos A., 12 de Septiembre de --- 1935, unanimidad de 4 votos.

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

- Primera.- Es de afirmarse, que el principio de la autonomía de la voluntad en el contrato de arrendamiento persiste, aún a pesar de sus diversas limitaciones.
- Segunda.- El Código Civil promulgado el día 30 de Agosto de 1928,- requería una actualización en cuanto a lo que se refiere a la materia de arrendamiento para casa habitación.
- Tercera.- Los Legisladores protegen de una manera total las relaciones de los contratantes con las reformas antes mencionadas, al extremo de establecer que las disposiciones -- contenidas en el libro cuarto, segunda parte, del título sexto, en el capítulo cuarto, intitulado " Del Arrendamiento de fincas destinadas a la habitación ", del Código Civil, son " irrenunciables ", y que cualquier estipulación en contrario " se tendrá por no puesta " .
- Cuarta.- De una manera novedosa, los legisladores obligan a las partes contratantes que realicen un contrato de arrendamiento para casa habitación, a que el término del mismo no debe ser inferior a un año, con dichas reformas.
- Quinta.- A partir de las reformas antes mencionadas, los legisladores limitan la voluntad del arrendador para aumentar a su libre albedrío el importe de la renta, al establecer

que el mismo solo se podra incrementar hasta un 85% del incremento porcentual, establecido al salario mínimo general en el Distrito Federal.

Sexta.- Tomando en consideración lo establecido por el legislador en las reformas que se comentan, surge como obligación para el arrendador el registrar ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, todo contrato de arrendamiento para casa habitación que realice.

Séptima.- En materia de proceso el legislador otorga al C. Juez -- las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga, esto con la intención de evitar se alarguen los juicios.

Octava.- De las reformas en comento y tomando en cuenta el principio de la economía procesal, se reduce el término para dar contestación a la reconvencción planteada en su caso el demandado a solo cinco días.

Novena.- Las reformas que se comentan traen como novedad, el hecho que para el caso que el arrendatario no de contestación a la demanda, se tendrá por contestada en sentido negativo.

## BIBLIOGRAFIA.

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo.- Contratos Civiles; 3a. Ed.; Edit.- Porrúa, S.A., México; 1982; X p.; 301 p.
- 2.- Bejarano Sánchez, Manuel.- Obligaciones civiles; 2a. Ed.; Edit. Porrúa, S.A., México; 1983; XVIII p.; 594 p.
- 3.- Bialostosky, Sara.- Panorama del Derecho Romano; 2a. Ed.; Edit. Imprenta Universitaria, México; 1935-1985; 233 p.
- 4.- Borja Soriano, Manuel.- Teoría General de las Obligaciones; 3a. Ed.; Edit. Porrúa, S.A., México; 1983;
- 5.- De Pina Vara Rafael.- Diccionario de Derecho; 9a. Ed.; Edit. Porrúa, S.A., México; 1985; 473 p.
- 6.- Galindo Garfias, Ignacio.- Derecho Civil; 2a. Ed.; Edit. Porrúa S.A., México; 1983; 730 p.
- 7.- García Maynes, Eduardo.- Introducción al Estudio del Derecho; - 8a. Ed.; Edit. Porrúa, S.A., México; 1958; Prologo de Virgilio-Dominguez; XV p.; 416 p.
- 8.- Lozano Noriega Francisco.- Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos; 3a. Ed.; Edit. Porrúa, S.A., México; 1982; 694 p.

- 9.- Margadant S. Guillermo F.- Derecho Romano; 8a. Ed.; Edit. Porrúa S.A., México; 1981; 509 p.
- 10.- Muñoz, Luis.- Comentarios al Código de España e Hispanoamerica;- 1a. Ed.; Edit. Jurídica Herrero, México; 1975; 1002 p.
- 11.- Muñoz, Luis.- Teoría General del Contrato; 1a. Ed.; Edit. Porrúa S.A., Prologo de Humberto Briseño Sierra; V p.; 356 p.
- 12.- Muñoz S. Castro Zavaleta, Luis.- Comentarios al Código Civil; 1a Ed.; Edit. Cardenas Editor y Distribuidor, México; 1983; XIV p.; 895 p.
- 13.- Obregón Heredia, Jorge.- Código Civil para el Distrito Federal - en Materia Común y para toda la República en Materia Federal Concordado; 1a. Ed.; Edit. Porrúa, S.A., México; 1988; XVI p.; 522 p.
- 14.- Ortiz-Urquidi, Raúl.- Derecho Civil Parte General; 2a.; Edit. -- Porrúa, S.A., México; 1977; Prologo de Roberto L. Mantilla Molina XIV p.; 593 p.
- 15.- Pacheco E., Alberto.- La Persona en el Derecho Civil Mexicano; - 1a. Ed.; Edit. Panorama, México; 1985; 189 p.
- 16.- Petit, Eugéne.- Tratado Elemental de Derecho Romano; 1a. Ed.; - Edit. Porrúa, S.A., México; 1977; Traducido por José Ferrández -

González; 694 p.

- 17.- Quintanilla García, Miguel Angel.- Derecho de las Obligaciones;-  
2a. Ed.; Edit. Cardenas Editores y Distribuidores, México; 1981;  
XXII p.; 364 p.
- 18.- Rojina Villegas, Rafael.- Derecho Civil Mexicano; 3a. Ed.; Edit.  
Porrúa, S.A., México; 1977; 715 p.
- 19.- Sánchez Medal, Ramón.- De los Contratos Civiles; 10a. Ed.; Edit.  
Porrúa, S.A., México; 1989; XII p.; 571 p.
- 20.- Sánchez Medal Urquiza, José Ramón.- La Resolución de los Contra-  
tos por Incumplimiento; 2a. Ed.; Edit. Porrúa, S.A., México; --  
1980; XI p.; 140 p.
- 21.- Vázquez del Mercado, Alberto.- Nuevo Código Civil Mexicano; 2a.-  
Ed.; Edit. Porrúa, S.A., México; 1986; V p.; 530 p.
- 22.- Ventura Silva, Sabino.- Derecho Romano; 7a. Ed.; Edit. Porrúa, -  
S.A., México; 1984; Prologo de Humberto Barbosa Heldt; XLV p.; -  
424 p.
- 23.- Zamora y Valencia, Miguel Angel.- Contratos Civiles; 3a. Ed.; -  
Edit. Porrúa, S.A., México; 1989; 326 p.

LEGISLACION CONSULTADA.

- 1.- Comisión Federal Electoral.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Secretaría de Gobernación Ed.; Edit. Talleres Graficos de la Nación, México; 1986; 152 p.
- 2.- Del Río Rodríguez, Carlos.- Informe Rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Séptima Época; Edit. Fco. Barrutieta, S. de R. L., México; 1987; 1230 p.
- 3.- Editorial Porrúa, S.A.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 33a. Ed.; Edit. Porrúa, S.A., México; 1986; Colección Porrúa; 332 p.
- 4.- Ponce Cruz, Lisandro y Leyva, Gabriel.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; 7a. Ed.; Edit. Grupo Miguel Ángel Porrúa, S.A., México; 1986; 489 p.