

80
24³

U.N.A.M.

FACULTAD DE DERECHO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales
ACATLAN

**REFORMAS AL CODIGO CIVIL, DERECHO PUBLICO
Y DERECHO PRIVADO**

T E S I S

Que para obtener el título de:
LICENCIADO EN DERECHO
p r e s e n t a :
MARIA EUGENIA ESCALANTE GARDOÑO

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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 N D I C E

	PAG.
INTRODUCCION.	3
 CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS	 5
1.1. El arrendamiento en Roma.	5
1.2. El arrendamiento en España.	17
1.3. El arrendamiento en Francia	27
1.4. El arrendamiento en México.	37
1.5. Los decretos en materia inquilinaria	51
 CAPITULO II DERECHO PUBLICO.	 59
2.1. Ramas que comprende.	63
2.2. Intervención del Estado.	71
2.3. Contratos de adhesión.	74
 CAPITULO III. DERECHO PRIVADO.	 83
3.1. Ramas que comprende.	85
3.2. La voluntad de las partes.	93
3.3. Elementos del contrato	114
 CAPITULO IV. REFORMAS AL CODIGO CIVIL	 133
4.1. Contrato para casa habitación.	133
4.2. Contrato para comercios y oficinas	137
4.3. El contrato de arrendamiento y el Derecho Público.	140
4.4. El contrato de comercio y el Dere- cho Privado.	143
4.5. El nuevo contrato de arrendamiento	147

ANEXO No. 1 Contrato de arrendamiento para casa habitación antes de las reformas - del 7 de febrero de 1985, citado en la página 136.	171
ANEXO No. 2 Contrato de arrendamiento para <u>comercios</u> y oficinas citado en la página 139.	174
ANEXO No. 3 Contrato de arrendamiento para casa habitación posterior a las reformas del 7 de febrero de 1985, citado en la página 166.	178
APENDICE No. 1 Decreto de fecha 30 de diciembre de 1948, citado en la página 73. .	188
CONCLUSIONES.	192
BIBLIOGRAFIA.	196

INTRODUCCION

Acorde a los preceptos establecidos por nuestra legislación, el contrato de arrendamiento es una fuente de obligaciones que se origina entre las partes que en él intervienen, razón por la cual el consentimiento de ambas, viene a ser la fuente de los deberes provenientes del contrato.

A pesar de lo anterior, en los últimos años, el Estado ha invadido poco a poco esferas que inicialmente estaban reservadas a los particulares, caso concreto de ello es el arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, el cual resultó afectado por esa intervención estatal, habiéndose publicado el 7 de febrero de 1985, una serie de disposiciones que limitaron la autonomía de la voluntad del arrendador y del arrendatario.

En tales circunstancias, este trabajo tiene por objeto de mostrar que el contrato de arrendamiento para casa habitación, está dejando de pertenecer al Derecho Privado, para pasar a formar parte del Derecho Público, debido a la intervención del Estado, que cada vez es mayor.

Al efecto, la presente tesis está dividida en cuatro capítulos: en el primero, nos referimos a los antecedentes históricos del arrendamiento, razón por la que llevamos a cabo un estudio del mismo, en Roma, España, Francia y México. Asimismo, elaboramos una investigación de los principales Decretos de congelación de rentas, a fin de demostrar la intromisión del Estado desde aquella época.

En el segundo capítulo, tratamos las ramas que comprende el Derecho Público, así como la intervención estatal y los contratos de adhesión, figura legal en la que se encuadra el actual contrato de arrendamiento.

En el tercer capítulo, nos referimos a las ramas que comprende el Derecho Privado, así como a la importancia que tiene la voluntad de las partes en los contratos y los elementos que éstos requieren para existir.

En el cuarto capítulo, llevamos a cabo un estudio del contrato para casa habitación, antes y después de las reformas del 7 de febrero de 1985, sin olvidar el contrato para comercios y oficinas, el cual no fue tomado en cuenta por los legisladores en las referidas reformas.

También en este trabajo analizamos la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su capítulo referente a los arrendamientos para casa habitación, ya que éste lo considera como parte integrante del Derecho Social, existiendo desigualdades entre las partes que trata de equilibrar.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS

1.1. El arrendamiento en Roma.

En virtud de que el contrato de arrendamiento nace en -- Roma, comenzaremos por definir la obligación romana.

Las Instituciones de Justiniano, la definen como "...OBLIGATIO EST JURIS VINCULUM, QUO NECESSITATE ADSTRINGITUR ALIQUIS SOLVENDAE REI, SECUNDUM NOSTRAE CIVITATIS JURA." "...LA OBLIGACION ES UN VINCULO DE DERECHO FORMADO SEGUN NUESTRO DERECHO CIVIL, Y QUE NOS OBLIGA A PAGAR ALGUNA COSA." (1).

También definiremos, al CONTRATO: "Según la concepción romana de la época clásica, contrato - contractus - es el acto lícito que, descansando en un acuerdo de voluntades, se endereza a la constitución de un vínculo obligatorio" (2).

Existen dos categorías de contratos:

a) CONTRATOS NOMINADOS.- Reconocidos por el ius civile de la última época republicana.

b) CONTRATOS INNOMINADOS O ATIPICOS.- Que son aquéllos - cuyo contenido no ha sido reglamentado expresamente por el legislador, aunque algunos tengan ya un nombre doctrinariamente.

En tales circunstancias, dentro del grupo de los contratos nominados y acorde a su manera de perfeccionarse existen -

(1) Ortolán M. Instituciones de Justiniano. Buenos Aires. Editorial Atalaya. 1947. encabezado del título XIII. pág. 236.

(2) Iglesias, Juan. Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado. 7a. Edición. Barcelona, Editorial Ariel, S.A. 1982. pág. 416.

cuatro clases de contratos a saber:

1) **CONTRATOS VERBIS.**- Que se perfeccionan por la pronun-
ciación de palabras solemnes o de determinadas frases consagra-
das por la tradición, ocasionalmente relacionadas con la magia
o la religión.

2) **CONTRATOS LITTERIS.**- Los cuales se forman en algunos-
casos con el uso de la escritura.

3) **CONTRATOS REALES.**- Que se perfeccionan mediante el --
consentimiento aunados a la entrega de un objeto.

4) **CONTRATOS CONSENSUALES.**- Según el maestro Peña Guz -
mán son "Las convenciones que se perfeccionan por el solo con-
sentimiento de las partes sin necesidad del cumplimiento de -
formalidad alguna ni de la entrega de una cosa..." (3), con -
tratos que además eran sinalagmáticos⁽⁴⁾ y bonae fidei.

(3) Peña Guzmán, Luis Alberto, Argüello, Luis Rodolfo. Derecho-
Romano. Buenos Aires. Tipográfica Editora. 1966. pág. 297

(4) Originalmente se llamaron sinalagmáticos, éstos se dividie-
ron en: Sinalagmáticos Imperfectos y Sinalagmáticos Perfectos,
los que pasaron a nuestro Derecho como bilaterales.

Los primeros son aquéllos que en el momento de su perfec-
cionamiento, sólo crean obligación a cargo del deudor, pero
posteriormente, por motivo del mismo contrato, surgen obli-
gaciones para el acreedor.

Los segundos son aquéllos que en el momento en que se per-
feccionan, crean obligaciones para ambas partes contratan-
tes.

Según lo afirmado por los juristas romanos y provenientes del *ius gentium*, los contratos consensuales se dividen en cuatro tipos que son:

- Compraventa
- Arrendamiento
- Sociedad
- Mandato

En virtud de que el objeto de nuestro estudio en el presente capítulo, es el arrendamiento en Roma, expresaremos una breve definición de los contratos consensuales, profundizando posteriormente en el arrendamiento.

El Dr. Guillermo Floris Margadant S., señala que: "La compraventa (*emptio-venditio*) es un contrato bilateral y, por tanto, de buena fe. Además, es un contrato consensual, ya que se perfecciona por el simple consentimiento de las partes. Se podría definir como el contrato por el cual una persona, vendedor, se obliga a transferir a otra, comprador, el poder que tiene sobre determinado objeto, contra el pago de cierta cantidad de dinero" (5).

A continuación enunciaremos, la definición de arrendamiento, que nos proporciona Cristóbal Montes. "El arrendamiento (*locatio-conductio*), es un contrato consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe, por el que una de las partes (arrendador-locator) se obliga a procurar a la otra (arrendatario-conductor) el uso y disfrute temporal de una cosa, o la prestación de determinados servicios, o la ejecución de una obra, a cambio de una determinada compensación o remuneración" (6).

(5) Margadant S., Guillermo Floris. *El Derecho Privado Romano*. - 8a. Edición. México. Editorial Esfinge, S.A. 1978. pp.401-402.
(6) Cristóbal Montes, Angel. *Curso de Derecho Romano*. Caracas Universidad-Central de Venezuela. 1964. pág.485.

En tales circunstancias, es necesario, puntualizar, que - las dos definiciones anteriores, presentan evidentes semejan - zas, ya que en Roma, tanto la emptio-venditio, como la locatio - conductio, se rigieron por las mismas reglas jurídicas, ya que - la compraventa se contrata, siempre y cuando hubiese acuerdo - sobre el precio; así como también, la locación y conducción se - consideraba contratada, si se convenía en la merced.

El tecnicismo romano constituido por las palabras loca - tio-conductio, locador, conductor, representan el acto de dar - y recibir en arriendo.

Finalmente, expresaremos las definiciones de Sociedad y - Mandato en Roma, ya que estas dos figuras jurídicas forman par - te de los contratos consensuales.

Alfredo Di Pietro, sostiene que: "La sociedad (societas) - es un contrato en virtud del cual dos o más personas (socii) se obligan a hacer aportes en común de bienes o de trabajo para ob - tener una utilidad común que se repartirán" (7).

Eugene Petit, dice que: "El mandato es un contrato por el cual una persona da encargo a otra persona, que acepta, de rea - lizar gratuitamente un acto determinado o un conjunto de opera - ciones. El que da el mandato se llama mandante, mandator o domi - nus; el que se encarga de ello se llama mandatario, procurator" (8).

En virtud de que el objeto de nuestro estudio en el pre - sente capítulo, es el arrendamiento, señalaremos que acorde a - la definición que nos proporciona Cristóbal Montes, Este puede -

(7) Di Pietro, Alfredo. Lapiezo Elli, Angel Enrique. Manual de Derecho Roma - no. Buenos Aires. Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales. 1976. pág. 298

(8) Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. México. Editorial - Porrúa, S.A. 1985. pág. 412.

presentarse bajo tres tipos:

- I.- EL ARRENDAMIENTO DE COSAS (LOCATIO-CONDUCTIO-REI).
- II.- EL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS (LOCATIO-CONDUCTIO-OPERARUM).
- III.- EL ARRENDAMIENTO DE OBRA (LOCATIO-CONDUCTIO OPERIS).

La división existente entre *locatio conductio rei* (locación de cosas), *locatio conductio operarum* (locación de servicios) y *locatio conductio operis* (locación de obra) no es estrictamente romana, sino que fue obra de la doctrina moderna, ya que ni Gayo ni Paulo ni Ulpiano explican esta separación de la *locatio-conductio*.

En tales circunstancias, los romanos conocieron una sola *locatio-conductio*, aplicando las mismas reglas jurídicas a las distintas maneras particulares en que aquella se presentase.

Remontándonos, al origen etimológico de la *locatio-conductio*, la palabra *locare* significa en las fuentes "colocar", es decir, entregar o encomendar algo a una persona.

Más oscuro es el significado de *conducere*, aunque parece ser que significó "llevar consigo"

Por lo tanto, la *locatio-conductio* en Roma, se distinguió por presentar las siguientes características:

1.- Era un contrato consensual, ya que adquiría validez por la simple emisión del consentimiento de las partes contratantes, sin que fuese necesaria la entrega de la cosa.

2.- Era, sinalagmático perfecto, ya que engendraba obli-

gaciones recíprocas a cargo de ambas partes contratantes: por una parte, la obligación del arrendador de prestar el uso y goce de la cosa y por la otra, la obligación del arrendatario de proporcionar la remuneración o merced convenida.

3.- De buena fe, consecuentemente, las acciones que del mismo nacían, contenían la cláusula *ex fide bona*, en base a la cual el juez al sentenciar tomaba en cuenta, no sólo lo expresamente acordado, sino además todo aquello que fuere exigible en base a la lealtad y corrección que deben observarse en los contratos de buena fe.

Era indiscutible, la similitud existente entre la *locatio-conductio* y la *emptio-venditio* en Roma, sin embargo, es menester señalar que, mientras en la compraventa el vendedor estaba obligado a procurar al comprador un uso y disfrute pacífico y definitivo de la cosa vendida, en el arrendamiento, el arrendador tan sólo se obliga a proporcionar al arrendatario el uso y disfrute temporal de la cosa arrendada. Además, mientras el vendedor transfiere la posesión de la cosa, el arrendador traslada únicamente la tenencia o detentación material.

Los elementos esenciales del arrendamiento, además de los generales a todo contrato, son: la cosa (*res*) y el precio o compensación (*merces*, *pensio*, *canon*).

El objeto del arrendamiento era muy diverso, ya que podían serlo todas las cosas *in commercium*, corporales o incorpóreas, muebles o inmuebles. Inicialmente, para poder entregar la cosa a fin de que se use o disfrute se requería que la misma fuese inconsumible.

En cuanto a la remuneración o compensación (*merces*) su pago corresponde a quien obtiene utilidad del arrendamiento, es decir, a quien toma en arriendo una cosa, servicios ajenos o

una obra.

El canon o merced debía ser cierto y determinado. En -- el Derecho justinianeo debía consistir en una suma de dinero; -- a excepción de la denominada colonia partiaria, en la cual, -- el arrendatario estaba obligado a entregar como compensación, -- no una suma de dinero, sino una parte de los frutos y produc-- tos cosechados (aparcería).

Angel Cristóbal Montes, nos señala que: Girard, consideró inicialmente, que la finalidad del arrendamiento se obtenía a través de una doble estipulación (de donde proviene el nombre de locatio-conductio), hasta que, a partir de la lex Aebutia, -- el arrendamiento quedó configurado como contrato consensual, es decir generador de obligaciones civiles sin necesidad de requisitos formales.

A continuación expresaremos, la acertada definición que -- Cristóbal Montes nos proporciona del arrendamiento de cosa:

I.- ARRENDAMIENTO DE COSA ('LOCATIO-CONDUCTIO-REI').

"El arrendamiento de cosas (locatio-conductio rerum) es -- un contrato consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe, -- por cuya virtud el arrendador (locator) se obliga a procurar -- al arrendatario (conductor) el uso y disfrute de una cierta cosa no consumible, mueble o inmueble, corporal o incorporeal, por un determinado lapso de tiempo a cambio del pago de la retribución convenida (merces)" [9]

Tal y como se desprende de la definición, cualquier cosa puede ser dada en arriendo, siempre y cuando ésta fuera inconsu

[9] Cristóbal Montes, Angel. Curso de Derecho Romano. Caracas -- Universidad Central de Venezuela. 1964. pág. 493.

mible.

La cosa arrendada podía ser propia o ajena del arrendador ya que el Derecho Romano, permitió el subarriendo, ejemplo: "Si te hubiese arrendado una casa ajena en 50,000 sesteracios y tú la subarrendases a Ticio en 60,000, y el propietario hubiese impedido que Ticio la habitara, al demandar tú por la acción de conducción se estima procedente que debes conseguir los 60,000, porque tú mismo estás obligado con Ticio por 60,000..." (D.19.2 7). (10)

Si el arrendamiento es de finca urbana, el arrendatario recibe el nombre de inquilino (inquilinus), si es de finca rústica, el arrendatario se denomina colono (colonus).

El arrendamiento de cosa no origina, a favor del arrendatario derecho real alguno, sobre ésta, sino tan sólo un derecho personal o de crédito, razón por la cual el arrendador puede exigir la entrega de la cosa, a fin de poderla usar y disfrutar de acuerdo a lo convenido, luego entonces, el arrendatario es un mero detentador que tiene la cosa, a nombre del arrendador. En consecuencia, si es perturbado o violentado por parte de terceros, tendrá que solicitar la intervención del arrendador, a fin de que continúe usando o disfrutando la cosa.

A continuación, enunciaremos brevemente las obligaciones del arrendador (locator).

A) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR (locator).

a) El arrendador está obligado a entregar o a poner a dis

(10) Hernández Tejero, F. Fuente Seca P. y otros. El Digesto de Justiniano. Tomo I. Constituciones Preliminares y Libros 1-19. Versión Castellana por A. D'ORS. Pamplona. Editorial Aranzadi 1968. pág. 712.

posición del arrendatario la cosa locada, a fin de que éste la use, o la use y disfrute, acorde a los términos establecidos en el contrato. Dicha entrega debía llevarse a cabo en el tiempo y lugar convenidos.

b) A verificar todos los gastos y reparaciones necesarias, a fin de que el arrendatario pueda disfrutar plenamente de la cosa arrendada, durante el tiempo y en las condiciones establecidas.

c) Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto, ya que si el arrendatario se veía privado del uso, o del uso y disfrute de la cosa locada por causa del dolo o de cualquier negligencia del locator, podía exigir la indemnización plena de todos los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado.

Por lo tanto, en el caso de que el arrendador decidiera vender su propiedad y que el arrendatario tuviera que desocupar el inmueble por decisión del nuevo dueño, el inquilino podía exigir o reclamar al arrendador daños y perjuicios, por lo que el vendedor debía gestionar que el comprador no molestara al inquilino durante la vigencia del contrato de arrendamiento; sin embargo, de no resolver el locator esta situación, el nuevo propietario podía exigir al conductor la desocupación, ya que en Roma, la compraventa invalidaba al arrendamiento.

d) Pagar las reparaciones necesarias y trascendentes, o en su defecto reembolsar al arrendatario los gastos ocasionados para mejorar o reparar la cosa.

e) Sostener todas las cargas que recaigan sobre el objeto, tales como tributos y gravámenes.

B) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (conductor).

a) El arrendatario está obligado a pagar el precio del -- arrendamiento (merced) en el lugar, tiempo y forma que se hubie ren establecido. Sin embargo, podía librarse del pago, cuando - la cosa sufriera daños, como: inundaciones, terremotos, sequías que impidieran el uso o disfrute de la cosa. En orden a los - arrendamientos de fincas rústicas, se estableció la llamada remissio mercedis, en virtud de la cual el locator debía rebajar equitativamente la renta en los años de malas cosechas, para - ser reintegrado lo que faltara, cuando vinieran otras abundan - tes.

b) A servirse de la cosa locada para la finalidad que hu- biere sido convenida, o de acuerdo al destino propio de la mis- ma.

c) Debía cuidar la cosa con la diligencia propia de un - buen paterfamilia, acorde a lo que se hubiere convenido. Si el- objeto arrendado se destruía fortuitamente, el arrendatario se- liberaba de toda obligación.

d) Tenía obligación de restituir en buen estado, el obje- to arrendado, al vencimiento del término establecido en el con- trato.

e) No podía abandonar la cosa locada, antes de que conclu- yera el plazo del arriendo, a menos de que existiera motivo pa- ra dicho abandono.

f) Debía costear los gastos ordinarios de conservación de la cosa locada.

EXTINCION O TERMINACION DE LA "LOCATIO-CONDUCTIO REI".

El arrendamiento concluye por las causas siguientes:

a) Por el vencimiento del término establecido en el contrato; salvo el caso de *tácita reconducción*, en la cual, si al término del plazo fijado, el arrendatario continúa gozando de la cosa arrendada, sin oposición del arrendador, se forma un nuevo arriendo por el acuerdo tácito de las partes, a condición de que el arrendador sea siempre capaz.

b) Por la pérdida de la cosa arrendada.

c) Por el mutuo disentimiento, es decir, el acuerdo de las partes para resolver el contrato.

d) Por la anulación obtenida por el arrendador. Con referencia a este punto, el arrendador, tiene derecho a hacer cesar el arriendo cuando el arrendatario abusa del disfrute, o queda dos años sin pagar la merces y cuando quiere recuperar la casa arrendada para habitarla él mismo.

II.- DEL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS.

Se distinguen la *locatio-conductio operarum* (arrendamiento de servicios) y, la *locatio-conductio operis* (arrendamiento de obra).

1.- La primera se presenta cuando el locator, en lugar de procurar el disfrute al conductor de una cosa, por la que le debe la merces, le presta servicios determinados.

2.- La segunda, recae sobre el resultado de un trabajo, esto es, sobre el producto del mismo, ya acabado. En estos dife

rentes casos, los romanos consideran la operación que debe ser realizada como la cosa arrendada. Llamam locator al que entrega la cosa y conductor al que debe ejecutar el trabajo. Resulta de lo anterior, que es locator quien paga la merces y el conductor quien la recibe.

En ambos casos, el contrato obliga a una de las partes a prestar los servicios prometidos; a la otra, a pagar la merces-convenida.

1.2 El arrendamiento en España.

CARACTER Y NATURALEZA DEL ARRENDAMIENTO

Uno de los contratos más interesantes y usuales es el arrendamiento, que ha sido introducido por el Derecho Privado en todas las Naciones, como indispensable para la sociedad, ya que por él adquieren la mayor parte un albergue para su familia, un depósito para su patrimonio mobiliario y un domicilio fijo; por él se establecen talleres de agricultura, industria y comercio, también a la clase trabajadora se le proporciona lo superfluo de la clase opulenta, dando nacimiento al arriendo de su trabajo, sus servicios y sus cuidados.

A continuación, enunciaremos la definición de arrendamiento que nos proporciona el Dr. Benito Gutiérrez Fernández, en el siglo pasado.

"Tit. VIII, Part. 5a.- Alogar é arrendar, son dos maneras de pleitos que usan los omes de so uno é como quier que algunos cuidan que son de una manera, pero ha departimiento entre ellos.

Ley 1a.- Aloguero es propiamente quando un ome loga á otro obras que ha de hacer con su persona o con su bestia; ó otorgar poder de usar de su cosa, ó de servirse de ella, por cierto precio, que le ha de pagar en dineros contados. Casi otra cosa rescibiere que non fuesen dineros contados, non sería loguero, mas sería contrato innominato" [11].

[11] Gutiérrez Fernández, Benito. Códigos o Estudios Fundamentales sobre el Derecho Civil Español. Tratado de las Obligaciones. 3a. Edición. Tomo IV. Madrid. 1877. pág. 399.

El mismo maestro señala que el "Arrendamiento, según el lenguaje de España, es arrendar heredamiento, ó almozarifadgo, ó alguna otra cosa, por renta cierta que den por ella". (12).

En tales circunstancias, el referido maestro sostiene -- que: "Es el arrendamiento un contrato consensual, por el cual una de las partes se obliga á ceder á la otra el goce ó uso de una cosa ó á prestarle un servicio personal por precio determinado" (13).

En el siglo pasado existió el arrendamiento de cosas y de personas: es arrendamiento de cosas cuando uno se obliga a ceder a otro el uso de una cosa por cierto tiempo y mediante un precio determinado y periódico; es arrendamiento de personas si uno se compromete a prestarle a otro un servicio personal, por determinado tiempo y mediante una retribución.

Como lo dice el autor antes citado, la Instituta lo ubica próximo a la compraventa, en virtud de que está sujeto a las mismas reglas de derecho, sólo que en el arrendamiento no se transmite la propiedad, sino el uso y la posesión de una cosa.

El nombre genérico de esta figura es 'arrendamiento', sin embargo en el Derecho Histórico es frecuente una disgregación por razón de la naturaleza de la cosa sobre la que recae, en diversos tipos como son:

a) El Arrendamiento general de cosas, al que las Partidas llaman 'alogar', y el Derecho local castellano aplica el nombre de 'alquiler'.

(12) Gutiérrez Fernández, Benito. op. cit. pág. 400.

(13) Loc. cit.

b) El de casas, al que se atribuyen también los nombres anteriores y que es conocido como 'inquilinato' y 'arrendamiento urbano'.

c) El de heredades, a lo que las Partidas denominan propiamente 'arrendar' y que se interpreta como 'colonato' y 'arrendamiento rústico'.

d) El de servicios, que recibe el nombre de 'contrato de trabajo' o 'laboral'.

e) El de bestias, incluido generalmente en el 'alogar' y

f) El de navlos, reconocido como 'afletamiento' o 'fletamiento'.

Cabe señalar, que en Roma al igual que en España, se consideró el arrendamiento de cosas y el de personas; sin embargo, actualmente se encuentran regulados por diferentes derechos, - el arrendamiento de cosas por el Derecho Civil y el arrendamiento de personas dió como resultado el contrato laboral, en virtud de que se consideró un atentado a la dignidad humana llamar arrendamiento a la prestación de servicios personales.

Lo anterior se confirma, con la definición que nos proporciona Jesús Lalinde Abadía, en el presente siglo:

Arrendamiento, contrato "... en virtud del cual una persona, denominada "arrendador", cede a otra, denominada "arrendatario", el uso de una cosa por un determinado precio" [14].

[14] Lalinde Abadía, Jesús. *Iniciación Histórica al Derecho Español*. Barcelona, Ediciones Ariel. 1970. pág. 691.

Requisitos esenciales del arrendamiento. Estos son:

- a) EL CONSENTIMIENTO
- b) LA COSA
- c) EL PRECIO

a) EL CONSENTIMIENTO.- Consiste en la voluntad recíproca del arrendador y arrendatario para celebrar el arrendamiento.

El consentimiento puede manifestarse verbalmente o por -- escrito en documento público o privado, de manera que la escritura no es requisito esencial para la perfección y validez del contrato. Pero si se hubiere pactado que el arrendamiento se realice mediante la forma escrita, no bastará el simple consentimiento para su perfección, siendo necesaria la expedición del documento convenido.

b) LA COSA.- Son susceptibles de arrendarse todas aquellas que se encuentran dentro del comercio.

c) EL PRECIO.- Es la retribución, paga o merced que se da por el uso de una cosa, debe ser justo o guardar cierta proporción con las utilidades de que se desprende el dueño.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO.

El artículo 1554 del Código Civil Español de 1892, establece que:

"Art. 1554.- El arrendador está obligado:

1o.- A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

20.- A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso á que ha sido destinada.

30.- A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato" (15).

10.- Respecto a la primera obligación, el arrendador debe entregar la cosa en buen estado, manifestando al arrendatario las condiciones reales de ésta.

Cabe señalar que el arrendador no solamente responde de los vicios preexistentes al contrato, sino de los que le subsiguen, a diferencia del vendedor, que únicamente lo es de los que contenía la cosa al momento de efectuar el convenio, cuya diferencia estriba en que desde que la venta se perfecciona por el consentimiento de los contrayentes, los riesgos de ella inherentes a su dominio pertenecen al comprador, y en el arrendamiento son siempre del arrendador, que no se ha desprendido mas que del uso y disfrute de su propiedad.

El arrendatario que hubiese aceptado la cosa con defectos notorios, se presume que los consideró al estipular el precio, por lo que no podrá hacer ninguna reclamación en su razón al dueño.

20.- Con relación a la segunda obligación manifestaremos que el arrendador está obligado a hacer todas las reparaciones indispensables en la cosa, para que el inquilino pueda habitarla con la comodidad y seguridad que exige el orden regular de -

(15) Bogarull, D. Manuel De. El Código Civil Español según la edición Oficial. 2a. Edición. México. 1892. pág. 540.

las cosas. En caso de que el arrendador no efectuara las referidas reparaciones y el arrendatario tuviera la necesidad de ejecutarlas, el arrendador deberá abonarle el importe de las mejoras.

La pérdida parcial no produce el mismo efecto, ya que en este caso, el arrendatario puede pedir una disminución proporcional del precio o la rescisión del contrato.

La referida obligación queda sin efecto, cuando la cosa se destruye por un acontecimiento fortuito y de fuerza mayor,-- entonces el arriendo se rescinde de pleno derecho.

3o.- En lo que se refiere a la tercera obligación, el arrendador debe eximir de toda perturbación en el goce de la cosa al arrendatario y responderle de los vicios o defectos no manifiestos de la misma, siempre y cuando no se trate de causas independientes de la voluntad del arrendador y de la previsión.

El artículo 1555 del Código Civil Español de 1892, establece que:

"Art. 1555.- El arrendatario está obligado:

1o.- A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

2o.- A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familias, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, según la costumbre de la tierra.

3o.- A pagar los gastos que ocasione la escritura del---

contrato" (16).

1a. obligación.- El precio debe liquidarse según el plazo señalado en el contrato, así como en el lugar fijado por el mismo. Si no se hubiese designado lugar, el pago se efectuará en el domicilio del arrendador.

2a. obligación .- Comprende tres deberes que son:

a) El de no utilizar la cosa arrendada fuera del objeto para que se dió.

b) Poner regular cuidado en su conservación.

c) Devolverla con un deterioro normal por el uso que se hizo de ella.

3a. obligación.- El arrendatario debe solventar los gastos que origine la escritura del contrato.

MODOS DE CONCLUIRSE EL ARRENDAMIENTO.

Según D. Lorenzo Arrazola y otros, son los siguientes:

1) POR VENCIMIENTO DEL PLAZO ESTIPULADO.

Una vez que ha transcurrido el plazo establecido en el contrato, si el arrendatario continúa en el goce de la cosa arrendada con aquiescencia del dueño, se presume celebrado entre ellos un nuevo contrato. La causa de la conclusión del contrato es en este caso la consecuencia forzosa e inmediata de la convención.

[16] Bojarull, D. Manuel De. op. cit. pág. 541.

2) POR VOLUNTAD DE LAS PARTES.

Las partes, acordes y conformes en poner término a la --- obligación, la expresan en los términos que la ley ha prescrito.

3) POR CAUSAS INDEPENDIENTES DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, ESTAS SON CUATRO:

a) CONSOLIDACION DE LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO CON LOS- DEL ARRENDATARIO.

Cesa el arrendamiento, cuando se reúnen en una misma persona las cualidades de propietario y de arrendatario, por ejemplo: si el arrendador lega o da la finca arrendada al arrendatario o le da y lega su usufructo; cuando le instituye heredero, etc.

b) POR EXTINCION FORZOSA DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR.

El arrendamiento se extingue, si el derecho, posesión y -- disfrute del arrendador sobre la cosa dada en arrendamiento, se encuentran condicionados a una determinada época; y en caso de expropiación de la cosa por causa de utilidad pública.

c) POR PERDIDA DE LA COSA

La pérdida total de la cosa por caso fortuito y fuerza -- mayor concluye el arrendamiento, pues éste no es posible sin cosa que le sirva de materia y objeto. La pérdida parcial no produce el mismo efecto, ya que en este caso, el arrendatario puede pedir una disminución proporcional del precio o la rescisión del contrato.

d) POR EL IMPEDIMENTO DE SU USO.

En el momento en que un acontecimiento de fuerza mayor - o caso fortuito impida el uso y disfrute de la cosa arrendada, - el contrato queda disuelto, o al menos se debe suspender mientras el obstáculo subsista.

4) POR CAUSAS QUE PROCEDEN DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, - ESTAS SON TRES:

a) EL MUTUO CONSENTIMIENTO.- Las partes de común acuerdo pueden dar por terminado el contrato, siempre y cuando no perjudiquen a un tercero, ejemplo: si el arrendatario hubiese subarrendado la cosa a tiempo cierto, no podría consentir en la di solución de su contrato antes de que venciese el plazo del subarriendo.

b) FALTA DE CUMPLIMIENTO.- La violación a las obligaciones que asumen ambas partes, es motivo de terminación del contrato, en virtud de que éste, es bilateral, y por lo tanto engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio.

En tales circunstancias, la inobservancia de estas responsabilidades, da a la parte en cuyo perjuicio han dejado de cumplirse y a elección de la misma el derecho de pedir su ejecución o la rescisión del arrendamiento-

c) EXTINCIÓN VOLUNTARIA.- El arrendamiento concluye si el arrendador decide vender la cosa objeto del arrendamiento; en virtud de que el propietario transmite únicamente al arrendatario el derecho de gozar y disfrutar de la cosa arrendada, el inquilino carece de acción para obligar al comprador a respetar -

el arrendamiento otorgado por el vendedor, a excepción de -
que se hubiese pactado lo contrario.

1.3 El arrendamiento en Francia.

La libertad existente en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, ha sido limitada considerablemente, después de la primera Guerra Mundial, ya que el legislador ha fijado imperativamente los precios de los alquileres; asimismo, se ha negado, en lo que se refiere a los locales de vivienda, a permitir que los propietarios tengan en cuenta la baja del poder adquisitivo de la moneda, originando con ello la imposibilidad de los dueños, de efectuar las obras de conservación necesarias.

Enunciaremos la definición del Código de Napoleón, que nos proporcionan Planiol y Ripert:

El artículo 1709 define el arrendamiento de cosas como "un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer disfrutar a otra de una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagar a aquella. (17)

Según Planiol y Ripert, de esta definición resultan tres puntos que caracterizan el arrendamiento de cosas:

1o.- Una de las partes, denominada arrendador (18), se obliga a proporcionar a la otra, que comúnmente se denomina arrendatario, el disfrute de la cosa, objeto del contrato, siempre y cuando el arrendatario pague un precio que recibe

(17) Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo X. Habana Cuba, Cultural, S.A. - 1946. pág. 481.

(18) "Baillieur" (arrendador en español) es el que da a "bail", del verbo "bailler" que en antiguo francés significaba: dar, proporcionar, entregar.

el nombre de alquiler (loyer) o renta (fermage) [19], según la naturaleza del bien arrendado.

20.- El arrendamiento de cosas es por tiempo limitado, -- ya que el arrendador se obliga a hacer disfrutar de la cosa -- arrendada al arrendatario, durante cierto tiempo. En tales circunstancias, el derecho de disfrutar de una cosa es uno de los atributos de la propiedad, por lo que su cesión a perpetuidad -- excederla el alcance jurídico de un arrendamiento, equiparándose a una verdadera enajenación, justificándose así, la prohibición de los arrendamientos perpetuos, usados antiguamente en -- nuestro Derecho, teniendo actualmente una duración máxima de -- 99 años.

30.- El precio adeudado por el arrendatario debe ser proporcional al tiempo en que verdaderamente haya tenido el disfrute de la cosa.

En los siguientes temas, todos los autores franceses consultados, opinan en el mismo sentido.

NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS.

Es un contrato:

- a) CONSENSUAL
- b) A TÍTULO ONEROSO
- c) SINALAGMÁTICO
- d) DE CUMPLIMIENTO SUCESIVO

[19] El arrendamiento de fincas urbanas en francés es (bail -- a loyer) y el de fincas rústicas (bail a ferme).

A) CONTRATO CONSENSUAL

No se requiere ninguna forma para la validez del contrato de arrendamiento de cosas, que puede celebrarse verbalmente. - Por lo tanto, el arrendamiento se perfecciona "solo consensu", - desde el momento de la coincidencia de las voluntades, antes de toda toma de posesión y sin ninguna formalidad.

B) A TITULO ONEROSO

Porque se establece un precio que se paga por el uso y goce de la cosa arrendada, la cual queda a disposición del arrendatario. En caso de no estipularse ningún valor, el arrendamiento es nulo por falta de costo.

C) SINALAGMATICO

El contrato de arrendamiento, origina obligaciones a cargo de ambas partes: arrendador y arrendatario. El primero debe poner la cosa a disposición del arrendatario y mantenerla en buen estado; asimismo debe garantizar al inquilino contra la evicción y los vicios ocultos, con el objeto de asegurarle el goce pacífico. Por su parte, el arrendatario debe pagar la renta y usar de la cosa como un buen padre de familia.

D) DE CUMPLIMIENTO SUCESIVO

La obligación del arrendador, consistente en poner y enmantener la cosa a disposición del arrendatario, subsiste necesariamente durante todo el periodo del arrendamiento; así como la obligación del arrendatario de portarse como un buen padre de familia.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Coinciden que sobre el arrendador, recaen tres obligacio-

nes:

- a) DE ENTREGA
- b) DE CONSERVACION
- c) DE GARANTIA

Pero además los Hermanos Mazeaud, hablan de una cuarta -- obligación de seguridad, la cual es una creación de la Jurispru dencia.

a) OBLIGACION DE ENTREGA:

El arrendador está obligado a entregar la cosa en buen estado de reparaciones.

b) OBLIGACION DE CONSERVACION:

Durante el arrendamiento, el arrendador debe permitirle - al arrendatario la utilización de la cosa conservando la finca - arrendada. Sin embargo, no está obligado, a solventar los gas - tos de las reparaciones menores, ya que éstas, corresponden al - arrendatario. Asimismo, el arrendador, no está obligado a re -- construir el inmueble cuando se destruya total o parcialmente.

c) OBLIGACION DE GARANTIA:

El arrendador debe proteger al arrendatario contra la -- evicción y los vicios ocultos.

1).- GARANTIA CONTRA LA EVICCION:

El arrendador deberá abstenerse de toda perturbación de - hecho o de derecho, luego entonces no puede realizar ningún he - cho personal que traiga como consecuencia la perturbación del -

disfrute del arrendatario.

Tiene que evitar todo acto que tenga carácter de perturbación de derecho; ejemplo si da en arrendamiento a otra persona la totalidad o una parte del inmueble arrendado.

Asimismo, deberá abstenerse de todo acto que constituya una perturbación de hecho; por ejemplo: Que el arrendador pretenda percibir frutos de la finca arrendada, en virtud de que el arrendatario tiene el derecho a todas las ventajas que resulten del disfrute.

En lo que se refiere a las perturbaciones provenientes de terceros, el arrendador debe proteger al arrendatario contra las de derecho, pero no contra las de hecho.

2) GARANTIA CONTRA LOS VICIOS OCULTOS:

El arrendador debe resguardar al arrendatario contra todo aquel defecto oculto y que impida el uso de la cosa, mismo que debe ser desconocido por el arrendatario en el momento del arrendamiento.

Los Tribunales decidirán si la perturbación es lo suficientemente grave, como para determinar la resolución del arrendamiento; o si basta con ordenar una reducción de la renta. Así mismo, otorgan el abono de los daños y perjuicios al arrendatario, sin preocuparse de la buena o mala fe del arrendador.

d) OBLIGACION DE SEGURIDAD:

La Jurisprudencia impone esta responsabilidad al arrendador, en lo que se refiere a la seguridad de las personas y con-

respecto a los bienes de los arrendatarios.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

- 1a.- USAR CORRECTAMENTE DE LA COSA.
- 2a.- PAGAR EL ALQUILER.
- 3a.- HACER LAS OBRAS DE REPARACION LOCATIVAS.
- 4a.- RESTITUIR LA COSA A LA EXPIRACION DEL CONTRATO.
- 5a.- VELAR POR SU CONSERVACION POR TODO EL TIEMPO DE DURACION DEL ARRENDAMIENTO.

- 1a.- El arrendatario debe usar y disfrutar la cosa como un buen padre de familia, sin deteriorarla, así como también, sin alterar la tranquilidad de los vecinos con instalaciones peligrosas o incómodas.
- 2a.- El arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos, a partir del día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.
- 3a.- El arrendatario debe solventar los gastos originados por las reparaciones menores que se deban efectuar en la cosa, a causa del uso normal de ésta.

Sobre este punto, existen dos excepciones:

- A).- Si hay varios inquilinos, las reparaciones locativas de los lugares sometidos a un disfrute común, como son: patios, escaleras, corredores, etc., no se distribuyen entre los diversos inquilinos, sino que recaen íntegramente sobre el propietario, ya que no existe presunción de culpa por parte de los arrendatarios, a menos que el dueño demuestre lo contrario.

B).- En caso de que el inquilino, lograrse demostrar que - el deterioro que necesita la reparación es debido a la vetustez, a la fuerza mayor o a un vicio de la - cosa, como por ejemplo: un defecto de construcción.

4a.- El inquilino está obligado a devolver la cosa al término del arrendamiento, con un deterioro normal, causado por el uso natural del objeto arrendado.

5a.- Esta obligación adquiere un aspecto particular en lo que se refiere al incendio, responsabilidad reglamentada en los artículos 1733 y 1734 del Código de Napoleón, transcritos por Julien Bonnecase.

"Art. 1733.- Es responsable en caso de incendio a menos - que pruebe, que el incendio fue causado por caso fortuito, fuerza mayor o por vicio en la construcción; o que el fuego se comunicó por una casa vecina".

"Art. 1734.- Si hay varios inquilinos, todos son solidariamente responsables del incendio, salvo que se pruebe que el fuego comenzó en la habitación de uno de ellos, porque entonces únicamente éste será responsable. No será responsable el inquilino que demuestre que el fuego no pudo principiar en su habitación". (20)

De lo anterior, distinguen dos hipótesis:

- a) LA DE UN SOLO ARRENDATARIO Y,
- b) LA DE VARIOS ARRENDATARIOS.

(20) Bonnecase, Julien. Elementos de Derecho Civil. Tomo II. Tijuana S.C. Cárdenas Editor y Distribuidor. 1985, pág.543.

El caso del arrendatario único no provoca muchas -- dificultades, ya que éste se encuentra sometido a una presun - ción de culpa. Asimismo, el inquilino será responsable frente - a los terceros, en el caso de que los estragos causados por el fuego, hayan sido provocados por su culpa o por las personas - de quienes responde.

Referente a la segunda hipótesis, los arrendatarios responden en su conjunto del valor total del inmueble, pero en proporción al valor de la parte ocupada por cada uno de ellos - y no en proporción a la renta que paguen.

TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento puede finalizar:

- 1o.- POR LA LLEGADA DEL TÉRMINO PREVISTO.
- 2o.- POR LA VOLUNTAD DE UNA DE LAS PARTES.
- 3o.- POR LA INEJECUCION DE LAS OBLIGACIONES NACIDAS DEL ARRENDAMIENTO Y POR LA RESCISION QUE ES LA CONSE - CUENCIA DE ELLO.
- 4o.- POR LA PERDIDA DE LA COSA ARRENDADA.

1o.- Cuando el término previsto ha concluido, el arrenda - miento cesa sin que haya necesidad de dar aviso. La duración del contrato, se puede fijar verbalmente o por escrito, aunque éste, en algunas ocasiones pue - de no determinarla.

2o.- El arrendamiento de duración indeterminada concluye por la manifestación que una de las partes hace a la otra, por lo tanto el contrato se rescinde por voluntad unilateral.

3o.- Respecto a la tercera causa de terminación del -

arrendamiento, éste concluye por el incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes: arrendador o arrendatario, lo que naturalmente traerá como consecuencia la rescisión del contrato.

4o.- Sobre esta causa de terminación, hay que distinguir entre:

LA PERDIDA TOTAL Y LA PERDIDA PARCIAL.

LA PERDIDA TOTAL. de la cosa arrendada produce la rescisión del arrendamiento de pleno derecho, sin que el arrendatario, pueda exigir al arrendador, la reconstitución de la cosa destruida; sin embargo el culpable será responsable de daños y perjuicios, pero el contrato no dejará por ello de quedar rescindido.

Si la PERDIDA es solamente PARCIAL. la ley concede una opción al arrendatario, quien puede, según las circunstancias, de mandar una disminución del precio o la rescisión del contrato, - las palabras "según las circunstancias", hacen alusión a una facultad, no sólo para el arrendatario, sino también para el juez, quien podría negarse a pronunciar la rescisión si la pérdida fuese mínima.

Planiol y Ripert, así como Bonnacase, consideran que el arrendamiento puede extinguirse también por:

5o.- EXPROPIACION POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA.

El arrendamiento fenece de pleno derecho por la sentencia en que se pronuncie la expropiación y desde la fecha de ésta.

La sentencia de expropiación, al mismo tiempo que pone -

fin al arrendamiento, tiene como efecto transformar el derecho del arrendatario en un derecho de indemnización.

Sin embargo, puede darse el caso de que se haya pactado, en una cláusula especial del arrendamiento, que en caso de expropiación el arrendatario no podrá reclamar al arrendador ninguna indemnización.

De lo anterior, se deduce que por esa cláusula, el arrendador solamente se ha preocupado de sus propios intereses, ya que el arrendatario no podrá dirigir su acción de indemnización contra él, pero sí contra el expropiante.

Planiol y Ripert, incluyen una causa más de terminación:

60.- LA MUERTE DEL ARRENDATARIO.

Si el fallecimiento es consecuencia directa o indirecta de la guerra, acorde a lo dispuesto por la ley del 9 de marzo de 1918, sobre las modificaciones impuestas en los arrendamientos de fincas urbanas, aunque según el Derecho común, este motivo no constituye una causa de terminación del arrendamiento.

1.4. El Arrendamiento en México.

Nuestro actual Código, sólo incluye dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que reguló el Derecho Romano, o sea, el arrendamiento de cosas (locatio conductio rei). - Consecuentemente, ya no incluimos bajo la denominación general de arrendamiento, la prestación de servicios (locatio conductio operarum), ni el contrato de obra (locatio conductio operis); - ya que en México desde la promulgación del primer Código Civil de 1870, el arrendamiento se limitó al primer caso, en virtud de que el trabajo humano no podía compararse a una cosa, porque debido a la dignidad del hombre no era apropiado reglamentarse como un arrendamiento.

En tales circunstancias, Leopoldo Aguilar Carbajal sostiene que actualmente "... se ha definido el contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto." [21]

Referente a lo materia del arrendamiento, pueden serlo los bienes muebles o inmuebles que no se consuman por el primer uso que se haga de ella.

La certeza en el precio constituye un elemento esencial del contrato, el cual debe expresarse en una cifra exacta, ya que de no ser así, estaríamos refiriéndonos a un contrato innominado.

[21] Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles., México Editorial Porrúa, S.A. 1977, pp. 151.-152. Él se inspira en el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal.

Económicamente, el arrendamiento tiene la función de permitir a persona diversa del dueño, el aprovechamiento de una riqueza ya creada.

Asimismo, puede transferir el uso solamente de la cosa, - ejemplo: arrendamiento de una casa habitación; o bien, también el goce: arrendamiento de un campo para su cultivo.

CLASIFICACION.

Todos los autores mexicanos consultados, coinciden en que el contrato de arrendamiento se clasifica en:

- PRINCIPAL.- Porque no requiere de otro contrato u obligación para existir, permanece y subsiste por sí mismo, ya que tiene su propia finalidad jurídica y también económica.

- BILATERAL.- También se le denomina sinalagmático porque engendra desde que se celebra, obligaciones recíprocas a cargo de cada uno de los contratantes.

- ONEROSO.- Ya que impone provechos y gravámenes a las - dos partes; así el arrendador soporta la carga de desprenderse del uso o del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal. Pero recibe un provecho, un beneficio: el precio que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso y goce de una cosa.

- CONMUTATIVO.- Porque desde el momento en que se celebra, el arrendador tiene conocimiento sobre cuál es la extensión de su obligación: proporcionar el uso o el uso y goce de una cosa; también el arrendatario sabe que debe pagar un precio.

- FORMAL.- Supuesto que debe celebrarse por escrito, excep

to aquellos arrendamientos que versan sobre cosas cuya renta no exceda de cien pesos anuales, los cuales pueden celebrarse verbalmente.

- **CONSENSUAL.**- Por razón de que para su perfeccionamiento, no se requiere de la entrega de la cosa, sino sólo del consentimiento de las partes.

- **NOMINADO.**- Por razón de la amplia regulación que hace de él la ley, puesto que es el contrato al que más artículos le dedica el Código (Del 2398 al 2496).

- **DE TRACTO SUCESIVO.**- Puesto que la obligación del arrendador, se va cumpliendo momento a momento, durante el tiempo de vigencia del mismo. En tales circunstancias, la obligación de ambas partes concluirá, en el momento en que termine éste.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

a) TRANSMITIR EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA COSA.

Esta obligación, el derecho francés la clasifica como de hacer.

Los Códigos de 1870 y 1884, reconocieron el carácter temporal, sin establecer límite alguno.

Nuestro Código en el artículo 2398 lo define como temporal; señalando además como plazo máximo el de 10 años, para el contrato de casa habitación; 15, para las fincas destinadas a comercio y 20 para las designadas a una industria.

b) ENTREGAR LA COSA ARRENDADA.

El arrendador está obligado, aún sin pacto expreso a en -

regar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio específico, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada.

La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, sin embargo, nuestra legislación establece que: si no se fija fecha para tal efecto, al iniciarse el contrato, ésta se hará inmediatamente que el arrendatario requiera al arrendador, en tanto que para las demás obligaciones de dar debe haber interpelación seguida de 30 días, para que se hagan exigibles.

c) REPARAR LA COSA ARRENDADA.

El arrendador está obligado a efectuar todas las reparaciones necesarias, con el objeto de que pueda proporcionar al arrendatario el uso convenido o destinado por la naturaleza de la cosa, durante la vigencia del contrato.

d) GARANTIZAR EL USO PACIFICO DE LA COSA ARRENDADA.

Esta obligación del arrendador, no se refiere a los ataques de hecho que un tercero llevare a cabo, sino cuando los terceros, fundándose en un derecho adquirido, perturban al arrendatario, ejemplo: un usufructo constituido con anterioridad al arrendamiento, en virtud de que el usufructuario tiene un derecho real oponible a tercero, por lo que podrá perseguir la cosa desposeyendo al arrendatario; también pueden mencionarse la existencia de un embargo, una servidumbre o cualquier otro gravamen anterior.

e) GARANTIZAR UNA POSESIÓN ÚTIL DE LA COSA ARRENDADA.

El arrendador debe asegurar una posesión útil al arrendatario, es decir, responder de los daños y perjuicios que se le causen por los vicios o defectos ocultos de la cosa, la responsabilidad subsiste, aún cuando el arrendador desconozca los vicios, o que los mismos se deban a causas ajenas a su voluntad. - Los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, deben hacer la impropia para el uso convenido o natural, de tal forma que - de haberlos conocido no se hubiera celebrado el contrato, o se hubiera estipulado una renta menor. Además, deben ser ocultos, - por cuanto que se presume que si están a la vista, en esas condiciones se acepta la cosa y se fija la renta. Por ser el arrendamiento un contrato de tracto sucesivo, el arrendador también debe responder de los vicios o defectos ocultos que sobrevengan durante la vigencia del arrendamiento.

f). RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CAUSEN AL ARRENDATARIO EN EL CASO DE QUE EL ARRENDADOR SUFRA EVICCIÓN.

La responsabilidad del arrendador dependerá de que haya - conocido el mejor derecho de un tercero o de que ignorase ese - derecho. En ambos casos deberá resarcir al arrendatario de los daños y perjuicios causados por haber sido privado de la cosa - antes del término de expiración del contrato.

Como la evicción, desde el momento en que procede, supone un mejor derecho de tercero que logra la restitución de la cosa, la responsabilidad del arrendador es independiente de la buena fe, ya que ella procede contra el dueño o poseedor legítimo del bien. En este caso, al igual que en la obligación de responder de los vicios o defectos ocultos, se atiende al daño causado - con un criterio objetivo. La buena o mala fe sólo intervienen -

para fijar el monto de los daños y perjuicios.

g). NO ALTERAR LA FORMA DE LA COSA ARRENDADA NI ESTORBAR EL USO DE LA MISMA.

El arrendador está imposibilitado para alterar su forma o sustancia, así como para obstaculizar el uso o goce de la cosa, excepto cuando deba efectuar algunas reparaciones en ella.

h). PREFERIR AL ARRENDATARIO, QUE HA DURADO MAS DE CINCO AÑOS, CUANDO HA HECHO MEJORAS DE IMPORTANCIA EN LA FINCA ARRENDADA Y SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS RENTAS, RESPECTO DE CUALQUIER OTRO INTERESADO EN EL NUEVO CONTRATO.

En este caso el arrendatario tiene derecho, a que, en igualdad de circunstancias, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario decide vender el inmueble arrendado.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

a) PAGAR LA RENTA. El arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos y a falta de convenio, acorde a las reglas establecidas por el Código Civil vigente.

En tales circunstancias, el pago debe consistir en un precio cierto; a diferencia de la compraventa, no debe ser precisamente en dinero; ya que puede establecerse por concepto de alquiler el pago de frutos, con tal que sean determinados.

Además, la renta debe ser justa, es decir, debe haber una proporción entre el valor del uso o goce de la cosa y el monto-

del arrendamiento.

Toda perturbación en ese uso exonera al arrendatario del pago del arrendamiento correspondiente al tiempo que ésta dure. Si la perturbación es parcial, el pago deberá reducirse proporcionalmente al uso concedido. Si es total, el inquilino no está obligado a pagar el alquiler y si se le impide el uso de la cosa por más de dos meses, habrá una causa para pedir la rescisión del contrato, aunque el impedimento provenga de caso fortuito, fuerza mayor e inclusive, cuando el arrendador obstaculice el uso para efectuar reparaciones en la cosa.

b). CONSERVAR Y CUIDAR DE LA COSA ARRENDADA. Respecto a esta obligación, cabe agregar que en el Código encontramos diferentes disposiciones que al parecer establecen obligaciones diversas en el arrendatario, pero que, en realidad se unifican todas bajo el criterio de conservar y custodiar la cosa. Por lo tanto el arrendatario no puede alterar la forma o sustancia de la cosa, tampoco destinarla a un uso diverso de aquél que por su naturaleza o convenio se haya pactado; está obligado a responder de los daños y perjuicios que se causen por su culpa, por la de sus familiares o sirvientes; debe comunicar al arrendador la necesidad de hacer reparaciones siendo responsable por la falta oportuna de ellas; debe ejecutar las reparaciones leves que por el uso natural de la cosa vayan originándose. Asimismo, debe comunicar al arrendador toda novedad dañosa o ataque de tercero, para que aquél esté en posibilidades de defenderla.

De lo anterior, se concluye, que el objetivo principal es conservar la cosa, tanto ejecutando actos que implican una custodia, como absteniéndose de realizar aquéllos que forzosamente alteran su forma, sustancia, o inmiscuyen un daño.

c) PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE POR CULPA DEL ARRENDATARIO O DE SUS FAMILIARES, SIRVIENTES O SUBARRENDATARIOS, ---

SE CAUSEN EN LA COSA ARRENDADA.- En este caso, el arrendatario debe responder de los daños y perjuicios que por su culpa se causen en la cosa arrendada, así como de los que se originen por culpa de sus sirvientes, parientes o demás personas que habiten o visiten la finca arrendada.

d). RESPONDER EN LOS CASOS DE INCENDIO.- El Código Civil para el Distrito Federal, distingue para los casos de incendio de las cosas arrendadas, varias situaciones que son:

- 1a.- Si se trata de arrendatario único.
- 2a.- Si el bien ha sido arrendado a diferentes personas.
- 3a.- Si el dueño de la cosa o el arrendador vive o habita el inmueble arrendado en unión de los demás arrendatarios; y
- 4a.- Si el incendio se origina en determinada localidad.

Estos cuatro hechos tienen diferente reglamentación jurídica.

El primero supone el arrendamiento único. Inicialmente el arrendatario, por una presunción juris tantum, es responsable de la destrucción o deterioro de la cosa por incendio y el arrendador para exigir la responsabilidad sólo debe comprobar que se provocó un incendio y que por él se lesionó o destruyó la cosa.

La responsabilidad del arrendatario, se destruye con la prueba del caso fortuito, por la evidencia de vicios de construcción, porque demuestre que el incendio comenzó por otra parte y tomó las precauciones necesarias para impedir que se propagara y cuando compruebe que el incendio no pudo iniciar en la localidad arrendada.

La segunda hipótesis supone que la cosa arrendada está -

ocupada por diferentes arrendatarios. En este caso también la ley procede a base de presunciones. Si no puede precisarse en dónde comenzó el incendio, se considera que todos los arrendatarios son responsables en relación con el monto de la renta.

Art. 2437.- "Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable". [22]

La tercera hipótesis está prevista en el artículo que señalamos anteriormente, al establecer que si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá en proporción a la renta que a esa parte fijen peritos.

La cuarta suposición está prevista en el artículo 2436 del Código Civil para el Distrito Federal conforme al cual: "El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara". [23]

También es aplicable el último párrafo del artículo 2437 del mismo ordenamiento al establecer: "Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable". [24]

[22] Código Civil para el Distrito Federal 53a. Edición México, Editorial Porrúa, S.A., 1984. pág. 421.

[23] Loc. cit.

[24] Loc. cit.

Confirma también esta idea el artículo 2438: "Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad." (25)

e). RESTITUIR LA COSA A LA TERMINACION DEL CONTRATO. Es una obligación de dar. Existe la presunción de que el arrendatario que recibe la cosa al comenzar el arrendamiento, sin hacer observaciones, la recibe en buen estado y completa, consecuentemente, así debe devolverla.

En el caso de que haya recibido la finca con expresa descripción de las partes que la integran, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, con un deterioro normal.

TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

El artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, enumera las causas que ponen fin al contrato de arrendamiento. Analizaremos cada una de ellas.

ART. 2483. Fracc. I.- "Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada," (26)

El vencimiento del plazo opera de pleno derecho, pues no requiere de notificación previa para darlo por terminado. Sin embargo, esta causa no pone fin al arrendamiento, cuando el contrato se prorroga de manera CONVENCIONAL O LEGAL.

PRORROGA CONVENCIONAL.- Resulta de un pacto expreso entre las partes, las que acuerdan prolongar por más tiempo la

(25). Loc. Cit.

vigencia del contrato.

Puede producirse también por un acuerdo tácito entre -- arrendador y arrendatario, ya que después de vencido el plazo del arrendamiento continúa el arrendatario en el uso y goce de la cosa arrendada sin oposición del arrendador, operando así - la tácita reconducción.

PRORROGA LEGAL.- Existe en dos casos:

1).- En los contratos de inmuebles a plazo fijo, tiene - derecho el arrendatario a solicitar que se le prorrogue por un año más la duración de dicho contrato, siempre y cuando esté - al corriente en el pago de las rentas. Esta disposición se - modificó con las reformas de febrero de 1985, las cuales trata - remos posteriormente.

2).- Los contratos de arrendamiento que se hallaban en - vigor al entrar a regir el Decreto sobre prórroga de arrenda - mientos de 24 de diciembre de 1948, quedaron prorrogados por - tiempo indefinido y por ministerio de la ley, lo que más ade - lante expondremos con mayor amplitud.

En el caso de que los contratantes hayan convenido en - que su duración sea indefinida o por tiempo voluntario, cual - quiera de ellas puede darlo por concluido, mediante un aviso - dado a la otra parte con dos meses de antelación, o como las - partes lo hayan dispuesto.

Fracción II.- "Por convenio expreso"; (26) en este caso, las partes de común acuerdo deciden dar por terminado el con - trato de arrendamiento.

Fracción III.- "Por nulidad"; (26) es un motivo de termi

nación de cualquier obligación, no sólo de un contrato. Sin embargo, tiene interés porque tratándose de un contrato de ejecución sucesiva no produce efectos retroactivos sino sólo la cesación de éstos.

Fracción IV.- "Por rescisión;" (26) tiene lugar en el caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario, de tal manera que la inobservancia de todas las obligaciones que hemos estudiado para ambas partes, son base para la rescisión.

Los principales casos de rescisión son:

- 1).- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato.
 - a). Por falta de pago de la renta.
 - b). Por utilizar la cosa para un uso diverso al establecido o inadecuado a la naturaleza y destino de la misma.
 - c). Por el subarriendo, efectuado sin autorización del arrendador.
- 2).- El arrendatario podrá exigir la rescisión del contrato:
 - a). Si la pérdida del uso y goce fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación durara más de dos meses.

Fracción V.- "Por confusión;" (26) el arrendamiento con cluye, en caso de que el arrendatario llegue a ser propietario de la cosa.

Fracción VI.- "Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;" (26) la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por estos motivos, es un

hecho distinto de la simple pérdida temporal del uso y goce de esta, ejemplo: existe pérdida o destrucción de la cosa, si esta es arrasada totalmente por un huracán; en cambio, hay sólo pérdida del uso de un terreno arrendado debido a un caso fortuito o fuerza mayor, si dicho campo sufre temporalmente una inundación total.

Fracción VII.- "Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;" (26) si la transmisión de la propiedad se llevare a cabo por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador.

Fracción VIII.- "Por evicción de la cosa dada en arrendamiento;" (26) en este caso el arrendador tiene un derecho que no está definido, por lo que puede no llegar a ser propietario de la cosa.

Si adquiere cualquier derecho sobre esa cosa, este quedará supeditado al cumplimiento de la condición de adquirir la propiedad.

Lo mismo podemos decir, si el arrendador había adquirido la cosa bajo la condición resolutoria. El arrendatario no podrá alegar ningún derecho, en virtud de que estaba enterado de la situación.

Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, excepto en el caso de que se haya celebrado dentro de los 60 días anterior-

(26) Código Civil para el Distrito Federal.- 53a. Edición. México Editorial Porrúa, S.A. 1984. pag. 429.

res al secuestro de la finca.

La quiebra del arrendador o del arrendatario también puede ser causa de terminación del arrendamiento, acorde a lo dispuesto por el artículo 153 de la Ley de Quiebras que dice: Art. 153.- "La quiebra del arrendador no rescinde, salvo pacto en contrario, el contrato de arrendamiento de inmuebles.

La quiebra del arrendatario autoriza al síndico a rescindir el contrato, debiendo abonar en su caso una justa indemnización, que será fijada por el juez, si las partes no se pusieran de acuerdo sobre ella, oyendo al síndico, a la intervención y al arrendador". [27]

[27] Código de Comercio y Leyes Complementarias. 54a. Edición México, Editorial Porrúa, S.A., 1990, pág. 411.

1.5 Los decretos en materia inquilinaria.

En todo ordenamiento jurídico moderno, existen como mínimo tres órdenes de leyes:

- a). LA CONSTITUCION
- b). LAS LEYES ORDINARIAS
- c). LOS DECRETOS

Respecto a lo anterior, señalaré a diferentes autores - que los definen:

a). "La Constitución de un Estado es siempre un conjunto de leyes fundamentales, sancionado por el poder constituyente - mediante los procedimientos previstos en la ley suprema". [28]

b). "Las leyes ordinarias son sancionadas por el poder legislativo del Estado en la forma establecida para ello." [29]

c) Decreto. "En general se llama decreto a toda resolución que dicta una persona investida de autoridad en el ejercicio de sus funciones, sobre un asunto o negocio de su competencia." [30]

Por lo tanto, los decretos son expedidos por autoridad competente en actuación del ejercicio de su poder, a fin de -- llevar a cabo uno de sus principales objetivos consistente en procurar el bien de la colectividad.

[28] Mouchet, Carlos Zorraquín Becu, Ricardo. Introducción al Derecho. Buenos Aires. Editorial Perrot. 5a. Edición 1962. pág. 180.

[29] Loc. cit.

[30] Ambrosioni, Carlos E. y otros. Enciclopedia Jurídica Omeba Tomo V. Buenos Aires. Editorial Bibliográfica Argentina S.R.L. 1968 pág. 983.

En virtud de que los decretos sobre arrendamiento, modificaron leyes ya existentes, razón por la que se les conoce como DECRETOS-LEYES, a continuación daremos la definición de Estos.

DECRETO LEY.- Ambrosioni, dice que: "En general el decreto ley es la decisión de carácter legislativo que dicta el poder ejecutivo fundado en el estado de necesidad, en circunstancias excepcionales ante el receso o caducidad del poder legislativo." (31)

La mayoría de los autores, los denomina reglamentos de necesidad o decretos de urgencia.

DECRETOS EN MATERIA INQUILINARIA.

La crisis económica por la cual atravesaba el país durante la década de los años cuarenta, obligó al gobierno mexicano a tomar medidas drásticas, con el objeto de proteger a las clases trabajadoras contra el afán de lucro de algunos propietarios, que como pretexto de la mencionada crisis, pretenden incrementar en forma excesiva e injustificada el precio de los arrendamientos, razón por la que se expedieron diversos decretos que a continuación pasamos a enumerar.

1.- DECRETO DE FECHA 10 DE JULIO DE 1942.

Este Decreto congeló las rentas de los arrendamientos en vigor, en lo que se refiere a casas o locales destinados a habitación, por lo que consideró equivalentes las necesidades de alimentación con las de alojamiento; imponiéndole a los infracto

[31] Ambrosioni, Carlos E. y otros. op. cit. pág. 988.

res una multa equivalente al importe del aumento de los arrendamientos en doce meses.

2.- DECRETO DE FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943.

Este Decreto Presidencial de emergencia, continuó con la - congelación de rentas, pero además prorrogó la vigencia de los contratos de arrendamiento de casas habitación en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo de duración de la guerra en que se encontraba la República.

Suspendió la vigencia de varios artículos del Código Civil (2483, fracción I, primera parte; 2484, 2478 y 2479).

La causa de terminación establecida en la fracción II, - del artículo 2483 del referido ordenamiento, quedó subordinada a la condición de que el arrendatario ratificara personalmente su consentimiento ante la Dirección de Gobernación del Departamento del D.F.

En el caso de que el propietario se negare a recibir el - pago de la renta, el inquilino no incurrirá en mora, sin necesidad de promover judicialmente el ofrecimiento de pago y consignación de la renta, pues bastaría que el demandado exhiba las mensualidades adeudadas, dentro del plazo establecido por el - Código de Procedimientos Civiles, para que el juicio se dé por concluido.

Los arrendadores que infrinjan las disposiciones del presente Decreto, serán sancionados con multa de \$100.00 a - \$1,000.00.

3).- DECRETO DE FECHA 27 DE ENERO DE 1944

Prorrogó los contratos de arrendamiento de casas destina

das a escuelas, celebrados con el Gobierno Federal, por todo el tiempo de duración del estado de guerra.

Se aplicaron a los contratos de arrendamiento de edificios para escuelas, todas las disposiciones del decreto de fecha 24 de septiembre de 1943.

Estas medidas se tomaron en virtud de que los propietarios, exigían la desocupación de las casas arrendadas para escuelas, con el objeto de elevar el monto de las rentas, aprovechando el incremento de la demanda de habitaciones y oficinas.

4).- DECRETO DE FECHA 15 DE MAYO DE 1944.

El presente Decreto fue expedido en los mismos términos, que el de fecha 24 de septiembre de 1943, publicada en el Diario Oficial de la Federación fechado el 11 de noviembre del mismo año.

En tales circunstancias, prosiguió la congelación de rentas, así como la prórroga de los contratos de arrendamiento de locales o casas destinadas a habitación, por todo el tiempo de duración de la guerra.

5).- DECRETO DE FECHA 5 DE ENERO DE 1945

Adicionó el decreto del día 24 de septiembre de 1943, agregándose los arrendamientos de los locales en que se vendían artículos de primera necesidad, por lo tanto quedaron prorrogados los contratos de arrendamiento de toda clase de locales (departamentos, accesorias, viviendas, etc.), en donde se encuentren instalados cualesquiera de los siguientes giros comerciales: misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de nixtamal, cremeras, carboneras-

y expendios de pan.

Asimismo, declaró subsistentes los decretos de fecha 10 - de julio de 1942 y 24 de septiembre de 1943.

6.- DECRETO DE FECHA 11 DE FEBRERO DE 1946.

Prolongó los arrendamientos y congeló las rentas de las - casas o locales destinados:

a). "Exclusivamente a habitación del inquilino y de sus - familiares;

b). Los ocupados por trabajadores a domicilio, o,

c). Por talleres familiares,..." (32)

Se exceptúan de la disposición anterior, las rentas de ca - sas o locales superiores a \$300.00 mensuales.

Además, impuso a los infractores de estas disposiciones, una multa equivalente al importe del aumento de los alquileres - o arrendamientos de doce meses.

Igualmente, declaró de orden público e irrenunciables sus disposiciones, por lo que cualesquiera estipulación que se efec - tué en oposición a este Decreto, no producirá ningún efecto le - gal.

7).- DECRETO DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 1947.

Repetió las disposiciones del decreto anterior.

(32) Diario Oficial de la Federación de fecha 11 de febrero de 1946. pág. 12.

8).- DECRETO DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

Prorrogó por ministerio de la ley, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que a continuación se mencionan:

a). Los destinados a habitación que ocupen el inquilino y familiares que vivan con él.

b).- Los ocupados por trabajadores a domicilio;

c).- Los ocupados por talleres. y

d).- Los destinados a comercios o industrias.

ART. 20.- Se exceptúan de la disposición anterior, los contratos que se refieren:

I). A casas destinados para habitación, cuya renta sea mayor de \$300.00

II). A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar, con el objeto de establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales.

Asimismo, dispuso que las rentas menores de \$100.00, no podrían ser incrementadas.

La prórroga a que se refiere el presente decreto, no impide a los arrendadores ejercer el derecho de solicitar la rescisión del contrato y la desocupación del inmueble en los casos siguientes:

1.- Por falta de pago de tres mensualidades, a menos que el arrendatario exhiba el monto de las rentas adeudadas, antes-

de llevar a cabo la diligencia de lanzamiento.

2.- Por subarrendar total o parcialmente el inmueble sin consentimiento expreso del propietario.

3.- Por traspasar o ceder expresa o tácitamente los derechos derivados del contrato de arrendamiento, sin la expresa conformidad del arrendador.

4.- Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el inmueble arrendado a usos diferentes de los convenidos en el contrato.

5.- Porque el arrendatario o el subarrendatario, lleven a efecto, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, las condiciones de la finca, sin la anuencia del propietario.

6.- Si el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causan daños al inmueble arrendado, que no sean consecuencia de su uso normal.

7.- Porque la mayoría de los inquilinos de una casa soliciten al arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento de algún inquilino, con causa justificada.

8.- Si la finca se encuentra en estado ruinoso, que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

9.- Por último, si las condiciones sanitarias de la propiedad, requieren su desocupación, a juicio de las autoridades sanitarias.

Este decreto se propuso eliminar la posibilidad del incremento de las rentas, ya que es uno de los factores que puede -

contribuir al aumento del costo de la vida. En tales circunstancias, esta disposición favoreció al pequeño comercio y a los inquilinos en mala situación económica y a las clases laborantes, equiparándose el alojamiento al consumo de artículos de primera-necesidad.

9.- DECRETO DE FECHA 30 DE NOVIEMBRE DE 1951.

Esta ley reformó el artículo 2do. de la resolución publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 24 de diciembre de 1948, sobre prórroga por Ministerio de Ley, de los contratos de arrendamiento en el Distrito Federal, adicionándose una fracción a las dos ya existentes, las cuales no sufrieron modificación alguna.

La fracción III, exceptuó de la referida prórroga los contratos referentes a las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio; salones de espectáculos públicos: como teatros, cinematógrafos, circos, así como los destinados a la explotación de juegos permitidos por la ley.

C A P I T U L O II

DERECHO PUBLICO

Es en la Edad Media, donde se inicia el proceso de la división del derecho en ramas, (ejemplo: Derecho Civil), el cual se incrementó en la Edad Moderna, inclinándose hacia una gran diversificación en nuestros días.

El maestro Eduardo García Maynez y Carlos Mouchet, coinciden en afirmar que: la primera gran división que se elabora del Derecho Positivo, es la que distingue el Derecho Público del Privado. En tales circunstancias, cada una de esas grandes ramas se divide en otras más especializadas, a las que se les denomina disciplinas jurídicas especiales, las cuales trataremos más adelante.

Esta clasificación proviene de los juristas romanos, los que consideraron como Derecho Público, aquél que interesa a las cuestiones del Estado Romano y como Derecho Privado, el relacionado al interés y utilidad de los particulares.

Para el maestro Miguel Acosta Romero: "Entendemos por Derecho Público el conjunto de normas que regulan la estructura, organización y funcionamiento del Estado y su actividad encaminada al cumplimiento de sus fines, cuando intervenga en relaciones con los particulares, con el carácter de autoridad."
(33)

Por lo tanto, se caracteriza porque en él existe un ejercicio del poder del Estado. Sus normas tienen como objetivo -

(33) Acosta Romero, Miguel.- Teoría General del Derecho Administrativo. 4a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1981. pág. 14.

regular la organización y la actividad de este y demás entes públicos y sus relaciones como tales con los particulares. Los autores franceses e italianos, lo consideran como la parte del derecho que estudia al Estado en su aspecto teórico.

Para fundamentar la distinción entre el Derecho Público y el Derecho Privado, se han elaborado diversas teorías, de las cuales, trataremos las de mayor aceptación:

1).- TEORIA DE LA NATURALEZA DE LA RELACION.- La cual consiste en sostener que el criterio para diferenciar estos Derechos, no debe buscarse en la índole de los intereses protegidos, sino en la naturaleza de las relaciones jurídicas que las normas establezcan entre el Estado y los particulares, o entre los diversos órganos del Estado.

Por lo tanto, una relación es de coordinación, si los sujetos que intervienen en ella (sea entre particulares, entre dos órganos del Estado, o entre un particular y el Estado, si este último no interviene con su carácter de poder soberano), se encuentran colocados en un plano de igualdad, relación propia del Derecho Privado.

Existen relaciones de subordinación o de supraordenación, si los sujetos de la misma, no están considerados iguales jurídicamente y en donde el Estado, actúa con su carácter de entidad soberana y un particular, las cuales forman el campo del Derecho Público.

2).- CRITERIO DERIVADO DEL CARACTER DE LAS NORMAS LEGALES. Al respecto se consideran de Derecho Público las normas imperativas, es decir, aquellas que contienen mandatos absolutos e irrenunciables; son de Derecho Privado las normas de carácter supletorio.

CARACTERISTICAS DEL DERECHO PUBLICO.

a).- EN CUANTO A LAS RELACIONES REGULADAS.- Serán públi-
cas todas aquéllas en que intervenga como sujeto activo o como-
sujeto pasivo el Estado, por medio de algún órgano.

b).- RESPECTO AL CRITERIO FILOSOFICO APLICABLE.- El De-
recho Público está regido por la justicia de subordinación y -
por la justicia institucional. La primera es aquélla que tiene
como objetivo el bien de la comunidad. La segunda tiene como -
finalidad regular los derechos y deberes de las diferentes ins-
tituciones estatales entre sí.

c).- REFERENTE A LAS CARACTERISTICAS DE LAS ACTUACIONES--
JURIDICAS. Serán públicas todas aquéllas que se realicen a -
nombre del Estado y en ejercicio de la soberanía, ejemplos: el-
uso de la fuerza pública, las expropiaciones por causa de utili-
dad pública, etc.

d).- RESPECTO A LA MANERA DE OPERAR.- En el Derecho Públi
co está presente el Estado, por lo tanto su presencia imprime -
a su actuación una imperiosidad que se manifiesta en dos formas:
en la posibilidad de utilizar la fuerza (coactividad) para impo-
ner su solución; y en la inexistencia de consulta de la otra -
parte, si se trata de una persona particular (física o moral).

El jurista francés León Duguit, ha puesto en duda la cla-
sificación del Derecho, en: Público y Privado, ya que niega la-
existencia del Estado con sustantividad propia. No hay sino go-
bernantes y gobernados. Los primeros son individuos de la misma
naturaleza que los segundos, subordinados como todos los miem-
bros de la sociedad a las normas de derecho. A las relaciones -
entre ambos y a las relaciones de los subordinados entre sí, se
aplica una sola y misma regla de derecho.

Por lo tanto, negada la existencia del ente Estado, se -
desvanece toda posibilidad de distinción entre el Derecho Pábli -
co y el Privado.

Asimismo, expone otros argumentos, para fundamentar su -
negativa de la diversidad de ambos derechos:

- 1).- El espíritu que debe guiar el estudio del Derecho -
Público no es diferente del que debe inspirar el es -
tudio del Derecho Privado, ya que ambos deben ser -
dirigidos por el espíritu de justicia.
- 2).- No requieren métodos de estudio diferentes, ya que -
para la investigación de ambos derechos, se emplea -
el procedimiento de la observación combinada con la -
hipótesis deductiva, sistema aplicable al derecho -
como ciencia social.
- 3).- Se forman y evolucionan de manera semejante. Las -
fuentes (costumbre, jurisprudencia, ley escrita), -
son las mismas para ambos.

Antes de pasar a enumerar las ramas que comprende el De -
recho Público, señalaremos que esta división se refiere al Dere -
cho Interno, es decir, al orden jurídico de cada Estado. Pero -
como las relaciones jurídicas pueden rebasar el límite de valide -
z de un determinado sistema de derecho, mencionaremos aque -
llas disciplinas no sólo en su aspecto nacional, sino también -
en su faceta internacional. Por lo tanto al lado del Derecho Pá -
blico y el Derecho Privado nacionales (o internos), existe un -
Derecho Público y un Derecho Privado Internacionales.

2.1 Ramas que comprende

a).- **DERECHO CONSTITUCIONAL.**- El maestro Rafael Bielsa, señala que "En concepto nuestro el derecho constitucional es la parte del derecho público que regula el sistema de gobierno, la formación de los poderes públicos, su estructura y atribuciones, y las declaraciones y los derechos y garantías de los habitantes como miembros de la sociedad referida al Estado y como miembros del cuerpo político (a título de ciudadanos)" (34).

Consecuentemente, el Derecho Constitucional, incluye todas las normas que se refieren a la estructura misma del Estado, a la organización y relaciones entre los Poderes Federales, así como a los derechos fundamentales de los individuos.

Por lo tanto, es en esta rama del derecho donde se instituyen el Poder Legislativo, Ejecutivo y Judicial, como los órganos fundamentales por medio de los que la Nación ejerce su soberanía.

Sólo que tratándose del Poder Legislativo, como su actividad se refiere al establecimiento de normas abstractas e impersonales, no existen relaciones con los particulares; en cambio, el funcionamiento de los Poderes Ejecutivo y Judicial sí implica la necesidad de regular las relaciones que con los individuos se originan a consecuencia de su funcionamiento.

En el caso de los dos poderes mencionados anteriormente, la Constitución instituye solamente las bases principales de su organización, sin llegar al detalle de la misma, puesto que los titulares de los referidos poderes, no van a desarrollar perso-

(34) Bielsa, Rafael.- Derecho Administrativo. 5a. Edición. Tomo I. Buenos Aires. Roque Depalma Editor. 1955, pág. 64.

nal y directamente, todas las actividades que la Constitución - les encomienda. Ambos poderes requieren para su funcionamiento - una multiplicidad de órganos secundarios.

Por tales motivos se han desprendido del Derecho Constitucional dos ramas: la del Derecho Administrativo y la del Derecho Procesal, regulando cada una de ellas la organización y funcionamiento de los poderes Ejecutivo y Judicial respectivamente.

b).- DERECHO ADMINISTRATIVO.- Gabino Fraga lo define "... como el conjunto de normas jurídicas que regulan la organización y funcionamiento del Poder Ejecutivo" (35).

Asimismo, enunciaremos la definición de Hauriou, que nos proporciona el maestro Gabino Fraga, quien sostiene que es: "La rama del derecho público que regula: 1o.- La organización de la empresa de la administración pública y de las diversas personas administrativas en las cuales ha encarnado; 2o.- Los poderes y los derechos que poseen estas personas administrativas para manejar los servicios públicos; 3o.- El ejercicio de estos poderes y de estos derechos por la prerrogativa especial, por el procedimiento de acción de oficio y las consecuencias contenciosas que se siguen" (36).

De lo anterior se deriva que esta rama del Derecho, dirige la organización y acción de las autoridades administrativas. Asimismo, ordena jurídicamente la actividad del Estado, especialmente de los servicios públicos.

Actualmente, la arrolladora intervención del Estado en -

[35] Fraga, Gabino. Derecho Administrativo, 24a. Edición. México, Editorial Porrúa, S.A. 1985, pág. 91.

[36] Loc. cit.

Los diversos aspectos de la vida social, ha provocado que las funciones de la administración sean mucho más amplias e intensas, modificándose la posición del ciudadano frente a su proceder, ya que en la actualidad la administración, no es sólo la protectora de un orden establecido, sino que lleva a cabo una labor de prestación de servicios al ciudadano, el cual se encuentra cada vez más en relación de dependencia con ella.

c) DERECHO PENAL.- Considerado como rama del Derecho -- Público por su finalidad de orden general, consistente en prevenir y sancionar los delitos, así como también por la intervención directa del Estado, efectuando esas funciones de defensa de la sociedad.

En tales circunstancias, el conjunto de normas que regulan los delitos, las penas y las medidas de seguridad integran el Derecho Penal.

Por lo tanto, Raúl Carrancá y Trujillo dice que: "En suma, el Derecho Penal objetivamente considerado es el conjunto de leyes mediante las cuales el Estado define los delitos, determina las penas imponibles a los delincuentes y regula la aplicación concreta de las mismas a los casos de incriminación" (37).

En algunos países se utiliza la denominación Derecho Penal y en otros Derecho Criminal, según se tomen la pena o el delito como fundamento de la definición. En México es usual la primera definición.

Según Carrancá y Trujillo: "Junto al Derecho Penal propio o judicial, cuyo fin es la seguridad general y el restablecimiento del orden jurídico perturbado por el delito, se alinea el Derecho Penal Disciplinario, que es la potestad penal del Estado

(37) Carrancá y Trujillo, Raúl. Derecho Penal Mexicano. Parte General, México, Editorial Porrúa, S.A. 1986. pág. 17.

para hacer que empleados y funcionarios públicos cumplan con los deberes derivados de su función responsable; o de las personas -morales-instituciones-corporaciones-organismos-, ya sean públicos o privados, en relación con sus miembros" (38).

Finalmente, las normas penales se dirigen a todos los individuos subordinados a la ley penal del Estado, sean o no ciudadanos, imponiéndoles la ejecución u omisión de un determinado hecho.

d).- DERECHO PROCESAL.- Eduardo Pallares sostiene que: - "El Derecho Procesal Civil Objetivo es el conjunto de normas jurídicas escritas o consuetudinarias, que regulan la iniciación, tramitación y terminación del proceso jurisdiccional" (39).

CARACTERISTICAS.- Forma parte del Derecho Público, ya que mediante él se regula una de las funciones públicas más importantes del Estado, la de administrar justicia.

Desde el punto de vista constitucional, es considerado como ley reglamentaria de los artículos 80. 14 y 17 Constitucional, cuya importancia es considerable en el proceso jurisdiccional.

De lo anterior, se deduce que existe una estrecha relación entre el Derecho Procesal Civil, considerado objetivamente y el Derecho Constitucional, que siempre debe ser respetado al expedir y ejecutar las leyes procesales.

El Derecho Procesal Civil anteriormente comprendía al Derecho Laboral, pero en virtud de la importancia que este último

[38] Carraneda y Trujillo, Radl. op. cit. pág. 18.

[39] Pallares, Eduardo.- Derecho Procesal Civil. 12a. Edición, - México, Editorial Porrúa, S.A. 1986. pág. 49.

ha adquirido actualmente, se desprendió del árbol civil para constituir un derecho autónomo.

e).- DERECHO AGRARIO. Martha Chávez nos señala que, el Dr. Lucio Mendieta y Núñez, define el Derecho Agrario como: "el conjunto de normas, leyes, reglamentos y disposiciones en general, doctrina y jurisprudencia que se refieren a la propiedad rústica y a las explotaciones de carácter agrícola" (40).

El contenido del Derecho Agrario lo forman sus normas jurídicas en vigor que regulan lo referente a la propiedad rústica, incluyendo toda institución que se relacione con este concepto.

En México, el Derecho Agrario es considerado como una subrama autónoma del Derecho Social, ya que posee principios propios, normas jurídicas particulares y relaciones especiales que vienen desde la Época prehispánica.

Sin embargo, el Dr. García Maynez, aunque lo considera una rama jurídica de creación reciente, lo ubica dentro del campo del Derecho Público, lo cual nos parece más acertado, en vintud de la inferencia del Estado, ya que éste regula la producción agrícola por cuestiones económicas, asegura su equilibrio social mediante la supresión de latifundios, redistribuye la propiedad en varias manos y fija límites al predio particular.

Podría ponerse en tela de juicio, el hecho de que se le considera una rama jurídica de creación reciente, puesto que la enseñanza del Derecho Agrario, se estableció en las Facultades de Derecho, como un curso obligatorio desde 1939.

[40] Chávez Padrón, Martha. El Derecho Agrario en México, 5a. - Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1980. pág. 74.

6).- DERECHO DEL TRABAJO.- Es Derecho público, en virtud de que sus principios básicos fueron elevados a la categoría de derechos sociales constitucionales.

Las normas de trabajo son irrenunciables por su naturaleza de Derecho Público.

El Derecho del Trabajo es concebido como el estatuto que la clase trabajadora impuso en la Carta Magna, con el objeto de definir su posición frente al capital y establecer los beneficios mínimos que deben corresponderle por la prestación de sus servicios.

El Derecho del Trabajo, es denominado también Derecho Obrero o Legislación Industrial.

Consecuentemente, el maestro Jose de Jesús Castorena sostiene que: "El Derecho Obrero es el conjunto de normas que regula la prestación subordinada de servicios personales, crea las autoridades que se encargan de aplicar esas normas y fija los procedimientos que garantizan la eficacia de los derechos que de las propias normas derivan" [41].

En tales circunstancias, las normas del Derecho Obrero se aplican a los trabajadores y a los patrones.

La referida rama ha nacido como derecho de clase y tiene por lo tanto, el carácter de legislación protectora de los trabajadores, a fin de que el proletariado logre mejorar su nivel de vida.

Por consiguiente, el maestro Mario de la Cueva considera-

[41] Castorena, José de Jesús. Manual de Derecho Obrero. México, D.F. Imprenta Didot, S. de R.L. 1959. pág. 5.

que "el nuevo derecho es la norma que se propone realizar la justicia social en el equilibrio de las relaciones entre el trabajo y el capital [42].

g).- DERECHO AEREO.- El Dr. García Maynez, lo considera - una rama jurídica de creación reciente, sosteniendo que: "Es la disciplina que estudia las normas relativas a la navegación aérea, a las aeronaves y al espacio aéreo, como elementos indispensables de tal navegación " [43].

h).- DERECHO INTERNACIONAL PUBLICO.- El nombre de esta - disciplina se usó desde que Jeremías Bentham lo utilizó en 1789, por no encontrarse un término mejor para designarla.

En castellano se usa junto con el nombre derecho internacional la designación derecho de gentes, la cual significa desde el siglo XVI, pueblos organizados políticamente.

Por lo tanto, el maestro César Sepúlveda afirma que: "El - derecho internacional público puede definirse como el conjunto - de normas jurídicas que regulan las relaciones de los Estados entre sí, o más correctamente, el derecho de gentes rige las relaciones entre los sujetos o personas de la comunidad internacional" [44].

El derecho internacional público, tiene una triple función:

[42] Cueva, María De la. El Nuevo Derecho Mexicano del Trabajo. - México, D.F. Editorial Porrúa, S.A. 9a. Ed. Tomo I 1984. - Pág. 85.

[43] García Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho 33a. Edición. México Edit. Porrúa. S.A. S.A. 1982. pág. 153

[44] Sepúlveda, César.- Curso de Derecho Internacional Público. 4a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1971. pág. 3.

- a).- La de establecer los derechos y deberes de los Estados - en la comunidad internacional.
- b). Determina las competencias de cada Estado.
- c). Reglamenta las organizaciones e instituciones de - carácter internacional.

Frecuentemente, se confunde el Derecho Internacional Público con el derecho interno del Estado (constitucional, administrativo, etc.), sobre todo si no es fácil advertir que el Estado actúa como miembro de la comunidad o como entidad política en el cumplimiento de sus propósitos de organización interna, ya que el derecho interno organiza relaciones de individuos, de personas, en el ámbito de un Estado y sin tener aplicación exterior.

El actual derecho internacional, no sólo se ocupa de las relaciones políticas entre las naciones, si no que también abarca el derecho de las organizaciones internacionales y algunas normas novedosas referentes al bienestar humano.

2.2 Intervención del Estado.

Al respecto, diremos que el Estado en los últimos años, - ha empezado a invadir esferas que inicialmente estaban reservadas a los particulares, ya que su arrolladora intervención en los diferentes aspectos de la vida social, ha provocado que sus funciones sean más amplias.

El Estado como toda organización, requiere de un fin propio que justifique su actuación, esta finalidad es el bien público o bien común de éste.

Así, el gobierno ha acrecentado su intervención en la actividad privada, como resultado de la transformación del pensamiento político moderno; ya que desde la Revolución Francesa, cuyos principios constituyeron el cimiento de la mayoría de las Constituciones mundiales, se han incluido los principios de libertad, igualdad y fraternidad, ideas interrumpidas con el surgimiento del Socialismo que puso de manifiesto la existencia de profundas desigualdades económicas, requiriéndose la intervención del gobierno para equilibrarlas mediante su actividad privada.

De esta manera, nuestro sistema jurídico se ha desvirtuado, ya que la intromisión del Estado en áreas que antes tenía vedadas, nos ha hecho pensar que el Derecho Privado le ha cedido el camino al Derecho Público en algunos aspectos.

Referente a las reformas del arrendamiento, señalaremos que no corresponden a los modelos tradicionales de normas privadas (doctrinariamente), puesto que las relaciones jurídicas que se intentan proteger son de subordinación, dada la desigualdad de los sujetos que intervienen.

En tales circunstancias, el Estado al regular el contra-

to de arrendamiento, abandona sus tradicionales funciones de Estado-Policía, para convertirse en Estado Rector. Luego entonces, hubiera sido más claro, concreto y técnico, el promulgar una ley que protegiera los intereses de los arrendatarios y abrogar el capítulo respectivo del Código Civil.

Al respecto el maestro Francisco Porrúa Pérez, sostiene que: "Es indudable que en la actualidad la penetración del Estado en la esfera individual cada vez es mayor. Cuando la actividad de los particulares toma tal incremento que redundan en el interés general el Estado tiene que dictar normas para encauzar la " (45).

Cabe señalar, que esa intervención del Estado se manifiesta aún más en los decretos de congelación de rentas expedidos entre 1942 y 1951, los que si bien fueron oportunos en su momento, también es cierto que han producido graves consecuencias, ya que la congelación de los contratos de arrendamiento desanimó en términos generales cuantitativa y cualitativamente las inversiones destinadas a arrendamiento, lo que ocasionó escasez de la oferta correspondiente. Por otra parte, los dueños de los inmuebles cuyas rentas fueron congeladas, con el transcurso del tiempo resultaron afectados por la considerable disminución de sus ingresos, ya que no se puso un límite de vigencia a los mencionados decretos, lo cual ha constituido un obstáculo para proporcionar mejoras y un adecuado mantenimiento a sus propiedades, lo que ha provocado que los arrendatarios vivan en condiciones antihigiénicas y peligrosas.

En lo que se refiere a los decretos de congelación de rentas, existe uno de vital importancia, el cual aún se encuen-

[45] Porrúa Pérez, Francisco.- Teoría del Estado. 14a. Edición-México.- Editorial Porrúa, S.A. 1980. pág. 162.

tra en vigor y en el que se prorrogaron por ministerio de ley - los contratos de arrendamiento, asimismo se permitió el incremento a las rentas en determinados casos y reguló las causas de rescisión.

En líneas anteriores, expusimos algunas de las consecuencias que han generado los referidos decretos, pero además diremos que han ocasionado juicios largos e interminables, así como también han contribuido al deterioro de los inmuebles y de ciertas zonas de la ciudad de México, en virtud de que resulta imposible e incosteable efectuar las reparaciones necesarias, por las bajas rentas que se perciben o la falta de pago de ellas.

En tales circunstancias, transcribimos el Decreto de fecha 30 de diciembre de 1948, en el apéndice número 1 que obra al final del presente trabajo, en la página 188.

2.3 Contratos de adhesión

El contrato por adhesión surge como un tipo de contrato antípoda del ordinario, que Jossierand denomina paritario o de igual a igual.

Por lo tanto, Louis Jossierand, sostiene lo siguiente: "Contratos paritarios (de igual a igual) y contratos de adhesión.- En el tipo tradicional y clásico del contrato, se pesan, discuten y establecen en el momento del trato las cláusulas y las condiciones, y a esta tarea ambas partes cooperan igual y libremente. Este tipo no ha desaparecido completamente; lo vemos a encontrar en la venta de inmuebles, en la venta de generos en un mercado. Se entabla una discusión, más o menos larga, más o menos animada; se disputa palmo a palmo el terreno; es posible un regateo; las cosas se hacen con igualdad; no parece que una de las partes imponga su ley a la otra; el contrato es verdaderamente la obra de dos voluntades; se prepara y se termina de igual a igual; se podría calificar de contrato paritario" (46).

Al lado de este tipo de contrato, en que prevalece la autonomía de la voluntad, tenemos a los contratos de adhesión.

ANTECEDENTES.- El origen del contrato por adhesión como acertadamente lo denominan el DR. Lozano Noriega y el maestro Rafael de Pina data del siglo pasado, al unísono con el nacimiento y progreso de las grandes organizaciones industriales y comerciales, cuyo objetivo primordial es proporcionar al público servicios como los de gas, electricidad, transportes, teléfono, etc.

[46] Jossierand, Louis. Derecho Civil.- Teoría General de las Obligaciones.- Tomo II, Vol. I Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa - América. 1950. pág. 31.

En tales circunstancias y por tratarse de servicios de los cuales no podemos prescindir, el contrato por adhesión requiere la intervención del Estado, a fin de mantener el equilibrio económico indispensable en este tipo de relaciones, cosa que difícilmente suele conseguirse. Por eso el maestro Ramón Sánchez Medal, afirma que: "...en casos de duda o de oscuridad del contrato de adhesión debe prevalecer la interpretación más favorable a la parte que no redactó el contrato y que sólo aceptó las condiciones impuestas por la otra" (47).

Sin embargo, este contrato ha adquirido un desarrollo extraordinario, ya que la mayoría de los servicios indispensables enunciados anteriormente, que el hombre moderno utiliza a diario, requieren previamente la existencia de un contrato de esta índole.

CONCEPTO.- Según Rafael de Pina: "Llábase contrato de adhesión o por adhesión aquel cuyas cláusulas, redactadas unilateralmente por una de las partes, no dejan a la otra más posibilidad que la de suscribirlas íntegramente, sin modificación alguna" (48).

De la definición anterior se desprende acorde a lo dispuesto por el maestro Francisco Lozano Noriega "... que el contrato, en realidad, es la obra de una voluntad, de la voluntad de uno de los contratantes.

La voluntad del otro no interviene propiamente en la confección, en la manufactura del contrato. Esta es la obra de una de las voluntades, la otra voluntad lo que hace es adherir-

(47) Sánchez Medal, Ramón.- De los Contratos Cíviles.- 1a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1978, pág. 19.

(48) Pina, Rafael de.- Elementos de Derecho Cívil Mexicano.- México. Editorial Porrúa, S.A. 1966. pág. 341.

se; de aquí el nombre del contrato" (49).

Naturaleza Jurídica.

León Duguit, influenciado por la situación de desigualdad existente entre las partes, niega carácter contractual a este tipo de contratos.

Este autor de Derecho Público, señala que el caso más sencillo de lo que varios jurisconsultos denominan contrato de adhesión, "... es el que todo el mundo conoce el del distribuidor automático. El industrial o la administración que establece en un lugar público un distribuidor de ese género, crea con esto un estado de hecho tal que todo individuo que coloca en el aparato la moneda indicada, se hace acreedor del objeto anunciado en dicho aparato o de la restitución de la moneda. Se dice: hay un contrato de adhesión, porque el que hace uso del distribuidor se adhiere a un cierto estado de hecho, y precisamente, - esta adhesión, es la que constituye el contrato" (50).

De lo anterior, se desprende que no existen dos voluntades, que estén en contacto y se pongan de acuerdo, puesto que no se conocen, mucho menos van a estipular las condiciones del contrato.

Existe una voluntad que establece un estado de hecho de orden general y permanente y otra que desea aprovechar esa situación.

[49] Lozano Noriega, Francisco.- CONTRATOS.- 4o. Curso de Derecho civil.- México, D. F. Editorial Luz. 1970. pp. 65 - y 66.

[50] Duguit, León.- Las Transformaciones Generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón. 2a. Edición. Madrid.- Librería Española y Extranjera. pág. 141.

En consecuencia, no hay un acuerdo entre las partes, mas bien es una declaración unilateral de voluntad.

En tales circunstancias, Duguit considera que, el oferente, ha expresado una voluntad reglamentaria y que la otra parte está imposibilitada para discutir los términos del contrato, - luego entonces deberá aceptar las condiciones preestablecidas o no habrá tal operación jurídica. Consecuentemente, el resultado, no será la obra de dos voluntades, sino la de la voluntad predominante que emitió ese reglamento.

En contraposición con la tesis sostenida por Duguit, podemos citar la de algunos civilistas como Planiol y Ripert, Jossierand, etc., quienes apoyados en una primera hipótesis, afirman que si hay contrato, ya que una de las partes pre-redacta, estudia, analiza y establece los términos de éste, presentándose hasta este momento una simple oferta. Posteriormente la otra parte estudia los términos del mismo y acepta, en consecuencia ya hay acuerdo de voluntades, por lo tanto habrá contrato.

En la segunda hipótesis, sucede exactamente lo mismo, - sólo que la persona del público desconoce las cláusulas del contrato y pese a ello, manifiesta su voluntad de celebrarlo.

Por lo tanto, los civilistas consideran que hay acuerdo de voluntades, luego entonces existe contrato. Además señalan que si una de las partes no leyó el contrato, existirá dolo, - error, vicio de la voluntad en su consentimiento, razón por la que podrá alegar la nulidad absoluta o relativa, según la naturaleza del vicio, luego entonces carecerá de validez, pero habrá contrato.

Al respecto, Manuel Borja Soriano señala que: "De los -

contratos de adhesión, el de seguros y el de transportes han sido reglamentados por el Código Civil de 1884 y por el Código de Comercio, considerándolos como contratos. El Código Civil de 1928 en su capítulo (De la declaración unilateral de la voluntad), se refiere a los distintos actos que considera con el carácter de unilaterales, y entre ellos no comprende el contrato de adhesión. Por lo que debemos seguirlo considerando como verdadero contrato" (51).

CARACTERISTICAS DEL CONTRATO POR ADHESION

Planiol, entre otros autores nos proporciona las siguientes distinciones de los contratos por adhesión.

- 10.- "En todos los contratos de adhesión la oferta tiene un carácter general y permanente, yendo dirigida a persona in determinada y siendo mantenida por tiempo ilimitado o por cierto tiempo."
- 20.- "La oferta emana de un contratante que tiene a su favor un monopolio de hecho o de derecho, o al menos, gran poder económico, bien sea por sus propias fuerzas o por la unión con otras empresas análogas".
- 30.- "El objeto del contrato es la prestación de un servicio privado, con utilidad pública, pretendido por todo el mundo y que solamente una persona determinada puede proporcionar."
- 40.- "La oferta aparece bajo la forma de un contrato tipo cuyas condiciones generales, cuidadosamente estudiadas, forman un conjunto que se presenta en bloque a los adherentes par ticulares; generalmente esos contratos-tipos están impre -

[51] Borja Soriano, Manuel.-Teoría General de las obligaciones.-9a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1984. pág. 135.

sos y comprenden numerosas cláusulas difíciles de comprender y aun de leer para los legos."

50.- "El contrato comprende una serie de cláusulas establecidas, todas ellas, en exclusivo interés del oferente; unas sancionan con severidad extremada el incumplimiento eventual del adherente; otras suprimen o limitan la responsabilidad contractual del oferente " (52).

1a. CARACTERISTICA.- Al respecto, señalaremos que estos contratos se presentan como una oferta dirigida al público en general para que se lleve a cabo el contrato con sus condiciones. Así, quien desee aceptar la policitación, lo hace, perfeccionándose de esta manera el contrato.

2a. CARACTERISTICA.- El contratante, goza de un gran poder económico, puesto que es la parte fuerte del contrato.

3a. CARACTERISTICA.- Estos contratos encubren y ocultan la prestación de un servicio público. Sin embargo, podemos encontrar un contrato de adhesión que no reuna esta particularidad, ejemplo: el aparato distribuidor de chicles, en el cual existe una oferta general por parte del comerciante para vender esas pastillas. Así, quien desee celebrar el contrato, introducirá una moneda, dará vuelta a la palanca y obtendrá la mercancía. El público no podrá modificar las condiciones del contrato, puesto que es totalmente imposible que solicite tres pastillas en lugar de dos.

4a. CARACTERISTICA.- La oferta aparece en una especie de reglamento, una redacción previamente elaborada, en donde el ad-

[52] Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge.- Tratado Práctico de Derecho Civil Francés.- Las Obligaciones.- Tomo VI. Habana.- Cultural, S.A. 1936. pp. 161 y 162.

herente se limita a acogerse a ella, comprometiéndose a aceptar sus disposiciones sin tener la posibilidad de discutirlas.

5a. CARACTERISTICA.- El contrato incluye una serie de cláusulas redactadas absolutamente en una situación de desigualdad entre ambas partes, en donde el adherente no le queda más que allanarse a las condiciones establecidas en el Reglamento.

En oposición a las tesis anteriores, surge la del maestro Gutiérrez y González, quien sostiene que la figura jurídica en estudio, ni es contrato, ni tampoco acto unilateral; simplemente es un acto jurídico con naturaleza especial y propia, el cual presenta algunas semejanzas con el contrato, pero no por ello le considera como tal, denominándolo GUIÓN ADMINISTRATIVO.

En tales circunstancias, el referido autor señala que en un principio el suministro de energía eléctrica, así como el de transportes y el de servicio telefónico, se proporcionaban a través de un contrato privado, rigiéndose en consecuencia por los pactos privados, lo que no sucede en la actualidad, ya que la vida moderna se paralizaría si llegara a faltar alguno de los servicios públicos enunciados anteriormente, ante la negativa del proveedor.

Luego entonces, las necesidades privadas han evolucionado convirtiéndose en públicas, correspondiendo al Estado la satisfacción de las mismas.

Por lo tanto, el citado tratadista sostiene que los guiones administrativos han evolucionado en el aspecto social, al grado de que han sido extraídos del campo del contrato civil para estudiarse dentro del Derecho Administrativo.

Cabe señalar que, según el maestro Ernesto Gutiérrez

y González: "Su naturaleza jurídica es propia, y no es la de un contrato. Se trata de un acto que requiere como elementos de existencia, no sólo el consentimiento y el objeto, sino que - lleva un elemento más: la voluntad del Estado, pero no en la - forma de una sanción general que otorgan las leyes generales, - permanentes y abstractas, y que se ponen en movimiento por ac - tos de los particulares; no, la voluntad del Estado intervie - ne como elemento esencial y definitivo, pues autoriza con - forme a la ley, a los particulares, para que proporcionen el - servicio público que entraña todo guión administrativo" (53).

De lo anterior, se desprende que la autorización previa de un órgano del Estado, además de ser un elemento fundamental de este acto, le proporciona una propiedad jurídica y una esen - cia diferente a la del contrato.

Razón por la que, el maestro Ernesto Gutiérrez y González considera que "Su verdadera naturaleza en síntesis, es la de un acto jurídico administrativo plurilateral, pues en él se encuentran siempre como mínimo tres sujetos: el Estado, la em - presa y el particular usuario" (54).

Asimismo, agregaremos que la intervención del Estado no se constriñe al hecho de proporcionar esa autorización, sino - que además supervisa que se observen los términos del guión - administrativo.

EL POR QUE DE LA DESIGNACION DE GUIÓN ADMINISTRATIVO.

Porque el Estado dirige la voluntad de las partes en el acto, en virtud de que el guión, es dictado en todos sus aspec

[53] Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligacio - nes. Puebla Pue. Editorial Cajica, S.A. 5a. Edición. 1984. pág. 395.

[54] loc. cit.

tos por el Estado, ya que éste proporciona normas y disposiciones imposibles de evitar y sobre las cuales necesariamente se debe trabajar, a fin de satisfacer las necesidades públicas.

Este nombre si no se analiza, puede parecer inadecuado, pero no existe tal, ya que según el Diccionario de la Lengua Española la palabra "guión" se registra en la lengua castellana - como "Escrito en que breve y ordenadamente se han apuntado algunas especies o cosas, con objeto de que sirva de guía para determinado fin " (55).

Ernesto Gutiérrez y González, Planiol y Ripert y Manuel-Borja Soriano, nos proporcionan los siguientes ejemplos de contratos por adhesión:

- 1) El de suministro de energía eléctrica, agua, gas, teléfono - y en general todos los casos en los que un particular requiere de un servicio público.
- 2) El de transporte terrestre, aéreo y marítimo.
- 3) El contrato ley, en materia laboral.
- 4) Los reglamentos de un taller.
- 5) Las diversas clases de seguros.
- 6) Los arrendamientos de locales para el ejercicio de profesiones o vivienda en las grandes ciudades.

[55] Diccionario de la Lengua Española. 18a. Edición. Real Academia Española. 1956, Madrid pag. 688.

CAPITULO III
DERECHO PRIVADO

Angel Latorre considera que: "El Derecho Privado es -
aquel que regula las relaciones entre particulares, es decir, -
aquellas en que ninguna de las partes actúa revestida de poder-
estatal " (56).

CARACTERISTICAS

a).- EN CUANTO A SU CONTENIDO O MATERIA.- El Derecho Privado -
comprende las normas mediante las cuales se ejerce la -
responsabilidad de los particulares, acorde a los límites-
que el Estado les reconoce, por medio del principio de la-
autonomía de la voluntad. Esta autonomía implica la posi-
bilidad de crear, no sólo la existencia de una nueva rela-
ción jurídica, sino además los límites, forma y contenido-
de la misma.

En los contratos de adhesión, la autonomía la ejerce el-
particular oferente del contrato. Algunos autores, sobre todo -
los especialistas en Derecho Público, niegan la categoría de -
contrato a este negocio jurídico, por la actitud pasiva de la -
parte aceptante.

En tales circunstancias, León Duguit, argumenta que para
que haya voluntad, para que ésta desee algo, es menester que el
entendimiento primero lo conozca.

Sin embargo, si las cláusulas de la oferta no son deter-
minadas por el particular oferente, sino impuestas por el Esta-
do, se abandona entonces el Derecho Privado, teniendo un contra

(56) Latorre Segura, Angel.- Introducción al Derecho. 7a. Edición
Barcelona-Caracas. Editorial Ariel. 1976. pág. 185.

to administrativo, que será de Derecho Público, porque el fono-
creador ya no proviene de la voluntad de los particulares, sino
de la voluntad del Estado.

- b).- EN CUANTO A LAS RELACIONES REGULADAS.- Serán privadas to-
das aquellas en que tanto el sujeto activo como el pasivo,
sean particulares, procediendo como tales.
- c).- EN CUANTO AL CRITERIO FILOSOFICO APLICABLE.- El Derecho -
Privado está recogido por la justicia de subordinación, la
cual tiene como fin inmediato, el bien de los individuos -
y como límite, el bien común.
- d).- EN CUANTO A LAS CARACTERISTICAS DE LAS ACTUACIONES JURIDI-
CAS.- Serán privadas aquellas que lleven a cabo los parti-
culares, en el ejercicio del principio de la autonomía -
de la voluntad.
- e).- EN CUANTO AL MODO DE OPERAR.- El Derecho Privado tiene su
base en la libertad responsable de los individuos, por lo
tanto sus obligaciones nacen por actos de esa libertad, -
sin coacción estatal.

to administrativo, que será de Derecho Público, porque el fono-
creador ya no proviene de la voluntad de los particulares, sino
de la voluntad del Estado.

b).- EN CUANTO A LAS RELACIONES REGULADAS.- Serán privadas to-
das aquellas en que tanto el sujeto activo como el pasivo,
sean particulares, procediendo como tales.

c).- EN CUANTO AL CRITERIO FILOSOFICO APLICABLE.- El Derecho -
Privado está recogido por la justicia de subordinación, la
cual tiene como fin inmediato, el bien de los individuos -
y como límite, el bien común.

d).- EN CUANTO A LAS CARACTERISTICAS DE LAS ACTUACIONES JURIDI-
CAS.- Serán privadas aquellas que lleven a cabo los parti-
culares, en el ejercicio del principio de la autonomía -
de la voluntad.

e).- EN CUANTO AL MODO DE OPERAR.- El Derecho Privado tiene su
base en la libertad responsable de los individuos, por lo
tanto sus obligaciones nacen por actos de esa libertad, -
sin coacción estatal.

3.1 Ramas que comprende.

1).- DERECHO CIVIL.

Luis Díez Picazo y Antonio Gullón afirman que: "La evolución histórica nos presenta al Derecho Civil como aquella parte o sector del ordenamiento jurídico que, conteniendo los principios cardinales de la organización jurídica de la comunidad, tiene como objeto preferente la protección y defensa de la persona y de la realización de sus fines, la ordenación de la familia y la disciplina del patrimonio y del tráfico de los bienes " (57).

La división vigente del Derecho Civil y aceptada de manera general por la doctrina jurídica y por el plan de estudios de las facultades de Derecho; delineada hace más de un siglo por Savigny, está constituida por dos secciones: parte general y parte especial, esta última queda, a su vez, subdividida en cuatro grandes grupos: Derecho de cosas, Derecho de obligaciones, Derecho de familia y Derecho de sucesiones.

El concepto del Derecho civil.-El Maestro Ignacio Galindo Gargias afirma que:"La parte del derecho privado constituida por el conjunto de normas que regulan las situaciones jurídicas y las relaciones comunes u ordinarias del hombre en lo que atañe a su personalidad, a su patrimonio, y a la institución de la familia, constituye el Derecho civil " (58).

El Derecho Civil está formado por un complejo de normas que se aplican a los hombres que viven en sociedad.

[57] Díez Picazo, Luis y Gullón, Antonio. Sistema de Derecho Civil. Vol. I. 2a. Edición. Madrid. Editorial Tecnos 1978. pág. 55.

[58] Galindo Gargias, Ignacio.- Derecho Civil. 8a. Edición, - México, Editorial Porrúa, S.A. 1987. pág. 93.

Asimismo, cabe señalar que es la columna vertebral del Derecho Privado.

Esta rama del derecho se configura actualmente sobre - dos ideas fundamentales: la de ser un Derecho privado general, es decir, aplicable como base de todas las otras ramas del Derecho privado y la de ser un Derecho en cierta forma residual, porque se introduce en su esfera todo aquello que no le ha sido sustraído por otras ramas del Derecho Privado.

Cabe mencionar que en sus orígenes el Jus Civile comprendía todo el derecho de Roma (privado y público), pero a través de las sucesivas etapas del desarrollo que ha sufrido - el Derecho Romano, el concepto ha tenido varias mutilaciones, - ya que de su ámbito se han separado conjuntos de normas, con - el objeto de integrar otras disciplinas del Derecho (Derecho - Mercantil, Derecho Laboral, Derecho Agrario, etc.).

A continuación enunciaremos la definición de Derecho - Civil, que nos proporciona Bonnecase: "El Derecho civil es una rama del Derecho que comprende dos categorías de reglas: 1o.- Reglas relativas a la estructura orgánica y al poder de acción de las personas privadas, tanto individuales como colectivas, - físicas o morales, o a la organización social de la familia; - 2o.- Reglas bajo cuyo imperio se desarrollan las relaciones - de derecho, derivadas de la vida de la familia, de la apropiación de los bienes y del aprovechamiento de los servicios " - (59).

2).- DERECHO MERCANTIL.

Junto al Derecho Civil, se encuentra el Derecho Mercan - til, otra rama tradicional del Derecho Privado.

[59] Bonnecase, Julien. Elementos de Derecho Civil. Tomo I. - Vol. XIII. Puebla, Pue. Méx. Editorial José M. Cajica, Jr. 1945. pág. 26.

El maestro Joaquín Rodríguez Rodríguez, señala que: -
"El Derecho Civil, es el derecho supletorio del Mercantil, ya que conceptos fundamentales como los de persona jurídica, negocio jurídico, contrato, declaración de voluntad, representación, etc., están fundamentalmente dados en el Código Civil y se presuponen en la regulación del mercantil " (60).

Cabe mencionar, que ambos constituyen las dos ramas -
fundamentales del Derecho Privado.

Con respecto a su relación con el Derecho Civil, señalaremos que la separación legislativa y doctrinal entre Derecho Civil y Mercantil, no fundamenta una separación total de -
ambos, puesto que son dos derechos complementarios, de los -
cuales el mercantil es en gran parte un simple fragmento des-
prendido de aquél y aplicable a relaciones particulares.

El Derecho Mercantil no fue conocido como tal por el -
Derecho Romano, ya que nació en la Edad Media, en las comuni-
dades comerciales italianas y en los gremios y corporaciones
de comerciantes. Desde el punto de vista económico, su naci-
miento se explica por el florecimiento del comercio en esas -
ciudades y desde el punto de vista jurídico, por la rigidez -
del sistema romano y la insuficiencia de las instituciones -
que regulaba.

En el México independiente, la primera ley mercantil -
data de 1841, bajo el gobierno de Antonio López de Santa Anna
(Decreto de Organización de las Juntas de Fomento y Tribunales
Mercantiles), posteriormente se dictaron el Código de Comercio
de 1854; el Código de 1884 y finalmente, el Código de Comer-
cio que está vigente desde el 10. de enero de 1890.

[60] Rodríguez Rodríguez, Joaquín. Curso de Derecho Mercantil.
Tome I. 16a. Edición, México Edit. Porrúa, S.A. 1982. pág.
15.

En el presente siglo, durante la época Callista (1928-1934), y bajo los reglmenes de los presidentes Cárdenas (1934-40) y Manuel Avila Camacho (1940-46), se dictaron las principales leyes mercantiles, que transformaron sistemas y disposiciones obsoletas del Código de 1890, ofreciendo así, soluciones modernas en las materias corporativa, cambiaria, bancaria, aseguradora, etc.

La definición del Derecho Mercantil, se obtiene del análisis y de los datos que ofrece el derecho positivo, puesto que el Derecho Mercantil en vigor, es el regulado en la legislación comercial (Código de Comercio y leyes mercantiles) y el que deriva de la costumbre mercantil.

En tales circunstancias "... en consideración a los distintos elementos que se desprenden de nuestras leyes comerciales- podemos afirmar que el derecho mercantil en México es la parte del derecho que regula los actos de comercio, la organización de la empresa, la actividad del comerciante y los negocios que recaigan sobre cosas mercantiles." (61)

Cabe señalar que el Derecho Mercantil es derecho del comercio; pero es también derecho de los comerciantes, de las empresas y de las cosas inmiscuidas en el tráfico mercantil.

Consecuentemente Raúl Cervantes Ahumada define "...al Derecho Mercantil como el conjunto coordinado de estructuras ideales, pertenecientes al ordenamiento jurídico general y destinadas a realizarse o actualizarse principalmente en la actividad de la producción o de la intermediación en el cambio de bienes o servicios destinados al mercado general" (62).

(61) Introducción al Derecho Mexicano. La gran enciclopedia mexicana, Tomo II, U.N.A.M. México L.G.E.M.T.I.J. 1983, pág. 807.

(62) Cervantes Ahumada, Raúl. Derecho Mercantil. 4a. Ed. México, Editorial Herrero, S.A. 1982, pág. 21.

El ordenamiento jurídico mercantil está integrado por normas (Las leyes mercantiles), sujetos (comerciantes), cosas (empresas, moneda, títulos de crédito, mercancías, etc.)

3).- DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO.

Esta denominación la empleó por primera vez el extranjero Story en 1834 y posteriormente Foelix en 1843.

ORIGEN.- Carlos Alberto Lazcano sostiene que: "La razón de ser del Derecho Internacional Privado se encuentra en los contactos legislativos que dieron origen a nuestra disciplina, - la cual es el conjunto de los medios que resuelven los conflictos provocados por esos contactos. El hombre no vive a la manera de los ermitaños: se relaciona dentro y fuera de su pueblo - por el matrimonio, los contratos, el dominio, la radicación permanente o accidental en un territorio. Hay que saber, pues, - cual será la ley que gobernará su persona, sus bienes, su famélia, cuando por causa del objeto, la forma o, la persona que - integran una relación jurídica, el derecho que rige la relación misma o algunos de sus elementos son ajenos al derecho local " [63].

Lo anterior puede ejemplificarse, si un francés se casa con una española; o un contrato realizado en nuestro país de be cumplirse en Chile, así como también en el caso de que un casado en Suiza, se divorcie en Bolivia, etc.

En tales circunstancias, el objeto del Derecho Inter - nacional Privado, es la determinación de la nacionalidad, la - de los derechos de que gozan los extranjeros y la resolución de los conflictos de leyes referentes al nacimiento y al respeto-

[63] Lazcano, Carlos Alberto. Derecho Internacional Privado. - Argentina. Editora Platense. 1965. pág. 18.

de esos derechos, pero siempre en función de la comunidad jurídica humana y teniendo como fundamento el Derecho Nacional en todas sus ramas.

En concreto, Alberto G Arce considera : "...que el Derecho Internacional Privado es la rama del Derecho que se ocupa de la persona en sus relaciones internacionales o interprovinciales, ya que en Estados Federales como son los Estados Unidos Mexicanos, los conflictos surgen no solamente con los estados extranjeros, sino con los estados que integran la Federación " (64).

DISCIPLINAS JURIDICAS AUXILIARES

El maestro Eduardo García Maynez, señala que: "Se da este nombre a las que ayudan al jurista en sus estudios acerca del derecho " (65).

En el presente capítulo, sólo estudiaremos LA SOCIOLOGIA JURIDICA, LA HISTORIA DEL DERECHO Y EL DERECHO COMPARADO, por considerar el maestro Eduardo García Maynez, que son las más importantes.

A) SOCIOLOGIA DEL DERECHO.- Es una de las ramas o aspectos de la sociología general.

A continuación, enunciaremos la definición de José Medina Echavarría, que nos proporciona el maestro García Maynez "En su sentido más amplio, puede decirse que la sociología gene

[64] Arce, Alberto G., Derecho Internacional Privado. Guadalajara, Edit. Universidad de Guadalajara. 1969. pág. 10.

[65] García Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. 35a. Edición. México, Editorial Porrúa. S.A. 1982. pág. 155.

ral se ocupa del hecho de la sociabilidad como un modo de ser y existencia. En este sentido su atención se dirige a las distintas formas de socialización o, dicho con otras palabras, a las distintas maneras en que los hombres aparecen agrupados o meramente relacionados. Y trata de explicarse con unos u otros medios, las causas, manifestaciones y consecuencias de esos agregados y relaciones humanas " (66).

Se consideran fundadores de la sociología al filósofo francés Augusto Comte y al pensador británico Herbert Spencer. Al primero se debe la creación del vocablo sociología, que se compone de: socius-socio y logos-tratado, apareció por primera vez en el cuarto volumen de la obra de Augusto Comte, Curso de Filosofía Positiva, publicada en 1873, en su forma francesa sociologie.

B) HISTORIA DEL DERECHO.- Según el maestro Eduardo García Maynez "La historia del derecho, como su nombre lo indica, es una rama o capítulo de la historia general.

De acuerdo con la concepción tradicional suele estar definida como la narración de los sucesos ocurridos en el pasado " (67).

Cabe señalar, que la definición anterior es muy amplia, puesto que la historia no podría referirse, a todos los sucesos preterritos, sino solamente a aquellos que han ejercido una notable influencia en el curso general de la vida humana, siendo éstos los que realmente interesan al historiador.

Para completar lo anterior, diremos que la Historia del Derecho en opinión del maestro Eduardo García Maynez "...es una disciplina cuyo objeto consiste en el conocimiento de los

[66] Loc. cit.

[67] Ibídem. pág. 160.

sistemas jurídicos del pasado" [68].

C) DERECHO COMPARADO.- El maestro García Maynez, establece - que: "Como su nombre lo indica, esta disciplina consiste en - el estudio comparativo de instituciones o sistemas jurídicos - de diversos lugares o épocas, con el fin de determinar las no - tas comunes y las diferencias que entre ellos existen, y deri - var de tal examen conclusiones sobre la evolución de tales - instituciones o sistemas y criterios para su perfeccionamien - to y reforma" [69].

[68] *Ibidem.* pág. 162.

[69] *Ibidem.* pp. 162 - 163.

3.2 La voluntad de las partes.

En este capítulo, analizaremos uno de los requisitos - que el contrato necesita para alcanzar su validez y de esta - manera producir sus efectos normales.

Al respecto el artículo 1795 del Código Civil establece:

"El contrato puede ser invalidado:

- I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II.- Por vicios del consentimiento;
- III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la - forma que la ley establece " (70).

Antes de continuar con nuestro estudio, mencionaremos - la censura que sobre la redacción del artículo señalado anteriormente, elabora el maestro Gutiérrez y González, puesto - que él sostiene, que el referido precepto expone las causas - por las que puede resultar invalidado un contrato, no los - requisitos que el acto requiere para valer, en contraposición con el sistema que sigue el Código, ya que el artículo 1794 - del mismo ordenamiento, establece los elementos de existencia del contrato, no las causas por las cuales podría declararse - inexistente.

Por lo anterior, según el maestro Gutiérrez y González - esta disposición debió haberse redactado de la siguiente mane - ra:

"El contrato para ser válido requiere que:

- I.- Las partes que lo celebran sean capaces.
- II.- La voluntad de las partes no esté viciada.
- III.- El objeto, motivo o fin sea lícito.
- IV.- El consentimiento se externe en la forma que la ley -

(70) Código Civil para el Distrito Federal. 53a. Edición, México, Editorial Porrúa, S.A. 1984, pág. 325.

establece " [71] .

Hecho el análisis anterior, procederemos a la investigación de la fracción segunda, objeto de nuestro estudio en el presente capítulo.

Al respecto señalaremos que es menester que las voluntades que forman el consentimiento no estén viciadas, ya que si el referido consentimiento se ha dado realmente, pero bajo la influencia de una causa que lo priva de su libertad, estará viciado.

En tales circunstancias, a continuación daremos el concepto de vicio que nos proporciona el maestro Gutiérrez y González: "Se puede entender por vicio, la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución" [72].

Diversos autores como Josserand, Planiol y Ripert, Colln y Capitant y Pöthier, coinciden en afirmar que los vicios de la voluntad son: el error, la violencia, la lesión y el dolo; a excepción del maestro Gutiérrez y González, quien considera que los vicios son:

- I.- El error
- II.- La violencia
- III.- La lesión; y
- IV.- La reticencia.

El maestro Raúl Ortiz Urquidí dice lo siguiente: "EL ERROR. SU CONCEPTO. Podemos dar brevemente la noción del error diciendo que es el falso concepto de la realidad " [73].

Asimismo, considera como materias especiales relacionadas con el error:

[71] Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 5a. Edición, México, Editorial Cajica, S.A. 1984. - pág. 245.

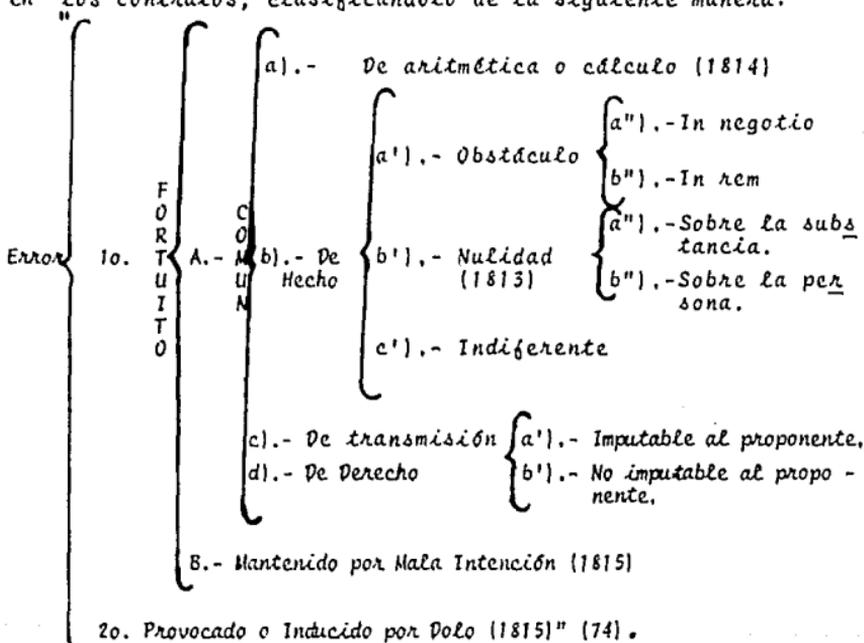
[72] Gutiérrez y González, Ernesto. op. cit. pág. 272.

[73] Ortiz Urquidí, Raúl. Derecho Civil, México, Editorial Porrúa, - S.A. 1977. pág. 316.

- La mala intención o "mala fe" como indebidamente se le llama, como forma de mantener en el error fortuito, y
- El dolo, como forma de llevar al error.

CUADRO SINOPTICO DEL ERROR Y SUS ESPECIES.

Su estudio se hará de acuerdo con el cuadro sinóptico que nos proporciona el maestro Ernesto Gutiérrez y González - quien lo tomó del Doctor Raymond Celice, de su libro el Error en los Contratos, clasificándolo de la siguiente manera:



[74] Celice, Raymond. El error en los contratos, citado por Gutiérrez y - González, Ernesto en su libro Derecho de las Obligaciones 5a. Edición México, Editorial Cajica, S.A. 1984, pág. 275.

10. ERROR FORTUITO .- Es aquél en el cual , nadie instiga a la falsa creencia de la realidad y se clasifica de la siguiente manera:

INTRODUCCION

A.- ERROR COMUN según el maestro Gutiérrez y González "...es el que se comete en una operación aritmética, y conforme a la ley, no afecta a la vida del contrato, sino que sólo da derecho a su rectificación..." (75)

Se divide en:

a).- De aritmética o cálculo: en relación a ello, el artículo 1814 del Código Civil establece que: "El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique " (76).

b).- De Hecho: este tipo de error vicia el consentimiento, de quien incurre en él. Por lo tanto, tal como lo afirma el maestro Colln y Capitán, el que se ha equivocado merece la protección de la ley, por lo menos para el caso en -- que el error vicia gravemente el consentimiento. Comprende tres grados, los cuales generan diversas consecuencias y son:

a').- De hecho, obstáculo.- Según el maestro Louis Josseland: "Este error no sólo vicia sino que destruye el consenti

[75] Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 5a. Edición, México. Editorial Cajica, S.A. 1984. - pág. 275.

[76] Código Civil para el Distrito Federal. 53a. Edición, México. Editorial Porrúa, S.A. 1984, pág. 328.

miento." (77)

Es tan grave y de tal magnitud, que puede afirmarse -- la falta de uno de los elementos de existencia del contrato -- puesto que el consentimiento no se integra.

Este tipo de error puede recaer:

a).- Sobre la naturaleza del contrato, refiriéndonos al -- error "in negotio".

b).- Sobre la identidad del objeto, tratándose de "error in rem."

a).- In negotio.- En este caso, una parte propone a otra entregarle una cosa y se la envía, pero una de ellas -- piensa que se trata de una donación, mientras que la -- otra tiene la intención de efectuar simplemente un comodato.

b).- In rem.- Mencionaremos como ejemplo la venta de un caballo, pero mientras el vendedor pretende deshacerse -- de determinado animal que tiene en su cuadra el comprador desea adquirir otro. En ambos casos, no hay consentimiento, puesto que no existe acuerdo y en consecuencia el contrato no se forma.

b).- De hecho nulidad.- Según: el maestro Ramón Sánchez Medal, es el -- "...que hace anulable el contrato..." (78)

[77] Josseland, Louis.- Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones. Tomo II. Vol. 1, Buenos Aires Ediciones -- Jurídicas Europa América. 1950, pág. 49.

[78] Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. 4a. Edición, México. Editorial Porrúa, S.A. 1978, pág. 33.

No impide la formación del consentimiento y sí permite solicitar a quien en él incurrió, la anulación del contrato.

Se divide en:

a).- Nulidad sobre la substancia.- Lo ejemplificaremos con el caso que nos proporciona Pothier, en el que alguien; adquiere unos candelabros que de buena fe le son presentados como de plata, los cuales en realidad sólo son plateados. Existe error sobre la substancia de la cosa, originándose la nulidad de la operación, puesto que si se desea comprar candelabros de plata, no se hubieran adquirido al saber que no eran de ese metal.

b).- Nulidad sobre la persona.

Por lo general, el error sobre la persona, es indiferente en los contratos, ya que a los comerciantes les dá igual vender a X o a Z.

Algunos contratos, por excepción, se celebran en consideración de la persona, como en los casos siguientes:

1).- Cuando se inspiran en un sentimiento particular para uno de los contratantes.

2).- En atención a las cualidades de una persona.

Como ejemplo para el primer caso, anotaremos la donación, ya que la persona que dona a otra un bien, lo lleva a cabo en atención a un sentimiento personal hacia el que la recibe, luego entonces si el donante se engaña sobre la identidad de la persona a quien gratifica, su consentimiento estará viciado y el contrato será anulable.

Para el segundo caso, tenemos los contratos determina -

dos por el talento o las aptitudes particulares de una persona: la orden de un cuadro a un pintor, la sociedad de personas, el arrendamiento, etc. En todos estos contratos, no es indiferente la identidad de la persona, ya que esta será la que inspire confianza.

c').- De hecho, indiferente.-El maestro Raúl Ortíz Urquidi, sostiene que "Por exclusión, es indiferente el error que ni es error-obstáculo ni es error-nulidad. Es decir, ni impide que el negocio jurídico nazca, ni recaer sobre el motivo determinante de la voluntad." (79)

Como ejemplo, citaremos la compraventa de un edificio - en varias decenas de millones de pesos, bajo la creencia de que su puerta principal es de cedro, la cual resulta posteriormente ser de pino, pero como esta consideración no fue la que motivó al comprador a adquirir el inmueble, el error no impide que el negocio jurídico nazca y produzca plenamente -- sus efectos.

A.- Error común. c).- De transmisión.

No está regulado por el Código Civil, pero el maestro Gutiérrez y González, considera que es conveniente adquirir - un somero conocimiento, con el objeto de que al elaborarse un nuevo ordenamiento, o se reforme el actual, o se tomen en consideración estas opiniones, por lo que al respecto dice que:- "El error de transmisión es el equívoco en que se incurre, al hacer saber al destinatario de una policitud, el contenido de ella " (80).

(79) Ortíz Urquidi, Raúl. Derecho Civil. México. Editorial Porrúa, S.A. 1977. pág. 321.

(80) Gutiérrez y González, Ernesto.- Derecho de las Obligaciones. 5a. Edición. México. Editorial Cajica, S.A. 1984. - pág. 280.

Puede presentar dos formas:

- a').- Error imputable al proponente.
- b').- Error no imputable al proponente.

El primero se presenta si existe una equivocación en la escritura de la propuesta, ejemplo: X dicta a su secretaria - una carta dirigida a Y, mediante la cual le propone la venta de mil toneladas de trigo; la secretaria al mecanografiar la carta se equivoca y anota diez mil toneladas en lugar de mil, firmándose y remitiéndose en esos términos la oferta. Y al recibirla, contesta que acepta la venta en los referidos arreglos.

Indudablemente que existe un error de X o de su secretaria, pero imputable al oferente.

El segundo es aquél en el que se trasmite por un medio no controlable por el oferente, y el encargado de enviarla in curre en la equivocación, ejemplo: X propone a Y la venta de mil toneladas de maíz, pero como Y se encuentra en una ciudad diferente a donde está X, éste le envía la propuesta por telégrafo, con todos los datos correctos, pero el telegrafista - que envía el mensaje, o el que lo recibe, en lugar de anotar mil, pone diez mil; por lo que Y recibe la misiva con texto erróneo.

En tales circunstancias, tenemos aquí un error de transmisión, que no es imputable al peticitante.

A.- ERROR COMUN. d).- De derecho

Se presenta si una persona tiene una falsa creencia, so bre la interpretación o aplicabilidad de una norma legal. Referente a ello, el artículo 1813 del Código Civil establece -

"El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa" (81).

10.- ERROR FORTUITO. B.- Mantenido por mala intención.

Cabe mencionar, que el maestro Gutiérrez y González, - llevó a cabo un atinado análisis, acerca del significado gramatical del término "mala fe", con el objeto de demostrar el uso incorrecto que se le ha dado a esta expresión en el ámbito jurídico.

Ahora, según el diccionario de la Lengua Española fe, - significa: "Confianza, buen concepto que se tiene de una persona o cosa. Creencia que se da a las cosas por la autoridad del que las dice o por la fama pública" (82).

Luego entonces, si sé que no tengo título o lo tengo viciado; si veo que se construye en mi predio con materiales - que no son míos y sin mi permiso, o si tengo conocimiento del error de mi contratante y no se lo hago saber, no existe MALA FE, pues sé lo que realmente sucede; no creo en nada; tengo - una certeza, lo que hay es una mala intención de mi parte. Al respecto, el Diccionario de la Lengua Española dice que: Intención.- "Determinación de la voluntad en orden a un fin" (83).

(81) Código Civil para el Distrito Federal. 53a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1984. pág. 328.

(82) Diccionario de la Lengua Española.- 18a. Edición. Madrid Real Academia Española. 1956. pág. 613.

(83) op. cit. pág. 755.

De aquí que al actuar, "de mala fe", como afirman la ley y los autores es erróneo, lo que verdaderamente he hecho, es actuar de MALA INTENCION.

Todo el error, se originó de que se perdió en la historia del Derecho, el conocimiento exacto de lo que en Roma era la "buena fe", anteponiéndosele el bárbaro nombre de "mala fe" al mal actuar, a la mala intención.

Concepto de MALA INTENCION.- El Maestro Gutiérrez y González, sostiene que "ES LA DETERMINACION DE LA VOLUNTAD INDIVIDUAL, EN ORDEN A UN FIN QUE SE OPONE A LO QUE EL LEGISLADOR DE UNA EPOCA ESTABLECE EN PROTECCION DE LOS DERECHOS DE LOS - DEMAS SUJETOS JURIDICOS" (84).

Este concepto es aplicable a todos los casos que la ley erróneamente señala como de "mala fe", puesto que explica la conducta que lleva a cabo el sujeto que actúa, ejemplos:

- 1).- Se posee sin título, con conocimiento de que el que se tiene no autoriza a poseer con Derecho, no se cree nada, puesto que se tiene la determinación de la voluntad del sujeto, dirigida a un fin, apropiarse de la cosa, - lo cual se opone a lo que el legislador de la época, - establece en protección de los propietarios, los cuales pueden perder su propiedad, pero no de la manera en que ese poseedor de mala intención desea, con título defectuoso o sin él.
- 2).- Si alguien se entera de que en el predio de su propiedad se planta, siembra o construye, con materiales ajenos y sin su autorización, es indudable que tiene deter

[84] Gutiérrez y González, Ernesto.- Derecho de las Obligaciones. 5a. Edición. México. Editorial Cajica, S.A. 1984. pág.- 288.

minada su voluntad en orden a un fin, que es el de quedarse indebidamente con lo plantado, sembrado o construido, sin solventar el costo de la obra y en detrimento de los derechos de otra persona, lo cual es ilícito y se opone a lo que el legislador de la época establece en protección a los derechos de los demás sujetos, y esto es mala intención.

Existen dos tipos de mala intención:

- a) MALA INTENCION PASIVA.- La cual consiste en la disimulación del error en el que de manera fortuita se encuentra la contraparte.
- b) MALA INTENCION ACTIVA.- Es aquella en la que a pesar de conocer el error fortuito de la contraparte, se llevan a cabo maquinaciones para mantenerla en el error.

Ejemplo: 1er. caso.- X desea comprar un edificio de departamentos y se entera de que Y vende uno del cual es propietario. Por lo tanto X se dirige a Y, manifestándole que desea adquirir la propiedad, ya que piensa que ésta vale dos millones de pesos y que produce anualmente doscientos mil pesos de rentas.

Por su parte Y, sabe que su edificio vale un millón y medio de pesos y que produce cien mil pesos anuales por concepto de rentas, lo que le permite advertir que X se encuentra en un error fortuito, ya que él sólo cayó en el equívoco.

En tales circunstancias Y, lejos de sacar de su error a X, procede a la celebración del contrato, basándose en la cantidad de dos millones de pesos.

Ejemplo: 2do. caso.- Y le expresa a X, que en efecto, su edificio vale un poco más de dos millones de pesos, razón

por la que procede a obtener un certificado expedido por un -
valuador en donde el precio se infla. Asimismo, adquiere con-
tratos de arrendamiento de los departamentos del edificio, fal-
sificados, en los que aparecen rentas mayores.

Er tales circunstancias, Y lleva a cabo una serie de ma-
quinaciones, tendientes a mantener a X dentro de su error, -
conduciéndose con mala intención activa.

El Código Civil hace alusión al concepto de lo que es -
la MALA INTENCION, pero refiriéndose a la MALA FE. ART. 1815
"Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o
artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él
a alguno de los contratantes; y por mala fe la disimulación -
del error de uno de los contratantes, una vez conocido " (85).

2.- Error Provocado o Inducido por Dolo

El Dolo (Concepto).

Rafael Rojina Villegas, nos señala que: "Molitor entien-
de por tal no sólo una maquinación empleada para obligar a la
parte contratante a dar, sino toda disimulación relativa a las
cualidades de la cosa capaz de inducir a una de las partes en
un error sin el cual ella no hubiera contratado" (86).

Ahora bien, lo anterior podemos ejemplificarlo, si al -
guien me vende un corte de casimir del país haciéndome creer -
que es inglés, pues hasta le manda poner un sello que indica su

[85] Código Civil para el Distrito Federal 53a. Edición.-

México. Editorial Porrúa, S. A. 1984, pág. 328.

[86] Rojina Villegas, Rafael.- Derecho Civil Mexicano.- Tomo
V.- Obligaciones. Vol. I 4ta. Edición México Editorial
Porrúa, S. A. 1981. Pág. 408.

elaboración en Inglaterra, cobrándome el precio del inglés, había procedido con dolo para inducirme a error y en consecuencia la venta quedará viciada de nulidad.

DOLO PRINCIPAL Y DOLO INCIDENTAL.

El maestro Raúl Ortiz Urquidí, considera que: "El dolo principal es el que se emplea para determinar la voluntad de una persona a celebrar un negocio jurídico, de tal modo que si las maquinaciones o artificios en que dicho dolo consiste no se hubieren empleado para inducir a error o mantener en él a esa persona, el negocio no se habría celebrado. Por eso también se le llama dolo determinante y también dolo causante, pues indudablemente que da causa o motivo a la nulidad del negocio así celebrado " (87).

Ejemplo: X es propietario de un edificio de departamentos cuyo valor es de millón y medio de pesos; en virtud de que necesita dinero, decide vender el inmueble a Y en dos millones de pesos. Ante esta situación Y no demuestra interés en adquirir el inmueble; por lo que X insiste diciéndole que el edificio vale dos millones de pesos y que produce rentas mensuales de diez mil pesos, razón por la que Y comienza a interesarse en efectuar la operación, solicitándole mayores informes a X. Luego entonces, éste se pone de acuerdo con los inquilinos para que afirmen que pagan rentas mayores. Asimismo, gratifica al perito valuador con el objeto de que incremente el valor real del inmueble.

En virtud de lo anterior, X realiza una serie de maquinaciones, con el objeto de hacer caer en el error a Y, y obtiene

(87) Ortiz Urquidí, Raúl.- Derecho Civil, México. Editorial Porrúa, S.A. 1977. pág. 325.

su voluntad a fin de que se celebre el contrato, lo cual no se habría logrado si X hubiera actuado con honestidad.

DOLO INCIDENTAL.- Planiol y Ripert, aseveran que: "Cuando el efecto del dolo no ha sido determinar a una de las partes a celebrar el contrato, se le llama dolo incidental." [88].

Por lo tanto, el dolo incidental no mueve a la persona contra quien se utiliza, a la celebración del negocio, en virtud de que ya tenía decidido celebrarlo. Por ejemplo: El tenedor de una acción título de crédito, desea venderla, pero el comprador lo engaña diciéndole que el valor en el mercado de ese título es de 100, no de 120. Indudablemente que el engaño existe, pero no es determinante de la voluntad del vendedor, pues éste de cualquier manera tenía la intención de vender su acción.

II. Violencia o Intimidación.

Planiol y Ripert, nos señalan que Demogue afirma: "La violencia consiste en inspirar a una persona el temor de un mal considerable para ella o para uno de sus parientes " [89].

Algunos autores sostienen que la violencia es un término equivalente a la intimidación. El Código Civil español establece la distinción entre uno y otro término en su artículo 1267 y dice "Hay violencia cuando para arrancar el consentimiento se emplea una fuerza irresistible.

[88] Planiol, Marcel. Ripert, Georges. Tratado Elemental de Derecho Civil.- 1a. Edición. México. Cárdenas Editor y Distribuidor. 1983. pág. 59.

[89] Planiol, Marcel. Ripert, Georges.- op. cit. pp. 59 y 60.

Hay intimidación cuando se inspira a uno de los contratantes el temor racional y fundado de sufrir un mal inminente y grave en su persona o bienes, o en la persona o bienes de su cónyuge, descendientes o ascendientes " [90].

En tales circunstancias, el maestro Rafael de Pina afirma que: "La intimidación constituye, por lo tanto, a nuestro juicio, el resultado o consecuencia natural de la violencia. - Ante la violencia, el violentado queda naturalmente intimidado, es decir, en una disposición psicológica claudicante, que le lleva a realizar un acto no querido en modo alguno por él.

El contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en él, es nulo " [91].

Acorde al artículo 1819 del Código Civil "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 " [92].

La violencia puede ser física o moral. Los maestros Colln y Capitant sostienen que: "La violencia física reduce la -

[90] Código Civil Español.- 3a. Edición. Madrid. Institución Editorial Reus. 1946. pág. 255.

[91] Pina, Rafael de.- Elementos de Derecho Civil Mexicano. - México. Editorial Porrúa, S.A. 1966. pág. 289.

[92] Código Civil para el Distrito Federal.- 53a. Edición.- México. Editorial Porrúa, S.A. 1984. pág. 329.

victima a un estado puramente pasivo. Por ejemplo: si se fuerza a un hombre a firmar teniéndole la mano no hay consentimiento, a lo sumo una falsa apariencia de consentimiento, como en el caso en que se le hubiera falsificado la firma. Cuando se considera la violencia como vicio de la voluntad no se trata más que de la violencia moral, es decir, de las amenazas dirigidas contra un individuo para hacer que nazca en su espíritu un temor insuperable. Así entendida la violencia no destruye la voluntad " (93).

El que sufre violencia moral, es decir amenazas, puede optar por ejecutar el acto ordenado, manifestándose en este caso una voluntad real, alterada claro, por el temor bajo el cual ha obrado. Luego entonces, la ley debe protegerla contra las consecuencias perjudiciales del acto. Permitiéndole nuestro derecho solicitar la anulación de ese acto.

Elementos Constitutivos de la violencia.

Para que la violencia constituya un vicio del consentimiento y determine la nulidad del contrato celebrado, es necesario que existan dos condiciones:

- a).- La violencia debe presentar cierta gravedad que impresione a una persona razonable, ésta debe ser de tal manera que inspire el temor de exponer su persona, su fortuna o un mal considerable y presente; o más bien real.
- b).- Es menester que la violencia sea injusta o ilegítima. Por lo tanto el ejercicio de un derecho no forma acto de violencia; En tales circunstancias, si el acreedor amaga a su deudor con embargarle, en caso de no proporcionarle garantías suficientes, no puede considerarse que exista vicio-

[93] Colín, Ambrosio y Capitán, Henri.- Curso Elemental de Derecho Civil. Tomo I. Madrid. Editorial Reus, S.A. 1922-pp. 165 - 166.

en la voluntad.

III.- La lesión.

Los maestros Colín y Capitant, la definen como: "...el perjuicio que puede experimentar una persona cuando ejecuta ciertos actos jurídicos; resulta, de la desigualdad que existe entre la ventaja obtenida y el sacrificio hecho para obtenerla. Por consiguiente, la lesión, por su naturaleza, sólo puede darse en los actos a título oneroso " [94].

La lesión supone que la persona afectada se ha equivocado acerca del verdadero valor de la cosa o que ha contratado por una urgente necesidad de dinero, lo cual la ha obligado a aceptar condiciones sumamente desventajosas. Supone un vicio de la voluntad, ya que sin el error o la presión de las circunstancias externas el acto no se hubiera llevado a cabo.

La lesión proviene del desequilibrio de prestaciones en el contrato. Si es consecuencia del error que haya cometido una de las partes, no implica la nulidad de éste, porque existe error sobre el valor de la cosa, en cambio si resulta de la necesidad en que se encuentre uno de los contratantes de convenir, no se considera que el consentimiento esté viciado por violencia, pues éste procede de circunstancias fortuitas.

Autores como: Colín y Capitant, Lozano Noriega y Josserand, coinciden en afirmar que la lesión es el perjuicio que sufre una persona como resultado de un contrato que ha realizado.

Sin embargo, en opinión del maestro Gutiérrez y González, este concepto resulta equivocado, puesto que no define la lesión como un vicio de la voluntad, sino como un efecto de dicho vicio.

[94] Colín, Ambrosio y Capitant, Henri. op. cit. pág. 167

Tesis que explican como opera la lesión

Algunas la consideran como un vicio de la voluntad, -- otras como un vicio objetivo del contrato y otras la estiman en ambos aspectos, por tal motivo apuntaremos lo siguiente:

- a). La lesión como vicio subjetivo de la voluntad.*
- b). La lesión como vicio objetivo del contrato.*
- c). La lesión como vicio objetivo - subjetivo.*

a). La lesión como vicio subjetivo de la voluntad.

Si alguien, en un contrato conmutativo accede a recibir una prestación exageradamente desproporcionada a lo que ella - por su parte se obliga, es indudable que su voluntad está viciada, en virtud de que nadie conciente y libremente aceptarla una prestación muy inferior a la que proporcione.

En este caso no es trascendente el desequilibrio material entre las prestaciones, sino el hecho de saber si la voluntad fue libre al externarse, o si hubo algún elemento que la influenciara.

b). La lesión como vicio objetivo del contrato.

Al respecto, no importa que la voluntad haya o no estado viciada al formarse el consentimiento, sino la notable desproporción en las prestaciones, de donde se desprende que la lesión es un vicio objetivo del contrato.

c). La lesión como vicio objetivo - subjetivo.

Se requiere que exista una manifiesta desigualdad entre la prestación y la contraprestación, así como la explotación -

de la pobreza e inexperiencia de la otra parte, para que se -- produzca la lesi3n, ejemplo: si se trata de un préstamo, que se cobren altos intereses, o una compraventa en donde se solicite un precio exorbitante.

Por lo tanto, se requiere de los dos elementos: uno objetivo descrito por la desnivelaci3n de las prestaciones y otro subjetivo, representado por un aspecto interno de la voluntad.

Nuestro actual C3digo Civil, inspirado en el C3digo Suizo de las Obligaciones y en el C3digo Civil Alemán, caracteriz3 a la lesi3n dentro de este sistema, considerándola como un vicio mixto (objetivo y subjetivo).

En tales circunstancias, el artículo 17 del C3digo Civil, establece que: "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducci3n equitativa de su obligaci3n, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.

El derecho concedido en este artículo dura un a3o." [95]

Respecto a lo anterior, estoy de acuerdo con el maestro Gutiérrez y González, en cuanto a la mala ubicaci3n del referido precepto, puesto que la lesi3n, debera de haberse incluido en el capítulo correspondiente a los vicios de la voluntad y no entre las disposiciones preliminares.

[95] C3digo Civil para el Distrito Federal. 53a. Edici3n, México, Editorial Porrúa, S.A., 1984, pág. 44.

Referente a ello, el Lic. Ramón Sánchez Medel, manifiesta "... pero a pesar de ello, debe considerarse la lesión (17) - como un vicio del consentimiento, que se integra con un elemento objetivo (obtener un lucro excesivo que sea evidentemente - desproporcionado a lo que por su parte se obliga el perjudicado, pero sin señalar el monto o la cuantía de tal despropor - ción), y otro elemento subjetivo (explotar la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro) " (96).

Finalmente, hablaremos de la reticencia, confundida con el dolo, por algunos autores.

IV. La reticencia. El maestro Ernesto Gutiérrez y González, señala que: "La reticencia es el silencio que voluntariamente guarda uno de los contratantes al exteriorizar su voluntad, respecto de alguno o algunos hechos ignorados por su cocontratante, y que tienen relación con el acto jurídico que se celebra " (97).

El fin de la reticencia es que mantiene en la voluntad - del cocontratante, el desconocimiento de determinados hechos - que de haberlos conocido, no hubiera contratado o lo habría - hecho bajo circunstancias diferentes.

Al efecto, proporcionamos el siguiente ejemplo, para el mejor entendimiento de esta figura jurídica: Un agente de seguros llega con X y le propone que se asegure, lo cual acepta.

[96] Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles, 4a. Edición, México, Editorial Porrúa, S.A. 1978. pág. 45.

[97] Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Puebla, Pue. Editorial Cajica, S.A. 5a. Edición, - 1984, pág. 515.

En consecuencia, X debe llenar un formulario con todos los datos que se le solicitan: edad, estado civil, lugar de nacimiento, etc. Posteriormente vienen otras interrogantes en donde se le cuestiona acerca de su ocupación y si además desarrolla otro tipo de actividades.

En lo que se refiere a la primera pregunta la responde, no así con la segunda, la cual deja en blanco.

Es el caso, que X aparte de sus actividades normales, es también aeronáutica, por lo que obtuvo su licencia de piloto - aviador, dato que debió haber proporcionado en el momento en que le preguntaron si desarrollaba otras actividades, hecho que indudablemente era de vital importancia para la Compañía, puesto que implica un mayor riesgo en la posibilidad de muerte de X.

3.3 Elementos del contrato.

El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928, considera que el contrato es la más importante fuente creadora de obligaciones.

El Código Civil en su artículo 1793 establece que: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos" (98).

Por lo que el maestro Ernesto Gutiérrez y González afirma que: "de donde resulta que el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones" (99).

En tales circunstancias, acorde a lo dispuesto por Rafael de Pina: "Denominanse elementos del contrato a los requisitos o condiciones que en éste deben concurrir para su existencia" (100).

Algunos autores como Rafael de Pina, Manuel Borja Soriano, Rafael Rojina Villegas y Leopoldo Aguilar Carbajal, coinciden en afirmar que el contrato consta de dos elementos: DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ, pero otros como Gutiérrez y González dicen que está constituido por tres: ELEMENTOS DE EXISTENCIA, DE VALIDEZ Y LA SOLEMNIDAD EN ALGUNOS CASOS.

(98) Código Civil para el Distrito Federal. 53a. Edición. -- México. Editorial Porrúa, S.A. 1984. pág. 325.

(99) Gutiérrez y González, Ernesto. - Derecho de las Obligaciones. 5a. Edición. México. Editorial Cajica, S.A. - 1984. pág. 182.

(100) Pina, Rafael de. - Elementos de Derecho Civil Mexicano. - México, Editorial Porrúa, S. A. 1966. pág. - 277.

1).- ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

- a).- EL ACUERDO DE VOLUNTADES O CONSENTIMIENTO.
- b).- EL OBJETO.

Además de esta clasificación esencial de los elementos del contrato, es usual mencionar otra de origen escolástico, sostenida por Ramón Sánchez Medel y Rafael de Pina, la cual consta de tres tipos:

A).- ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO.- El maestro Ramón Sánchez Medel afirma: "...que son los requisitos o cláusulas sin los cuales un determinado contrato no puede existir" (101). (ejem: el precio cierto y la cosa determinada en la compraventa).

B).- ELEMENTOS NATURALES.- El maestro Sánchez Medel sostiene "... que normalmente acompañan al contrato de que se trata por ser propios de su naturaleza, pero que por un pacto expreso en contrario pueden suprimirse" (102). (ejem: la responsabilidad por evicción y por vicios ocultos en la compraventa).

C).- ELEMENTOS ACCIDENTALES.- Según el maestro Sánchez Medel son aquéllos: "... que se agregan a los anteriores por voluntad expresa de las partes..." (103). (ejem: el término, la condición, etc.).

a) EL CONSENTIMIENTO.- Para el maestro Rafael Rojina Villegas: "... es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obliga -

[101] Sánchez Medel, Ramón.- De los Contratos Civiles. 4a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1973, pág. 14.

[102] Loc. cit.

[103] Ibídem, pág. 15.

ciones" (104).

De lo anterior, se desprende que el consentimiento es un elemento compuesto, ya que se forma de dos o más voluntades.

Cabe señalar, que esas dos voluntades al unirse generan el consentimiento, recibiendo los nombres de PROPUESTA, OFERTA O SOLICITACION Y DE ACEPTACION.

Por lo tanto, el consentimiento a su vez, está integrado por dos elementos:

- A).- PROPUESTA, OFERTA O SOLICITACION; Y
- B).- ACEPTACION.

CONCEPTO DE SOLICITACION.- El maestro Gutiérrez y González establece que: "Es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad" (105).

Del concepto anterior, se obtienen los siguientes elementos:

1.- ES UNA DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD: en virtud de que la oferta debe manifestarse primero, como un proyecto, presentado por una de las partes, que requiere de la aceptación de la otra para ser contrato.

[104] Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. México Tomo V, Vol. I. 4a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. 1981 pág. 271.

[105] Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 5a. Edición. México. Editorial Cajica, S.A. 1984. pág. 209.

2.- RECEPTICIA: Significa que la oferta no surtirá sus efectos de integrar el consentimiento, hasta que no es recibida y fusionada con la aceptación.

3.- EXPRESA O TACITA: quiere decir que la voluntad de la persona que hace una oferta, debe externarse de tal forma, que el destinatario de la propuesta, tenga conocimiento de manera verbal, por escrito, por signos inequívocos, así como por hechos o actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo.

4.- LA POLICITACION PUEDE SER HECHA A PERSONA PRESENTE O NO PRESENTE: el policitante puede proponer la celebración de un contrato, a una persona que se encuentre ante su presencia, en el mismo lugar, así como a quien esté ausente, a través de los medios de comunicación.

5.- LA POLICITACION PUEDE SER HECHA A PERSONA DETERMINADA O INDETERMINADA: ya que no es fundamental que se haga a una persona específica; en virtud de que puede hacerse a toda una colectividad, en donde cualesquiera de sus miembros puede o no aceptar.

6.- DEBE TENER LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO QUE QUIERA CELEBRARSE: puesto que si falta alguno de ellos, el proponente no se obliga; únicamente estará haciendo una simple invitación para contratar.

7.- LA POLICITACION DEBE SER HECHA EN FORMA SERIA Y CON EL ANIMO DE CUMPLIR EN SU OPORTUNIDAD: el oferente debe tener como firme propósito, el hecho de que su propuesta le obligue a cumplir oportunamente lo que ofrece.

B).- ACEPTACION

CONCEPTO.- El maestro Gutiérrez y González, establece-

que: "...es una declaración unilateral de voluntad, expresa o tácita, hecha a persona determinada, presente o no presente, seria, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta, y se reduce a un "si" " [106].

Del concepto anterior, se desprenden los siguientes elementos:

1.- ES UNA DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD: en virtud de que la póllicitación y aceptación son considerados como actos jurídicos autónomos hasta que el contrato se perfecciona, pues llegado ese instante cesan en su vida independiente; ahora bien, si el contrato no llega a formarse, de cualesquiera forma esos elementos tuvieron existencia propia y libre, sólo que con relación a una propuesta, o aceptación.

2.- LA ACEPTACION PUEDE SER EXPRESA O TACITA: es expresa, cuando la propuesta es aceptada por medio de palabras, descritos, o de signos inequívocos; y es tácita cuando el aceptante lleve a cabo una serie de hechos o actos que presupongan o autoricen a suponer su aceptación.

3.- LA ACEPTACION DEBE SER HECHA A PERSONA DETERMINADA: sólo puede hacerse con respecto a la persona que planteó la oferta.

4.- LA ACEPTACION SE HACE A PERSONA PRESENTE O NO PRESENTE: la aceptación puede llevarse a cabo cuando oferente y aceptante se encuentran uno frente al otro. Pero también puede aceptarse la propuesta mediante telegrama, carta, etc., en los casos en que la oferta haya sido hecha por persona no presente.

[106] Gutiérrez y González, Ernesto. op. cit., pág. 214.

5.- LA ACEPTACION DEBE SER SERIA: El aceptante debe llevar como finalidad el hecho de que su declaración de voluntad produzca efectos de derecho que desee respetar y cumplir.

6.- DEBE SER LISA Y LLANA: deberá contener las mismas bases de la propuesta, de lo contrario, ya no será aceptación, sino una nueva polícitación.

7.- IMPLICA LA ADHESION A LA PROPUESTA: debe adherirse a los términos de la propuesta, referirse únicamente al contenido de la misma; no puede llevar más, ni menos.

8.- LA ACEPTACION SE REDUCE A UN "SI": esto significa - que no es necesario que el aceptante repita las condiciones - de la oferta, basta únicamente con que su respuesta sea en sen tido afirmativo.

Es menester aclarar que el maestro Gutiérrez y González se refiere al perfeccionamiento del consentimiento, mientras - que Manuel Borja Soriano y Ramón Sánchez Meda, hacen alusión - al perfeccionamiento del contrato.

PERFECCIONAMIENTO DEL CONSENTIMIENTO.- Una vez que se ha ce una oferta y ésta es recibida por una aceptación, el consen timiento se forma, y si además existe un objeto, el contrato - se perfecciona.

En tales circunstancias, es de suma importancia determi nar en qué momento el consentimiento se perfecciona, pues a - partir de ese instante, surgirán a cargo de las partes toda - una serie de consecuencias jurídicas.

Al respecto mencionaremos cuatro casos diferentes.

a) PERFECCIONAMIENTO DEL CONSENTIMIENTO ENTRE PERSONAS PRESEN TES QUE NO SE OTORGAN PLAZO.

Estando presentes las partes, se externa la oferta, la cual es o no aceptada de inmediato, dependiendo de ello la formación del consentimiento, en este caso el autor de la póliza queda desligado si la aceptación no se hace rápidamente.

b) ENTRE PERSONAS PRESENTES, CUANDO SE OTORGAN PLAZO.

Si se encuentran presentes ambas partes, el consentimiento puede perfeccionarse desde que se externa la póliza y hasta el vencimiento del plazo concedido, acorde a lo dispuesto por el artículo 1804 del Código Civil, que establece "Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo." (107)

c) ENTRE PERSONAS NO PRESENTES, CUANDO NO SE OTORGAN PLAZO Y-

d) ENTRE PERSONAS NO PRESENTES, CUANDO SE OTORGAN PLAZO.

Cabe señalar, el momento en que se perfecciona el consentimiento entre ausentes, a fin de saber si existía capacidad de las partes en ese instante, o para definir de qué manera se aplica la teoría de los riesgos, etc.

En relación a lo anterior Manuel Borja Soriano expresa que según Baudry Lacantinerie existen cuatro sistemas:

1).-DE LA DECLARACION.- "El contrato queda formado en el momento en que la aceptación se declara de cualquier manera" - (108).

[107] Código Civil para el Distrito Federal. 53a. Edición, México-Editorial Porrúa S.A. 1984. pág. 327.

[108] Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. 9a. Edición, México, Editorial Porrúa, S.A. 1984, -pág. 125.

2).- DE LA EXPEDICION.- "El contrato se forma cuando la aceptación, además de manifestarse, se dirige al oferente " - (109).

3).- DE LA RECEPCION.- "El contrato se forma cuando el documento que contiene la aceptación llega al policitante " - (110).

4).- DE LA INFORMACION.- "El contrato se forma cuando la aceptación ha llegado a conocimiento del proponente.."(111).

PROPUESTA Y ACEPTACION HECHA POR TELEFONO.

La Ley establece que la propuesta transmitida por vía telefónica debe considerarse como hecha entre personas presentes y si no se fija plazo, la aceptación deberá realizarse inmediatamente.

PROPUESTA Y ACEPTACION HECHA POR TELEGRAFO.

Aquí, al contrario de la propuesta por teléfono, no puede considerarse que las partes estén en contacto directo; ya que el posible aceptante sólo recibe un papel en donde se asentaron palabras que fueron transmitidas por impulsos eléctricos, sin que existiera relación directa con el proponente.

Por lo tanto, este medio de contratar se considera realizado entre personas no presentes y surtirá efectos entre las partes, solamente que se cubran los requisitos establecidos en

(109) Loc.cit.

(110) *Ibidem.* pág. 126.

(111) Loc. cit.

el artículo 1811 del Código Civil. "La propuesta y aceptación hechas por telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad hablan estipulado por escrito esta manera de contratar, y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos " (112).

MUERTE DEL OFERENTE ANTES DE RECIBIR LA ACEPTACION Y EFECTOS JURIDICOS QUE SE PRESENTAN.

Si el proponente muere antes de recibir la aceptación, sin tener conocimiento de ello el aceptante, los herederos estarán obligados a sostener la oferta, así como a responder de las relaciones jurídicas activas o pasivas del de cujus, tal y como lo establece el artículo 1809 del Código Civil vigente, que a la letra dice: "Si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuera sabedor de su muerte, quedaran los herederos de aquél obligados a sostener el contrato " (113).

b) EL OBJETO.

El término objeto tiene tres significados:

1).- OBJETO DIRECTO DEL CONTRATO.- Consistente en el crear y el transmitir derechos y obligaciones.

2).- OBJETO INDIRECTO DEL CONTRATO. Es la conducta que debe llevar a cabo el deudor, la cual puede ser de tres maneras.

- a) DE DAR
- b) DE HACER
- c) DE NO HACER

[112] Código Civil para el Distrito Federal, 53a. Edición. México-Editorial Porrúa. S.A. 1984. pág. 328.

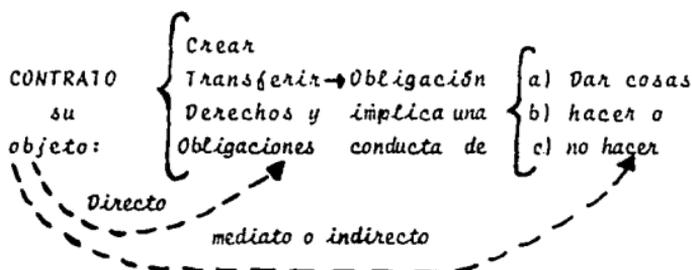
[113] op. cit. pág. 327.

3).- LA COSA MATERIAL QUE LA PERSONA DEBA ENTREGAR.-La fundamentación legal se encuentra en el artículo 1824 del Código Civil vigente que dice:

"Son objeto de los contratos:

- I.- La cosa que el obligado debe dar;
- II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer " (114).

Lo anterior puede explicarse mejor, en el siguiente diagrama:



ESTUDIO Y ANALISIS DEL OBJETO ACORDE CON EL ARTICULO 1824

Este artículo que anteriormente mencionamos, regula tres supuestos del objeto:

I.- La cosa que el obligado debe dar, o prestar, razón por la cual se habla de prestación de cosas.

II.- El hecho que debe hacer o prestar, motivo por el cual la ley habla de prestación de hechos y

III.- El hecho que el obligado debe o no hacer, lo cual se refiere a la abstención que debe observar.

[114] *Ibíd.* pág. 329.

CRITICA AL ARTICULO 1824

El maestro Gutiérrez y González, considera que el Código debía haber hablado de la abstención que se debe cumplir y no del hecho que no debe realizarse, ya que la manera como está empleado este vocablo, significa acción y en este caso la prestación se traduce en un abstenerse de hacer, que es exactamente lo contrario.

ANALISIS DE LA PRESTACION DE COSAS

El artículo 2011 del Código Civil vigente establece que:
"La prestación de cosa puede consistir:

- I.- En la traslación de dominio de cosa cierta;
- II.- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;
- III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida" [115].

En tales circunstancias, las tres fracciones anteriores señalan cuatro hipótesis:

- A) TRASLACION DEL DOMINIO DE COSA CIERTA
- B) ENAJENACION TEMPORAL DEL USO O GOCE DE COSA CIERTA
- C) RESTITUCION DE COSA AJENA
- D) PAGO DE COSA DEBIDA.

Sabemos que restituir es pagar, pero pagar no sólo consiste en entregar una suma de dinero como comúnmente se piensa, ya que eso es indudablemente sólo una especie del pago.

Consecuentemente, el maestro Gutiérrez y González considera que: PAGO es "... el cumplimiento efectivo de la deuda, -

[115] *Ibidem.* pág. 358.

y por ello se pagará dando cosas o dinero, si la deuda es de dar; se pagará haciendo, si la deuda es de hacer, y se pagará también absteniéndose de hacer, si la deuda es de no hacer" - (116).

A).- TRASLACION DEL DOMINIO DE COSA CIERTA

Esta hipótesis puede ejemplificarse con un contrato de compraventa, en donde X vende su casa a Y, el deber del primero es una típica deuda de dar su casa, trasladando a Y el dominio de esa cosa cierta y determinada y Y tendrá también que entregar el dinero, que previamente se hubiere convenido como precio.

Así el artículo 2249 del Código Civil Vigente, establece que: "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho" (117).

B).- ENAJENACION TEMPORAL DEL USO O GOCE DE COSA CIERTA.

X y Y, celebran un contrato de arrendamiento, en donde la deuda del primero consistirá en desprenderse o enajenar temporalmente a favor del segundo, el uso y goce de su casa.

C).- RESTITUCION DE COSA AJENA.

X recibe de Y en depósito un anillo. El primero tendrá que cumplir con su deber de depositario, o sea reintegrar su anillo a Y.

(116) Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 5a. Edición, México. Editorial Cajica, S.A. 1984. - pág. 230.

(117) Código Civil para el Distrito Federal. 53a. Edición, México. Editorial Porrúa, S.A. 1984. pág. 393.

D) PAGO DE COSA DEBIDA

X solicita a Y, cien mil pesos en calidad de préstamo, - por lo que en virtud de ese contrato, X deberá liquidar a Y, - una suma igual de dinero.

REQUISITOS QUE DEBE SATISFACER LA COSA

Al respecto, el Código Civil Vigente, establece en su - artículo 1825 que: "La cosa objeto del contrato debe: 1o. Exis - tir en la naturaleza; 2o. Ser determinada o determinable en - cuanto a su especie; 3o. Estar en el comercio" (118).

1o. DEBE EXISTIR EN LA NATURALEZA.- Por lo tanto, no pue - den ser objeto de un contrato:

a). Las cosas que no existen, aunque sí puede llegar a serlo una cosa que existirá.

b). Las que no pueden llegar a existir, ejemplo: Un dra- gón vertebrado gaseoso.

Referente a lo anterior, el artículo 1826 del mismo orde namiento determina que: "Las cosas futuras pueden ser objeto - de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento" (119).

COSAS FUTURAS COMO OBJETO DE UN CONTRATO

En lo que a ellas se refiere, se anotan dos hipótesis -

(118) op. cit. pág. 330

(119) Loc cit.

A) EL CONTRATO DE COMPRA DE ESPERANZA.

Tipo clásico de este contrato, es el que llevan a cabo - los agricultores con instituciones de crédito, en donde venden sus futuras cosechas de frijol, razón por la cual se habla de compra de futuros.

B) CONTRATO DE COMPRA DE COSA ESPERADA.

Es una compraventa, sujeta a plazo a favor del vendedor, - en virtud de que éste se obliga a entregar determinadas cosas que al momento de celebrarse el convenio, no existen, pero - que forzosamente deben llegar a existir.

20. DEBE SER DETERMINADA O DETERMINABLE EN CUANTO A SU ESPECIE.

En el momento en que se lleva a cabo una propuesta, el - oferente deberá especificar con exactitud cual será la cosa - que forme el objeto del contrato.

30. DEBE ESTAR EN EL COMERCIO.

En este caso, es menester determinar, cuáles cosas están - dentro del comercio, al efecto el artículo 748 del Código Civil Vigente, determina: "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley " (120).

Interpretada esta regla en sentido contrario podemos - expresar, que las cosas están dentro del comercio, cuando - por su naturaleza o por disposición de la ley, no se encuentran fuera de él.

El artículo 749 del Código Civil Vigente, nos señala - cuándo están fuera de él? "Están fuera del comercio por su - naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular " (121).

[120] *Ibidem*, pág. 179

[121] *Loc. cit.*

Acorde a lo anterior, se puede aseverar que todas las cosas pueden ser objeto de un contrato, excepto:

A) Las que por su naturaleza, no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, como el aire, el mar, etc.

B) Las que la ley declara irreductibles a propiedad particular, como tales pueden considerarse los bienes de dominio público de la Federación.

Por lo tanto, LA COMERCIALIZABILIDAD la define el maestro Gutiérrez y González, como: "...la aptitud que tienen las cosas para ser objeto de un contrato por no impedirselos ni su naturaleza ni la ley " [122].

- BIENES INCOMERCIALES Y BIENES INALIENABLES.

Es menester diferenciar los términos que pueden provocar confusión: inkomerciable e inalienable.

Lo inkomerciable referente a una cosa, significa que ésta, o no puede ser objeto de ninguna relación jurídica, o bien que, siéndolo, no es reductible a propiedad privada.

De lo anterior se desprende, que la inkomerciability tiene dos fuentes:

- a) La naturaleza y
- b) La ley

a) INCOMERCIALIZABILIDAD NATURAL

Una cosa es inkomerciable por naturaleza, cuando por sí, no es posible que sea objeto de ninguna relación jurídica, ni tampoco ser poseída por algún individuo exclusivamente, ejem-

[122] Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, 5a. Edición, México, Editorial Cajica, S.A., 1984. pág. 237.

plo: la atmósfera, el mar, el aire que respiramos, etc.

b) INCOMERCIABILIDAD POR DISPOSICION DE LA LEY.

Es intransferible una cosa por disposición de la ley, cuando prohíbe que pueda reducirse a propiedad particular, pero ello no quiere decir, que sea imposible establecer una relación jurídica de otro tipo, respecto de la misma, ejemplo: La Catedral Metropolitana de la Ciudad de México, es intransferible, irreductible a propiedad privada, pero esto no impide que con relación a ella se establezcan determinadas relaciones jurídicas, muestra de ello son los contratos que el Estado ha celebrado, a fin de restaurar el referido templo.

El concepto de INALIENABLE, respecto de una cosa, quiere decir que ésta, no puede ser objeto en un contrato traslativo de dominio, aunque sí es posible que lo sea en otro tipo de contratos, así como ser susceptible de reducirse a propiedad privada. Al efecto, el artículo 727 del Código Civil Vigente, establece que los bienes registrados como patrimonio de la familia son inalienables y que no estarán sujetos a embargo ni gravamen alguno. En consecuencia, la casa familiar queda incluida en estos bienes, por lo que no puede enajenarse, aunque sí es posible que esté sujeta a propiedad privada y ser objeto de un contrato de otro tipo; por lo tanto el propietario puede realizar con un ingeniero un contrato para que restaure la finca.

ANÁLISIS DE LA PRESTACION DE HECHOS Y DE LA ABSTENCION DE REALIZAR UN HECHO.

La prestación de hechos, o la abstención, por parte del deudor, deberán cubrir los requisitos establecidos por el artículo 1827 de nuestra legislación actual, el cual señala que:

"El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

I.- Posible;

II.- Lícito" (123).

En este capítulo analizaremos la fracción I, del referido artículo, en virtud de que la licitud no es un elemento de existencia del objeto, sino sólo un requisito de validez.

EL HECHO O LA ABSTENCIÓN DEBEN SER POSIBLES.

No podrán formar el objeto de un contrato aquéllos hechos o abstenciones que vayan en contra de una norma jurídica, o una ley natural o de ambas.

De lo anterior, se desprende que existen tres tipos:

A) HECHOS O ABSTENCIONES FÍSICAMENTE IMPOSIBLES.

HECHO IMPOSIBLE.- Aquél que va contra una ley de la naturaleza, la cual representa una objeción insuperable para su realización, ejemplo de ello sería el que una persona se obligara frente a otra a paralizar el movimiento de rotación.

ABSTENCIÓN IMPOSIBLE.- El hecho de que alguien se obligue a no probar alimento durante 20 años.

B) HECHOS O ABSTENCIONES JURIDICAMENTE IMPOSIBLES.

HECHOS JURIDICAMENTE IMPOSIBLES.- Aquéllos que van en contra de una norma jurídica que forzosamente debe regirlos y por lo mismo forma un obstáculo insuperable para su realización.

(123) Código Civil para el Distrito Federal. 53a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1984. pág. 330.

ción, ejemplo: X demanda judicialmente a Y por falta de pago, -
consecuentemente el abogado se compromete a cobrar el adeudo -
y en caso de que el deudor no tenga dinero, a tomar bienes en-
garantía propiedad de éste, pero resulta que Y los tiene regis-
trados como patrimonio de la familia, razón por la cual es im-
posible jurídicamente de embargar, acorde a lo dispuesto por -
el artículo 727 del Código Civil Vigente, el cual establece -
que: "Los bienes afectos al patrimonio de la familia son ina-
lienables y no estarán sujetos a embargo ni gravamen alguno" -
(124).

ABSTENCIÓN JURIDICAMENTE IMPOSIBLE.- Muestra de ello se-
ría el hecho de que en la celebración de un contrato de arren-
damiento, el arrendador se obligara a no transmitir la tenencia
de la cosa, pues es fundamental en este acto, otorgar el goce-
y uso del objeto.

C) HECHOS O ABSTENCIONES FISICA Y JURIDICAMENTE IMPOSIBLES.

Los primeros son todos aquellos que se contrapongan a -
una ley jurídica y de la naturaleza que forzosamente deba re-
gir esa conducta, ejemplo de ello sería el hecho de que dos -
hombres o dos mujeres pretendan contraer nupcias entre sí. Es-
imposible jurídicamente, ya que el matrimonio acorde a la ley,
debe ser entre dos personas de sexo opuesto a fin de perpetuar
la especie y la ayuda mutua.

Anteriormente se señaló que el contrato requiere de dos-
elementos de esencia: consentimiento y objeto, pero la ley en-
algunos contratos establece un elemento más: LA SOLEMNIDAD.

Para el maestro Gutiérrez y González " La solemnidad es-
el conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles, que-

[124] Op. cit. pág. 173.

rodean o cubren a la voluntad de los que contratan, y que la -
ley exige para la existencia del acto" (125).

Ante la falta de la solemnidad, la voluntad de los que -
quieren contratar no produce los efectos deseados y el acto no
existe.

Es típico acto solemne el contrato de matrimonio, catalo
gado así por el Código Civil y la Constitución Política de los
Estados Unidos Mexicanos.

Esta norma establece que para la existencia de un contra
to se requiere el consentimiento y el objeto, sin referirse a
la solemnidad.

[125] Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obliga --
ciones. 5a. Edición. México, Editorial Cajica, S.A. 1984-
pág. 241.

CAPITULO IV REFORMAS AL CODIGO CIVIL

4.1 Contrato para casa habitación

El Código Civil de 1928 regula el Contrato de Arrendamiento en nueve capítulos, de los cuales el IV está destinado exclusivamente al arrendamiento de fincas urbanas.

Tal como lo establece la Exposición de Motivos del Código Civil "El contrato de arrendamiento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario" (126).

Entre las reformas de mayor relevancia, establecidas en la Exposición de Motivos del Código Civil para el Distrito Federal de 1984 y de 1990, sobresale "...la que impone al arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización, que en cada caso fijará equitativamente el juez, por las enfermedades que aquél contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca" (127).

Se establece también que, para el caso de que el arrendatario haya efectuado mejoras de importancia en la finca arrendada y que además se encuentre al corriente en el pago de la renta, se le preferirá a cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento de la finca, así como también gozará del derecho de preferencia por el derecho del tanto.

[126] Código Civil para el Distrito Federal. Exposición de Motivos. 53ª. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1984 pág. 33.

[127] op. cit. pág. 34.

Por lo que respecta al Capítulo IV del Código Civil para el Distrito Federal denominado "Del arrendamiento de fincas urbanas", está integrado por 5 artículos los cuales fueron derogados por las reformas del 7 de febrero de 1985; creándose doce subincisos, los que analizaremos posteriormente.

En tales circunstancias, antes de las referidas reformas, el artículo 2448 del Código Civil establece que: "No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario" (128).

El artículo 40. constitucional estipula que: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo" (129).

Uno de esos instrumentos es la prohibición que se dispone en el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, de dar en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias.

Art. 2449 del Código Civil: "El arrendador que no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa" (130).

En este precepto legal se hace hincapié en la obligación

(128) Ibidem .- pág. 423.

(129) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos - 77a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1985. pág. 10.

(130) Código Civil para el Distrito Federal. 53a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1984, pág. 423.

que asume el propietario de arrendar fincas que reúnan las condiciones mínimas de higiene y salubridad, responsabilizán - dolo de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por la falta de éstas.

Art. 2450 del Código Civil: "El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta." [131].

Esta disposición estipula que el arrendador no puede oponerse a aceptar como fiador a quien reúna los requisitos exigidos por la ley para tal efecto.

Referente a lo dispuesto en el 2o. párrafo, éste resulta obsoleto y utópico, puesto que en la actualidad todas las mensualidades por concepto de renta, exceden de veinticinco pesos.

Art. 2451 del Código Civil: "No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 2449" [132].

El referido precepto legal, reglamenta la irrenunciabilidad del derecho de cobrar la indemnización otorgada por el artículo 2449, para el caso de que el arrendador no cumpla con las medidas necesarias de habitabilidad e higiene de la finca en arriendo .

Art. 2452 del Código Civil: "La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses veneci-

[131] Loc. cit.

[132] Loc. cit.

dos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, - si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos" [133].

Esta disposición establece los plazos dentro de los cuales, deberá liquidarse la renta, tomando como base el monto de la misma.

Ahora bien, las cantidades que se fijan en este precepto, resultan irrisorias, puesto que en nuestros días, es casi imposible pagar por concepto de renta cien o sesenta pesos.

Es menester señalar que las reformas al Código Civil, en materia de inmuebles destinados a habitación, del siete de febrero de 1985, modificaron los contratos en cuestión, por lo - que transcribo un contrato de arrendamiento antes de las referidas reformas, en el anexo No. 1 que obra al final del presente trabajo, en la página 171.

[133] *Ibidem*, pág. 424.

4.2 Contrato para comercios y oficinas.

Al respecto, el maestro Ramón Sánchez Meda afirma que: "Hay sólo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces; en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser arrendamiento civil o arrendamiento mercantil, según los casos" [134].

Cabe señalar, que en el presente capítulo, vamos a cons- treñirnos al estudio del contrato de arrendamiento para comercios y oficinas, motivo por el cual nos referiremos a los preceptos que actualmente contiene el Código de Comercio, alusi- vos al mencionado contrato.

Así, la fracción I, del artículo 75, del Código de Comer- cio, establece lo siguiente: Artículo 75.- "La Ley reputa ac- tos de comercio: I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos muebles o mercaderías, sea en - estado natural, sea después de trabajados o labrados" [135].

Esta disposición no merece un estudio o análisis minucio- so, sino una severa crítica, en virtud de que está mal emplea- do el término adquisiciones, puesto que existen formas de obte- ner que exclusivamente pertenecen al Derecho Civil, como por - ejemplo el hecho de adquirir por prescripción.

Ahora bien, del contenido de la fracción primera, del - artículo 75 del Código de Comercio, se desprende que tiene el-

[134] Sánchez Meda, Ramón. De los Contratos Civiles. 1a. Edi- ción. México. Editorial Porrúa, S.A. 1978. pág. 193. el- se inspira en el artículo 75, fracciones I y II del Cód- igo de Comercio.

[135] Código de Comercio y Leyes Complementarias. 54a. Edición México. Editorial Porrúa, S.A. 1990 pág. 25.

carácter de contrato o acto de comercio, en tratándose de un alquiler o arrendamiento de cosa mueble, con el propósito de especulación mercantil. Por lo tanto, si se compra una cosa con el objeto de revenderla a un precio más alto, o si se alquila con el afán de obtener una ganancia por el uso o goce de la misma, el contrato será considerado acorde a lo dispuesto por la ley como acto de comercio.

Otra disposición que hace alusión a este contrato, es la fracción segunda del artículo 75, del Código de Comercio que preceptúa lo siguiente:

La ley reputa actos de comercio: "las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial" (136).

De la disposición anterior, se desprende que se excluye de la materia mercantil toda clase de arrendamiento de inmuebles, ya que el hecho de encontrar en la ley dos fracciones consecutivas, cuyo contenido proporciona un diferente tratamiento para los muebles en la primera, del que se da a los inmuebles en la segunda, nos obliga a pensar que se trató de excluir toda posibilidad de que, mediante la extensión de la primera o por semejanza de ambas, se considerase el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles como acto de comercio.

En tales circunstancias y acorde al contenido de la fracción segunda del artículo 75, del Código de Comercio, llegamos a la conclusión de que el contrato de arrendamiento al no considerarse como acto de comercio, no se encuentra regulado por el Código de Comercio, sujetándose por lo tanto todo arrendamiento de inmuebles a las disposiciones correspondientes del Código Civil.

(136) Loc. cit.

Luego entonces, el contrato de arrendamiento para comercios y oficinas, está regido por las disposiciones concernientes al contrato de arrendamiento para casa habitación, acorde a lo preceptuado antes de las reformas del 7 de febrero de 1985, en virtud de que este contrato fue olvidado por nuestros legisladores.

Por lo tanto, el contrato de arrendamiento para comercios y oficinas posee las mismas características que el de arrendamiento para casa habitación, diferenciándose únicamente en cuanto al tiempo de duración, tal y como lo establece el párrafo segundo del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria" [137].

Por lo anterior y en virtud de que no ha sufrido modificación alguna, transcribo un contrato de arrendamiento para comercios y oficinas, en el anexo No. 2 que obra al final del presente trabajo, en la página 174.

[137] Código Civil para el Distrito Federal. 53a. Edición. - México. Editorial Porrúa, S.A. 1984. pág. 415.

4.3. El contrato de arrendamiento y el Derecho Público

Al respecto, señalaremos que el contrato de arrendamiento es un acuerdo que debe llevarse a cabo entre las partes - (arrendador-arrendatario) con absoluta libertad, sin la intervención del Estado.

Sin embargo, en las últimas décadas, se ha manifestado una progresiva invasión por el Derecho Público al Derecho Privado, ya que la intromisión del gobierno en el contrato de arrendamiento cada vez es mayor, sin tomar en cuenta la esencia del mismo: el consentimiento, considerándola necesaria para que haya una mejor distribución de la riqueza, protección para los débiles y los ignorantes en relación con los fuertes y los ilustrados. Asimismo, la desenfrenada competencia creada por la introducción del maquinismo y el enorme desarrollo de la gran industria, que afecta de manera directa a la clase obrera, han hecho imprescindible la intervención del Estado, a fin de que éste regule las relaciones jurídicoeconómicas, relegándose a un segundo término el principio de que la voluntad de las partes, es la suprema ley de los contratos.

Lo anterior lo podemos comprobar, con la definición de Derecho Público, que nos proporciona el maestro Miguel Acosta Romero "Entendemos por Derecho Público el conjunto de normas que regulan la estructura, organización y funcionamiento del Estado y su actividad encaminada al cumplimiento de sus fines, cuando intervenga en relaciones con los particulares, con el carácter de autoridad" [138].

En tales circunstancias, vemos que el concepto anterior,

[138] Acosta Romero, Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. 4a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1981. pág. 14.

se encuadra en algunos aspectos a lo que es el arrendamiento actual.

Así, vemos que el Derecho Público posee las siguientes características:

- a). EN CUANTO A LAS RELACIONES REGULADAS.- Serán públicas todas aquellas en que intervenga como sujeto activo o como sujeto pasivo el Estado, por medio de algún órgano.
- b). RESPECTO AL CRITERIO FILOSOFICO APLICABLE.- El Derecho Público está regido por la justicia de subordinación y por la justicia institucional. La primera es aquella que tiene como objetivo el bien de la comunidad. La segunda tiene como finalidad regular los derechos y deberes de las diferentes instituciones estatales entre sí.
- c). REFERENTE A LAS CARACTERISTICAS DE LAS ACTUACIONES JURIDICAS.- Serán públicas todas aquellas que se realicen a nombre del Estado y en ejercicio de la soberanía, ejemplos: el uso de la fuerza pública, las expropiaciones por causa de utilidad pública, etc.
- d). RESPECTO A LA MANERA DE OPERAR.- En el Derecho Público está presente el Estado, por lo tanto su presencia imprime a su actuación una imperiosidad que se manifiesta en dos formas: en la posibilidad de utilizar la fuerza [coactividad] para imponer su solución; y en la inexistencia de consulta de la otra parte, si se trata de una persona particular (física o moral).

Asimismo, no debemos olvidar, las obligaciones que nos marca la Constitución, las cuales se reflejan claramente en el actual contrato de arrendamiento.

Lo mismo acontece con el Derecho del Trabajo, puesto que

sus principios básicos fueron elevados a la categoría de Derechos Sociales Constitucionales, ya que se tomaron en consideración las condiciones del trabajador, a fin de determinar, - la prestación que este debe proporcionar en el arrendamiento.

El contrato de arrendamiento para casa habitación está dejando de pertenecer al Derecho Privado, ya que la intervención del Estado está originando su extinción.

Lo anterior, lo ejemplificamos con las reformas al arrendamiento para casa habitación del 7 de febrero de 1985; con las disposiciones de la Ley Federal de Protección al Consumidor; así como con la injerencia del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil en contradicción con la tesis, que sostiene que artículos que no se encuentran comprendidos en el Capítulo Cuarto, Título Sexto, de la Segunda Parte, del Libro Cuarto del Código Civil, se incluyan en el mismo, tendiendo todo ello a terminar con el Derecho Privado.

En tales circunstancias, ya nada más falta que el gobierno nos proporcione los formatos ya elaborados, a manera de contratos de adhesión o guiones administrativos, de los contratos de arrendamiento para casa habitación.

4.4 El contrato de comercio y el Derecho Privado.

Va hemos señalado que el arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor relevancia teórica y práctica, por la gran diversidad de problemas que suscita, ya sea por su reglamentación en el Código y por su continua aplicación en la práctica.

Ahora bien, en virtud de que no existen normas aplicables al contrato para comercios y oficinas, se emplea como norma supletoria el Código Civil para el Distrito Federal.

De lo anterior, se desprende que pueden presentarse una serie de desventajas para el arrendatario, tal y como lo expresamos en el siguiente ejemplo: Si un comerciante tomó en arrendamiento un local destinándolo para comercio, habiéndose celebrado el contrato correspondiente por 5 años, tiempo durante el cual gracias a su buen trato a la clientela, a la calidad de sus mercancías, a sus buenos precios, etc., logra convertir la negociación en una fuente de riqueza, razón por la que transcurrido el término del arrendamiento, el propietario se niega a prorrogar el contrato, dándolo por concluido, en virtud de que el arrendador, pretende obtener para su propio beneficio, la fuente de riqueza creada por el inquilino.

Ante esa situación, el inquilino comerciante no tiene otra defensa que las disposiciones del Código Civil, a fin de no permitir que injustamente se le prive, de la fuente de riqueza lograda por el mismo.

Al respecto, el artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal, preceptúa en su parte inicial que: Art. 2485 "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato" (139).

(139) Código Civil para el Distrito Federal. 58a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1990 pág. 433.

En tales circunstancias, la disposición anterior, establece la obligación para el arrendador, de prorrogar el contrato de arrendamiento, siempre que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas; pero también es cierto que acorde con el último párrafo del mismo artículo, el propietario puede negarse a prorrogar el contrato de arrendamiento, disposición que se encuentra contenida en el mismo precepto y que a la letra dice: "Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

De lo anterior, podemos concluir que debe crearse una norma cuyo contenido esté integrado por disposiciones semejantes a las del artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal, con pequeñas reformas en lo que se refiere al tiempo de las prórrogas.

Cabe mencionar que el arrendamiento es un contrato regulado por el Derecho Privado, ya que éste está integrado por normas que ejercen los particulares, de acuerdo a los límites que el Estado les marca, mediante el principio de la autonomía de la voluntad.

Sin embargo, en algunos casos las leyes de la oferta y la demanda son reguladas e impuestas directamente por el Estado, razón por la que ya no podríamos hablar de un Derecho Privado, sino de un contrato administrativo que pasaría al ámbito del Derecho Público, en virtud de que su creación no proviene de la voluntad de los particulares, sino de la del Estado.

El contrato de arrendamiento se ve y se regula en Derecho Civil.

Por lo tanto, cuando nos encontramos frente a un contra-

to de Derecho Mercantil, en el que únicamente intervienen los particulares, estamos ante el Derecho Privado.

Ahora bien, cabe agregar que el Derecho Civil y el Derecho Mercantil, integran las dos ramas fundamentales del Derecho Privado.

En lo que se refiere a la relación existente entre el Derecho Mercantil y el Derecho Civil, señalaremos que la separación legislativa y doctrinal entre ambos, no fundamenta una separación total de los mismos, en virtud de que se trata de dos derechos complementarios, de los cuales el mercantil es en gran parte un simple fragmento desprendido de aquél y aplicable a relaciones particulares.

Asimismo, es menester agregar que el Derecho Mercantil, es derecho del comercio; pero también es derecho de los comerciantes, de las empresas y de las cosas inmiscuidas en el tráfico mercantil.

Cabe señalar, que el hombre no vive a la manera de los ermitaños, puesto que se relaciona dentro y fuera de su pueblo por el matrimonio, los contratos, el dominio, la radicación permanente o accidental en un territorio. Razón por la que es necesario saber, cuál será la ley que gobernará su persona, sus bienes, su familia, toda vez que por causa del objeto, la forma o, la persona que integran una relación jurídica, el derecho que rige la relación misma o algunos de sus elementos sean ajenos al derecho local. Ya que como nos lo indica Alberto G. Arce: "...que en Estados Federales como son los Estados Unidos Mexicanos, los conflictos surgen no solamente con los estados extranjeros, sino con los estados que integran la Federación" (140).

[140] Arce, Alberto G. Derecho Internacional Privado. Guadalajara, Editorial Universidad de Guadalajara. 1969. pág. 10.

En lo que se refiere a las Disciplinas Jurídicas Auxiliares, no debemos olvidarnos de la Sociología Jurídica, la Historia del Derecho y el Derecho Comparado, ya que la primera se encarga de la sociabilidad como una manera de ser y existencia; dicho de otra manera, se ocupa de las diversas formas en que los hombres aparecen agrupados, surgiendo entre ellos una simple relación, tratando de explicarse con unos u otros medios - las manifestaciones y consecuencias de esos agregados y de esas relaciones humanas.

En lo que respecta, a la Historia del Derecho, nos narra los sucesos ocurridos en el pasado y si tomamos en consideración que nuestra fuente de Derecho data desde el Derecho Romano, nos percatamos de que podemos seguir claramente las modificaciones que el contrato de arrendamiento ha tenido, desde sus inicios hasta nuestros días.

Por último, utilizando el Derecho Comparado, como su nombre lo indica, nos sirve para confrontar instituciones o sistemas jurídicos de diferentes lugares y épocas, con el objeto de determinar sus semejanzas y diferencias, extrayendo de estas, conclusiones sobre la evolución de tales instituciones, sistemas y criterios para perfeccionarlas o reformarlas.

4.5. El nuevo contrato de arrendamiento.

Ya para concluir el periodo ordinario de sesiones correspondiente al año de 1984, el Congreso de la Unión aprobó un heterogéneo paquete de reformas a ocho muy disímolas legislaciones, las cuales fueron:

- a) Código Civil
- b) Código de Procedimientos Civiles
- c) Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del D.F.
- d) Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado.
- e) Ley Federal de Protección al Consumidor.
- f) Ley del Notariado para el D.F.
- g) Ley del Desarrollo Urbano del D.F.
- h) Ley de Obras Públicas.

Es por eso que el 7 de febrero de 1985, se publicó bajo el rubro "REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO", innovaciones cuyo objetivo principal, fue rodear de protección a los inquilinos de inmuebles destinados a habitación y de esta manera proporcionar al pueblo la imagen de un gobierno obsesionado por el bienestar de las clases necesitadas del país.

En el presente capítulo, llevaremos a cabo un análisis de las reformas al Código Civil, las cuales quedaron comprendidas en doce subincisos, desprendidos del artículo 2448 de la referida reglamentación.

Al efecto, el Artículo Primero establece que se reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo, 3042 del mismo ordenamiento para quedar como sigue:

CAPITULO IV

DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION

El artículo 2448 del Decreto de 1985, establece que:
"Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e -
interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia,
cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta" -
(141).

El contenido de la mencionada disposición es muy ambiguo,
en virtud de que no nos proporciona la definición de los con -
ceptos que se mencionan. Asimismo, señala que dichas disposicio
nes son irrenunciables y por consecuencia, cualquier estipula -
ción en contrario se tendrá por no puesta, precepto que nos -
hace pensar que las partes contratantes quedan obligadas a -
plasmar en el contrato determinadas reglas fijadas por el Esta
do, quebrantándose tajantemente el sistema seguido por nuestro
Código Civil, el cual establece el principio de la autonomía -
de la voluntad como norma esencial de los contratos.

El artículo 2448 A, del Decreto de 1985, estipula que: -
"No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna -
las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de
la materia" (142).

Es menester agregar, que sería suficiente llevar a cabo -
un pequeño recorrido por el centro de la ciudad, para percatar
nos del número de viviendas en deplorables condiciones de hi -
giene y conservación, situación conocida por las autoridades -
delegacionales y las de salubridad, razón por la cual la refe -
rida disposición no está vigente por su inobservancia.

[141] Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones -
relacionadas con inmuebles en arrendamiento, México. -
Distrito Federal. Editorial Libros Económicos. 1985.pág.
1.

[142] op. cit. pág. 2.

El artículo 2448 B, del Decreto de 1985, señala que: -
"El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad-sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa" (143).

Esta disposición es reiterativa del artículo 2449, mencionado en el primer inciso de este capítulo. "Toda vez que - se está hablando de condiciones de habitabilidad e higiene, - los daños y perjuicios a que se hace referencia no son sólo - en sus bienes, sino también en su salud física y mental. Debe mos recordar que la vivienda o habitación es el lugar donde - se vive, reposa, alimenta, disfruta de momentos de solaz; es - un espacio en donde se busca comodidad, por tanto debe cubrir ciertos requisitos para poder satisfacer esas necesidades, - tanto físicas como psíquicas" (144).

El artículo 2448 C, del Decreto de 1985, expresa que: -
"La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y - cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas" - (145).

Del texto anterior de gran trascendencia jurídica, se - desprende que las modificaciones ocurridas en relación con el artículo 2485 fueron radicales.

(143) Loc. cit.

(144) Código Civil para el Distrito Federal. en Materia Común. y para toda la República en Materia Federal comentado. Libro IV, 2a. y 3a. partes de los Contratos. Tomo V. - I.I.J. UNAM. México. Editorial Porrúa, S.A. 1988. pág.128.

(145) Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento. México. Distrito Federal. Editorial Libros Económicos. 1985. pág.2

El antiguo axioma jurídico de que la voluntad de las partes es la suprema Ley de los Contratos, resulta quebrantado - con esta disposición, que en la mayoría de los casos resulta - más perjudicial que benéfica a los arrendatarios de clase hu - milde, a los cuales estas reformas están dirigidas.

Para el caso de que el arrendatario necesite tomar en al - quiler para habitación un departamento, por menos de un año, - tal como lo afirma el profesor Ramón Sánchez Medel, el nuevo - artículo 2448 C, se lo impide terminantemente, al preceptuar - que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de - fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzo - so para ambas partes, de tal manera que el arrendador puede - exigir al inquilino el importe correspondiente a las rentas de - un año, aún en el caso de que no habite la localidad por ese - tiempo, lo que resulta en detrimento de la economía del arren - datario.

La segunda modificación, se refiere a que se establece una - prórroga legal a favor del inquilino, hasta por dos años, dis - posición totalmente exorbitante, ya que se concede al arrendata - rio una facultad que no se otorga al arrendador, convirtién - dose el contrato de arrendamiento en un instrumento de res - tricción a la autonomía de la voluntad, después de haber sido - un contrato privado.

Esta disposición resulta perjudicial para el arrendador; - pues el hecho de firmar un contrato significa carecer de la - posesión del bien por tres años o más.

Asimismo, cabe señalar que hemos hablado de los contra - tos que cuentan con un tiempo determinado, pero también exis - ten arrendamientos por tiempo indeterminado, tal y como lo - establece el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito - Federal, que a la letra dice: "Art. 2478.- "Todos los arrenda-

mientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico" (146).

En tales circunstancias, existe una Tesis del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, la cual nos señala lo siguiente:

"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).- El artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, aun cuando no se encuentra comprendido dentro del Capítulo Cuarto, Título Sexto, de la Segunda Parte, del Libro Cuarto del Código Civil, que la ley considera de orden público e interés social, está íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, por establecer dicho precepto el plazo de terminación de los contratos de arrendamiento que no se hubieren celebrado por tiempo determinado; motivo por el cual no puede ser susceptible de renuncia voluntaria por las partes, el plazo que fija el artículo en cuestión, ya que dicha disposición debe considerarse de orden público e interés social" (147).

Respecto a lo anterior, consideramos que a pesar de que el artículo 2478 no se encuentra comprendido dentro del Capítulo Cuarto, Título Sexto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil, sí está relacionado con las disposiciones contenidas en el mencionado capítulo, en lo que se refiere al -

[146] Código Civil para el Distrito Federal. 55a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1990 pág. 432.

[147] Contradicción de tesis 17/89. Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Ponente: Ignacio Magaña Cárdenas. Secretario: Pablo Jesús Hernández Moreno.

arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, en virtud de que dicho precepto establece el plazo de terminación de los contratos de arrendamiento que no se celebraron por tiempo determinado; razón por la que resulta válido el criterio sustentado por el Primer Tribunal Colegiado, en Materia Civil, del Primer Circuito, toda vez que las disposiciones relativas a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, deben de estimarse de orden público e irrenunciables, aunque no correspondan al Capítulo Cuarto, en virtud de que la intención del legislador al considerar de orden público e interés social los contratos de arrendamiento para casa habitación, fue el hecho de suprimir las cláusulas de renuncia en los nuevos pactos arrendaticios, a fin de que los arrendatarios quedaran protegidos en relación con los arrendadores.

Sin embargo, como lo expresaremos durante el desarrollo de este capítulo, estas reformas no han resuelto el grave problema de la vivienda.

El artículo 2448 D, del Decreto de 1985, establece que: "Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueva o se prorrogue" (148).

Esta disposición quebranta lo preceptuado por los artículos 2399 y 2430 del Código Civil, que a la letra dicen: Art. -

[148] Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento. México. Distrito Federal. Editorial Libros Económicos. 1985. pág. 2

2399 "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada" (149).

Art. 2430 "Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido" (150).

Aparentemente, esta norma lo que pretende evitar es que en los contratos se establezcan rentas en divisas, no percátándose el legislador que en los contratos de arrendamiento, sobre todo en viviendas para familias de clase humilde, la renta se pacta en especie, parcial o totalmente, situación que ya no es posible a partir de estas reformas, ya que tal como lo afirma el maestro Ramón Sánchez Medel, quiebranlo o no las partes, la renta deberá estipularse en moneda nacional.

Asimismo, los arrendadores que rentaban sus viviendas para habitación en divisas, antes de las reformas, no se han abstenido de hacerlo, con la diferencia de que ya no pagan impuesto sobre la renta por dichos conceptos, en virtud de que no lo manifiestan; así como también propietarios que documentaban sus contratos en divisas y que liquidaban un impuesto por el ingreso derivado de esa operación, lo que en la actualidad ya no llevan a cabo.

Posteriormente, se establece que la renta sólo podrá ser incrementada anualmente y en su caso, el aumento no podrá exce

(149) Código Civil para el Distrito Federal. 58a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1990 pág. 415.

(150) op. cit. pág. 420.

der del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en que el contrato se renueva o se prorrogue.

De lo anterior, se desprende que el objetivo del legislador fue el de evitar abusos por parte de los propietarios, hacia los inquilinos de escasos recursos económicos.

En tales circunstancias, el límite establecido para incrementar las rentas es arbitrario e injusto para los arrendadores, toda vez que ese porcentaje no está acorde a los índices de inflación proporcionados por el Banco de México, de tal forma que los arrendamientos están en vías de desaparición.

Asimismo, es una absoluta restricción a la autonomía de la voluntad, que limita la libertad contractual de las partes, situación que ha provocado desánimo en los propietarios, para invertir en viviendas y darlas en arrendamiento, provocándose con ello el que las viviendas sean cada vez menos y más caras.

Es menester agregar a lo anterior, que las mejoras, mantenimiento, reparaciones, etc., han sufrido incrementos de un 100% o más y por lo que se refiere a materiales de construcción, éstos han sido hasta de un 500% en un año, por lo que cabe preguntar, ¿Qué arrendador con esas rentas e incrementos podría solventar los gastos de reparaciones?. Lo que puede suceder es que se dejen en estado ruinoso todas las propiedades dadas en arrendamiento, tal como aconteció a raíz de los Decretos de Prórroga y Congelación de rentas.

Ahora bien, en lo que se refiere al precepto "...el año calendario en el que el contrato se renueva o se prorrogue" - [151]. Ha originado grandes discusiones por la obscuridad del-

[151] Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento. México. Distrito Federal. Editorial Libros Económicos 1985 pág. 2

término, en virtud de que surge la duda, si se trata del año que comienza en enero y concluye en diciembre, o a los doce meses - que duró el contrato que se renueva o prorroga.

De lo anterior, se desprende que la intención del legislador fue que tanto la renta como el salario se incrementaran - simultáneamente, sin tomar en consideración que los contratos - de arrendamiento, se renuevan en diversas épocas del año y el - salario se revisa en fechas precisas.

El artículo 2448 E, del Decreto de 1985, estipula que: - "la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino - desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato" - (152).

Este precepto no admite pacto en contrario, como lo hace el artículo 2426 del Código Civil Vigente, por lo tanto, el - maestro Ramón Sánchez Medal afirma que: "Si con el fin de tener tiempo de acondicionar para su habitación una determinada localidad, conviene un inquilino con su arrendador en que se le exi - ma del pago de la renta por uno o varios meses después de celebrado el contrato y de que reciba dicha localidad..." (153)

Ningún efecto produciría el pacto mencionado anteriormente, en virtud de que esta nueva disposición, establece que el - inquilino, está obligado a liquidar la renta, desde el día en - que reciba el inmueble objeto del arrendamiento.

(152) Loc. cit.

(153) Sánchez Medal, Ramón. La Nueva Ley sobre arrendamientos - para habitación. México. 1985. pág. 7

El Art. 2448 F, del Decreto de 1985, manifiesta que: --
"Para los efectos de este Capitulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV. El monto de la renta.
- V. La garantía, en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII. El término del contrato.
- VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario con - traigan adicionalmente a las establecidas en la Ley" - (154).

La expresión "...la falta de esta formalidad se imputará al arrendador", dada en el artículo 2448 F, significa que sobre él recae la carga de probar los términos del contrato.

El Artículo 2448 G, del Decreto de 1985, estipula que: -
"El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento - ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendata - rio una copia registrada del contrato" (155).

Al respecto comentaremos, que la referida disposición - establece el cumplimiento de legalizar el contrato, lo que re -

[154] Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento. México. Distrito Federal. Editorial Libros Económicos. 1985. pág. 3

sulta benéfico para el arrendatario, puesto que un contrato sin el debido registro carecería de validez.

A continuación, se preceptúa que: Artículo 2448 G, -
"El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal" (155).

El artículo 2448 H, del Decreto de 1985, dispone que: -
"El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, - sino sólo por los motivos establecidos en las leyes" (156).

La innovación que introduce esta disposición en relación con el artículo 2408 del Código Civil, es que suprime la posibilidad de pacto en contrario, por lo que acorde al criterio del Lic. Ramón Sánchez Medal "Si un inquilino que teme por su vida y no quiere dejar a sus familiares la carga de pagar una renta gravosa para ellos, conviene con el arrendador en que termine el contrato en caso de fallecimiento de aquél..." (157). Este nuevo - precepto se lo impide, puesto que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, no concluye por la muerte del - arrendador ni la del arrendatario, sino sólo por las causas establecidas en las leyes.

En relación a ello, encontramos una Tesis de la Suprema-

(155) op. cit. pp. 3-4

(156) *Ibidem*. pág. 4

(157) Sánchez Medal, Ramón. La nueva Ley sobre arrendamientos para habitación. México. 1985. pp. 8-9.

Corte de Justicia de la Nación.

"ARRENDAMIENTO. NUEVOS CONTRATOS POSTERIORES AL CONGELADO, CELEBRADOS CON DISTINTO ARRENDATARIO. Si respecto de un inmueble que estaba arrendado mediante un contrato protegido por el Decreto de diciembre de 1948, se celebra nuevo contrato de arrendamiento con persona distinta del arrendatario existente, no hay identidad entre las partes contratantes en ambos contratos, sino al contrario, al cambiar la persona del arrendatario se trata de un contrato diferente, y por tanto, no es aplicable al caso el artículo 90. del mencionado Decreto, ya que tal precepto se refiere exclusivamente a la nulidad de los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, en contravención de las disposiciones de esta ley" (158).

Y continúa el artículo 2448 H, del Decreto de 1985 "Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo" (159).

El artículo 2448 I, del Decreto de 1985, establece que: - "Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al-

[158] Semanario Judicial de la Federación. Amparo directo 7491/56- Alberto Lorentzen-24 de octubre de 1957- 5 votos - Ponente: Alfonso Guzmán Neyra - Sexta Época Volumen IV. Cuarta parte. Tercera Sala. México 1958 pág. 66.

[159] Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento. México. Distrito Federal. Editorial Libros Económicos 1985 pág. 4.

corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada" (160).

Al respecto, consideramos que es menester, transcribir el artículo 2447 del Código Civil, a fin de detectar con mayor claridad las diferencias.

Art. 2447. "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305" (161).

Del análisis de esta disposición, se desprende que existen para el inquilino dos tipos de derechos: un derecho de preferencia, con relación al nuevo arrendamiento que desee llevar a cabo el arrendador, el cual consiste en que el arrendatario debe ser preferido a cualquier otro en igualdad de circunstancias sobre un nuevo arrendamiento y por otra parte, un derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el arrendador pretenda vender la finca.

Referente al derecho del tanto, diremos que es un derecho de preferencia que proviene de un derecho real, razón por la que Luis Araujo Valdivia, afirma que "...consiste en la -

(160) Loc. cit.

(161) Código Civil para el Distrito Federal. 58ª. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1990 pág. 423.

preferencia de los demás condueños para adquirir la parte al cuota del que trate de vender la suya" (162).

Se presenta entre los copropietarios respecto de sus partes alcuotas, entre los herederos respecto de sus derechos hereditarios, etc.

Cabe señalar, que este derecho sólo se da, para el caso de que el copropietario, pretenda enajenar a extraños. En tales circunstancias, quien desee vender su parte alcuota, debe notificar a sus copropietarios, de manera fehaciente, -- las condiciones bajo las cuales se ha concertado la venta, con el objeto de que aquéllos, dentro del término establecido por la ley, hagan uso del derecho del tanto; en caso de que así sea, el vendedor está obligado a efectuar la venta a su favor, acorde a las bases establecidas.

Una vez expuesto lo anterior, nos encontramos con que el nuevo artículo 2448 I, habla de un derecho de preferencia respecto del nuevo arrendamiento, en el que no se exige, que el contrato haya tenido una duración mayor de cinco años ni que el inquilino haya efectuado mejoras de importancia en la finca arrendada.

El artículo 2448 J, del Decreto de 1985, establece que: - "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, - condiciones y modalidades de la compra-venta.

II. El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para -

(162) Araujo Valdivia, Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones. Puebla, Pue. Editorial Cajica pág. 275

notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.
- IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la Ley de la materia.
- V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.
- VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los Notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho" (163).

(163) Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento. México Distrito Federal. Editorial Libros Económicos. 1985 pp.4-6.

Al respecto, diremos que una vez notificado el arrendatario, acerca de la decisión del arrendador de vender a una tercera persona la finca arrendada, el inquilino puede contes-tar dentro del plazo de 15 días, que acepta efectuar la compra en el precio establecido, sin exhibir el importe de este, puesto que este requisito no lo establece las reformas en cuestión, ya que sólo piden que el arrendador envíe la documentación relativa (título de propiedad, boletas de contribuciones, etc.), a un X Notario a fin de que prepare la escritura, para que al final de toda una serie de trámites y papeleo y además el tercer interesado en comprar ya ha desistido de su oferta, el inquilino resulte con que no le es posible adquirir el inmueble arrendado, en virtud de no haber reunido el importe del precio; lo que viene a ocasionar un grave daño al propietario, ya que se le impidió vender a quien en el momento oportuno, realmente iba a comprar la propiedad arrendada.

Y eso no es todo, ya que si posteriormente, el mismo propietario decide vender en otro precio mayor o menor, inclusive con facilidades de pago a otra persona interesada, de nuevo tendrá que notificar al inquilino, dándole a conocer las nuevas condiciones de la venta, arriesgándose de manera similar a la anterior, ya que este nuevo aviso, lo prescribe la fracción III del artículo 2448 J.

Expresado de otra manera, este "derecho del tanto" coloca al propietario a merced de su inquilino, para que aquél sufra los efectos de la mala fe del arrendatario, o de las ilusiones imaginarias de éste, para poder adquirir el inmueble que habita.

Al respecto, Enneccerus señala que: "Los derechos reales de adquisición son los gravámenes de una cosa, que dan al

titular el derecho de convertirse en propietario" (164).

Ahora bien, como acertadamente lo afirma el maestro Ramón Sánchez Medal, el derecho del tanto, "...no existe en favor del inquilino, toda vez que el derecho que a éste le otorga su contrato es solo un derecho personal o de crédito en contra del arrendador y no un derecho real sobre el inmueble arrendado, de tal manera que el nuevo derecho real que se establece en los arts. 2448 J y 2448 I viene a constituir en realidad una especie de expropiación parcial sin indemnización en perjuicio del propietario de la finca arrendada" (165).

Por lo tanto, para tratar de impedir los graves riesgos que implica el nuevo derecho del tanto del arrendatario, el propietario que tenga dentro de su inmueble a un determinado inquilino para habitación, tendrá que negociar con éste y liquidarle una remuneración, a fin de que por escrito manifieste que recibió la notificación de la venta a realizar y que no desea adquirir el inmueble en cuestión, o que comparezca el propio inquilino a la firma de la escritura de compraventa, para de esta forma dejar libre de toda responsabilidad al Notario autorizante y éste pueda hacer constar en la referida escritura, qué medio utilizó para constatar el cumplimiento establecido en los artículos 2448 J y 2448 I.

El artículo 2448 K, del Decreto de 1985, preceptúa que: - "El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir

(164) Enneccerus, Ludwig; Kipp, Theodor; y Wolff, Martin. Tratado de Derecho Civil. Derecho de Cosas. Tomo III, Vol. I - Barcelona. Bosch, Casa Editorial. 1936. pág. 9

(165) Sánchez Medal, Ramón. La nueva Ley sobre arrendamientos para habitación. México. 1985. pág. 19.

esa garantía con el depósito de un mes de renta" (166).

El artículo 2448 L, del referido Decreto, establece que: "En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo" (167).

Estimamos engorroso e innecesario este precepto, en virtud de que el artículo 2448, establece que las disposiciones de este capítulo son irrenunciables y que cualesquiera estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Art. 3042 "Se adiciona el artículo 3042 del Código Vigente para quedar como sigue:

Art. 3042. En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio familiar;

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente - que sean registrados" (168).

Es menester aclarar que las cuatro fracciones anteriores-

[166] Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento. México. Distrito Federal. Editorial Libros Económicos. 1985. pág. 7

[167] Loc. cit.

[168]. Loc. cit.

no sufrieron modificación alguna, adicionándose únicamente el texto que exponemos a continuación.

"No se inscribirán las escrituras en las que se transmite la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario"- (168).

Cabe señalar, que la falta de la prueba por escrito emitida por el arrendatario, en la cual exprese que no desea ejercitar el derecho del tanto, arriesga gravemente al Notario, en virtud de que puede hacerse acreedor a la suspensión temporal del oficio, además de que expone al comprador a que no se le registre su escritura de compraventa, acorde a lo establecido por el precepto adicionado al artículo 3042 del Código Civil Vigente.

Asimismo, este mismo comprador se expone a que posteriormente se declare la nulidad de la compra que hizo, de acuerdo a lo dispuesto por la fracción VI del artículo 2448 J del Código Civil.

En tal virtud, si los riesgos y daños que enunciamos líneas anteriores, no fueran suficientes para que en un futuro no muy lejano, ya no haya propietarios que deseen arrendar sus bienes inmuebles para habitación y menos edificarlos para tan pobre fin, hay otras circunstancias aún de mayor gravedad y peligro, ya que en la actualidad la mayoría de arrendamientos para habitación son de departamentos en edificio y rara vez de casas solas, razón por la que si un propietario pretende vender su edificio, el cual consta de 15 departamentos para habitación, forzosamente tendrá que notificar a todos y cada uno de los arrendatarios del inmueble, a fin de cerciorarse si alguno de ellos estuviere interesado en la compra, imposibilitándose su venta. Esta hipótesis de pluralidad de inquilinos se encuentra establecida en la fracción II del artículo 2448 J, que señala -

"El o los arrendatarios dispondrán..."

En consecuencia, las referidas reformas, lejos de favorecer a los inquilinos, los han perjudicado, ya sea porque imponen de manera obligatoria un modelo rígido de contrato que no puede cambiarse aunque sea para beneficiar al arrendatario, ya que acorde al nuevo artículo 2448, se trata de disposiciones de orden público e interés social, las que son irrenunciables al grado de que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, o bien porque no existirá propietario reflexivo o previsor, que desee transformar gratuitamente a su inquilino en una especie de copropietario, dotándolo del peligroso derecho del tanto, característico sólo de los verdaderos dueños o de los coherederos.

Cabe agregar, que la ignorancia de un gran número de individuos que desconocen sus derechos, ha propiciado el abuso por parte del instruido, razón por la que el legislador consideró necesario transcribir en todos los contratos de arrendamiento para habitación, los derechos y obligaciones de ambas partes.

En tales circunstancias, me permito transcribir un contrato de arrendamiento posterior a las reformas del 7 de febrero de 1985, en el anexo No. 3, el cual obra al final del presente trabajo en la página. 178

Cabe señalar, que a partir de las reformas del 7 de febrero de 1985, la Ley Federal de Protección al Consumidor se ha avocado al problema del arrendamiento, ya que el Derecho Social considera que existen profundas desigualdades entre las partes contratantes y al existir éstas, la libertad de contratación no conduce a la justicia, razón por la cual el referido Derecho, convierte a la relación entre particulares en un hecho social que va afectar intereses colectivos y que por ende requiere la intervención activa y vigilante del Estado.

A continuación, llevaremos a cabo un breve análisis de los artículos de esta Ley, relacionados con el arrendamiento para casa habitación.

Art. 20. "Quedan obligados al cumplimiento de esta Ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución de bienes o prestación de servicios a consumidores. Asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta Ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

Para los efectos del párrafo anterior, la presente Ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamientos para habitación" (169).

El precepto anterior, establece la obligación que tienen el arrendador y el arrendatario de sujetarse a lo dispuesto por el referido estatuto legal, quebrantándose con ello como ya lo hemos expresado en repetidas ocasiones, la voluntad de las partes que intervienen en el arrendamiento habitacional.

[169] Ley Federal de Protección al Consumidor Reformada. 2a. Edición. México. Distrito Federal. Editorial Pac. S.A. de C.V. 1986. pp. 1-2.

Asimismo, señala que estas normas son aplicables únicamente en el Distrito Federal, en lo que respecta a arrendamientos para habitación.

Art. 3 Bis.- "Para los fines del artículo 20. se entiende por arrendador y arrendatario a quienes, conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble - destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio - ciento" (170).

Esta disposición legal, preceptúa la definición de arrendador y arrendatario, concepto muy similar al que nos proporciona el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo - 2398, párrafo primero.

Art. 30 "Si el proveedor no devuelve la cantidad cobrada en exceso dentro del término de cinco días hábiles siguientes - a la reclamación, ameritará la sanción administrativa correspondiente. Los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trate de arrendamientos para habitación en el Distrito - Federal, son recuperables en los términos de la presente Ley" - (171).

El párrafo segundo del artículo 30 del ordenamiento en cuestión, establece la recuperación de los pagos excedentes, en lo que respecta a la renta convenida, toda vez que se refiera - al arrendamiento habitacional, de inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

Art. 57 Bis.- "Tratándose de inmuebles destinados a la ha

[170] op.cit. pp. 2-3

[171] Ibidem. pág. 18.

bitación la Procuraduría Federal del Consumidor protege asimismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, - cuando se trate de arrendamientos para habitación" (172).

Esta norma, establece la protección legal que le brinda al inquilino, en lo que se refiere a arrendamientos para habitación, ya que según la Exposición de Motivos de la Ley Federal de Protección al Consumidor, existe una desigualdad real entre el arrendador y el arrendatario, razón por la que el poder público ha considerado necesario intervenir, a fin de "...garantizar, en beneficio de los grupos económicamente más débiles, - la protección que por sí mismos no pueden darse" (173).

Art. 59 Bis. - "Tratándose de inmuebles destinados a la - habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría - Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el Artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios" (174).

Esta norma legal, preceptúa las atribuciones que tiene - el referido ordenamiento, de representar, vigilar y tutelar - los derechos de los inquilinos, toda vez que se trate de bienes inmuebles destinados a la habitación y que se encuentren - ubicados en el Distrito Federal.

De lo anterior, se desprende que esta Ley, ha elevado a la categoría de normas de Derecho Social, las disposiciones - relativas al arrendamiento habitacional, extinguiéndose con -

(172) *Ibidem*, pág. 27

(173) *Ibidem*, Exposición de Motivos. pág. VII

(174) *Ibidem*, pág. 32.

ello, la voluntad de las partes, situación que debe imperar -
en los contratos de Derecho Privado, lo cual no sucede así, -
puesto que la intervención del Estado cada vez es mayor.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION
ANTES DE LAS REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

"Localidad Núm.....

Casa Núm.....de la Calle de.....

CONTRATO de arrendamiento de.....

.....

que celebran como arrendador.....

y, como inquilino,.....

y que se regirá por las condiciones siguientes:

I.- El inquilino pagará la renta mensual de.....

.....

en moneda del curso corriente mexicano y por mensualidades adelantadas que comenzarán a correr desde la fecha de este contrato.

II.- El término del arrendamiento será.....

.....

.....

.....

III.- Cuando el arrendador lo dé por terminado notificará al inquilino que desocupe dentro del plazo de.....días a contar de la fecha en que se le haga la notificación, en cuyo caso no pagará el inquilino sino lo que esté debiendo al desocupar, lo que deberá hacer dentro del plazo señalado, para cuyo efecto renuncia al de dos meses que concede el art. 2478 del Código Civil. Si el inquilino es quien decide desocupar la localidad, lo notificará al arrendador por escrito con.....días de anticipación que comenzarán a contarse a partir de la fecha en que el arrendador reciba dicha notificación quedando éste facultado para anunciar desde luego el alquiler de la localidad y ponerle cédulas.

IV.- Toda mensualidad será pagada íntegra, aún cuando el inquilino sólo ocupe la localidad parte del mes.

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

VI.- La localidad se destinará exclusivamente para..... y si el inquilino hace otro uso distinto de ella, éste será motivo suficiente para obligarlo a que la desocupe, aun cuando todavía esté corriendo el plazo fijado en la cláusula II de este contrato.

VII.- No podrá el inquilino, sin el consentimiento del arrendador dado por escrito, ceder o subarrendar la localidad o parte de la misma.

VIII.- Tampoco podrá el inquilino, sin consentimiento del arrendador dado por escrito, hacer obras en la localidad, y todas las que hiciere, sean de la clase que fueren, quedarán a beneficio de la finca. De una manera expresa queda convenido que se reputarán como obras de las que deben quedar a beneficio de la casa, las instalaciones que el inquilino hiciere para el alumbrado y calefacción eléctricas. En caso de que el inquilino falte al cumplimiento de esta cláusula, será responsable de los daños y perjuicios que se causen y deberá devolver la localidad en el estado en que la haya recibido.

IX.- No podrá el inquilino retener la renta en ningún caso, ni bajo ningún título, ni judicial ni extrajudicialmente, ni por falta de composturas o reparaciones que el arrendador dejase de hacer, sino que pagará íntegramente la renta en la fecha estipulada para cuyo efecto renuncia a los beneficios que le conceden los artículos 2412, 2413, 2414 y 2490 del Código Civil.

X.- El inquilino recibe la localidad aseada, con sus pisos en buen estado, las puertas y las vidrieras con su herraje y, todo lo demás, de acuerdo con el inventario que aparece al final de este contrato; todo lo cual devolverá al terminarse el arrendamiento, con el deterioro natural del uso, siendo por su cuenta los gastos de reparación, y se obliga a indemnizar al arrendador de cualquier deterioro posterior que apareciere en la localidad arrendada causado por su culpa o negligencia. El inquilino conservará aseada y al corriente los fregaderos, caños y excusados de la localidad, y todas las composturas que requieran durante el tiempo que la ocupe, serán de su exclusiva cuenta.

XI.- Si el inquilino estableciere en la localidad alguno de los negocios enumerados en el artículo 137 de la Ley de Hacienda vigente, quedará obligado a hacer su instalación directa de agua potable y pagará por su cuenta la cuota correspondiente, ya que la ley sólo obliga al arrendador a proporcionar el referido líquido para usos domésticos.

XII.- Si en la casa a que pertenece la localidad objeto de este contrato, hay otros arrendatarios, no podrá hacer el inquilino uso de los patios, corredores, escaleras y azoteas si no es únicamente para tránsito o para el servicio indispensable de la localidad arrendada, y en este caso, se le prohíbe expresamente tener animales que molesten o perjudiquen a los demás inquilinos y maltraten la finca.

XIII.- Para garantizar el cumplimiento de este contrato, entrega el inquilino la cantidad de.....
.....
la cual se le devolverá cuando desocure la localidad, siempre que no deba nada por rentas y, según constancia que por escrito le extienda-

el arrendador, de que haya cumplido con las obligaciones que este contrato le impone. Para los efectos de esta cláusula, el inquilino renuncia, en su caso, al beneficio que otorga el segundo párrafo del artículo 2450 del Código Civil.

XIV.- Firma este contrato.....
.....
como fiador solidario del inquilino y declara ser propietario de....
.....
y señala como su domicilio.....
.....
Hace renuncia de los beneficios de orden y excusión, consignados en los artículos 2812, 2813, 2814 y 2815 del Código Civil. Además de dichos artículos, el fiador renuncia a los números 2818, 2820, 2823, - 2826, 2845, 2846, 2847 y 2848 del propio ordenamiento y acepta las renuncias que en este contrato hace el inquilino. No cesará la responsabilidad del fiador sino hasta cuando el arrendador se dé por recibido de la localidad y de todo cuanto se le deba por virtud de este contrato, aun cuando el arrendamiento dure más tiempo del fijado por el artículo 2847 del Código Civil, por lo que igualmente, renuncia el fiador a este artículo.

Las partes contratantes, perfectamente enteradas del contenido y alcance de todas y cada una de las cláusulas anteriores, firman el presente contrato y están conformes en que en su fecha comience a regir.

I N V E N T A R I O

Vidrios..... Cerraduras.....
Llaves..... Picaportes.....
Instalación completa para alumbrado eléctrico, compuesta de alambre, sockets, apagadores, etc., para.....lámparas.
Instalación de baño compuesta de.....
.....

México, D. F.....

INQUILINO

FIADOR

ARRENDADOR"

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA COMERCIOS Y OFICINAS.

"Contrato de Arrendamiento de
.
que celebran como Arrendador.
.
y como Arrendatario
de acuerdo con las siguientes:

C L A U S U L A S

1a.- El arrendatario pagará al Arrendador o a quien sus dere -
chos represente, una renta mensual de
.
más el I.V.A.

El pago se hará por meses adelantados y en el domicilio del Arrenda -
dor, ubicado en
.
dentro de los primeros seis días de cada mes.

Toda mensualidad será pagada íntegra y por adelantado conforme
al Art. 2425 del Código Civil, en caso contrario se obliga solidario-
con su fiador a pagar, además un interés mensual del 9% por ciento -
sobre el monto de la mora que incluye: renta, agua, estacionamiento, -
mantenimiento, si es condominio, I.V.A., etc.

2a.- El arrendatario señala como su domicilio convencional, la
localidad materia de este contrato y/o si es comercio, el particular-
.
.
de acuerdo con lo que dispone el Art. 34 del Código Civil.

3a.- El término del Arrendamiento es
.

Por ningún motivo la renta podrá dejarse de pagar puntualmente,
cualquier controversia deberá manifestarse a tiempo por escrito y per-
sonalmente al Arrendador. Si el arrendatario decide depositar renta-
tendrá que ser con todos los incrementos y dentro de los plazos pacta-
dos por ambas partes en este contrato, y deberá de ser notificado en-
tonces y judicialmente al Arrendador, caso contrario se obliga a pa-
gar lo arriba señalado por la mora imputable al Arrendatario.

4a.- Queda expresamente pactado que el Arrendador podrá rescindir este contrato si el Arrendatario:

A).- Destina la localidad a otro uso distinto del de.

B).- Subarrienda o en cualquier forma cede, el todo o parte de la localidad arrendada, sin consentimiento del Arrendador dado por escrito.

C).- Dejar de pagar la renta. En la forma estipulada en la Cláusula Primera.

D).- Hacer obras, cualquiera que sea la naturaleza de éstas dentro o fuera de la localidad arrendada.

E).- Falta de pago puntual de los derechos de consumo de agua, estacionamiento, mantenimiento, recibo mensual de teléfono.

F).- Por muerte del Arrendatario.

G).- Por venta del precio materia de este contrato.

H).- Abstenerse de cubrir oportunamente, el impuesto del I.V.A. en caso de corresponderle.

5a.- Si el Arrendatario estableciere alguno de los negocios, - enumerados en los Arts. 483 y 486 de la Ley de Hacienda, queda obligado a hacer la instalación directa de agua potable y a pagar por su cuenta los gastos y las cuotas bimestrales correspondientes. Si el Arrendador tuviera necesidad de pagar las cuotas de agua que corresponden al Arrendatario, tendrá derecho a repetírselas por las cantidades que hubiere pagado, así como a la rescisión del contrato.

6a.- Ambas partes están de acuerdo en que la localidad se encuentra en perfectas condiciones de uso, por lo que el Arrendatario se obliga como lo señala el Art. 2448-A del Capítulo Cuarto del Código Civil, a mantener y a conservar en buen estado toda la localidad arrendada y, a entregarla en las mismas condiciones en que la recibió, sin que por ello tenga derecho a compensación alguna, todos los años perfectos que se le ocasionen a la localidad serán cubiertas íntegramente por el Arrendatario y su fiador.

7a.- Ambas partes contratantes convienen expresamente que si después de la fecha del vencimiento del plazo fijado en este contrato o cada mes si es contrato voluntario, el arrendatario continúa ocupando la localidad arrendada, la renta estipulada en la cláusula primera aumentará sin previo aviso en un... por ciento..... sin que se entienda prorrogado el contrato y sin perjuicio del derecho para el Arrendador de pedir la terminación del contrato.

8a.- Por falta de pago de la renta o cualquier otra violación a este contrato, se obliga a pagar el Arrendatario y su Fiador, solidaria y mancomunadamente al Arrendador la cantidad de.

en concepto de pena convencional, así como un interés mensual del -
..... por ciento a partir de la fecha de notificación y hasta que-
sea cubierta la totalidad de lo reclamado, por el incumplimiento de
las obligaciones contraídas en éste sin perjuicio de las demás res-
ponsabilidades.

9a.- Si el arrendamiento es de plazo forzoso concluye al expi-
rar el día prefijado como lo previene la primera parte del Art. 2484
del Código Civil, renunciando el arrendatario a la prórroga de un -
año a que se refiere el Art. 2485 del mismo Ordenamiento.

Vencido el plazo forzoso y pasados diez días, este contrato -
terminará a voluntad de cualquiera de las partes previa notificación
que se haga la una a la otra con.....días de anticipación denun-
ciando ambas al plazo que establece el Art. 2478 del Código Civil.

10a.- El arrendatario se obliga expresamente a pagar mensual -
mente la cuota proporcional que le corresponda por derechos de consu-
mo de agua referentes al inmueble materia de este contrato.

11a.- Para evitar problemas entre vecinos y la Secretaría de -
Salubridad, se prohíbe tener animales y plantas dentro y fuera de la
localidad.

12a.- Si la localidad se encuentra bajo el régimen de condomi-
nio el Arrendatario se obliga a pagar mensualmente las cuotas de man-
tenimiento en su totalidad, que fije la Administración, en virtud de
ser el que disfruta de esos servicios y en caso de negarse a cubrir-
dichos servicios será causa de rescisión y se podrá exigir judicial-
mente, además de un tanto igual al monto de la mora por concepto de
pena convencional.

13a.- Si la localidad cuenta con servicio telefónico y exten-
siones, el arrendatario se obliga a cubrir mensualmente el recibo y a
entregarlo mensualmente al Arrendador, no se podrá vender ni poner a
su nombre la línea, sin el consentimiento por escrito del Arrendador
y en caso de que llegase a perder, se obliga el Arrendatario y su -
fiador a instalarle o pagarle una nueva línea en la localidad arren-
dada en plazo inmediato, sin ningún desembolso por parte del Arrenda-
dor.

14a.- El arrendatario acepta la personalidad de
., como arrendador de este inmueble.

15a.- El arrendatario pagará la parte proporcional del consumo
de energía eléctrica, áreas comunes, desesolve y hará un pago provi-
sional mensual de agua por \$ 10, 000. 00, el cual será modificado en
cuanto aumente el consumo y la tarifa.

16a.- Esta localidad se renta sin lugar de estacionamiento y -
sin cuarto de servicio.

1a.- CONTRATO DE FIANZA.- El Sr. (a)
.

En concepto de fiador, se obliga solidario y mancomunadamente con el Arrendatario al pago de las responsabilidades que se derivan de este contrato, responsabilidad que no cesará sino hasta que el Arrendador, se dé por recibido de conformidad de la localidad arrendada y de todo cuanto se le deba como consecuencia del contrato de Arrendamiento, a que se refiere esta fianza aun cuando el Arrendamiento dure más tiempo del señalado en este contrato, por lo cual el Fiador renuncia a lo prescrito en el Art. 2488 del Código Civil.

2a.- El fiador, señala como su domicilio para oír notificaciónes en los términos de los Arts. 2802 y 34 del Código Civil.

El Fiador renuncia expresamente:

a).- A los beneficios de gracia y excusión consignados en los Arts. 2814 y 2815 del Código Civil.

b).- A exigir al Arrendador que promueve judicialmente dentro del mes vencido el plazo, aun cuando el deudor no sea requerido judicialmente y no obstante que en el juicio se deje de actuar por más de tres meses, a cuyo efecto renuncia a los derechos que consignan los Arts. 2846, 2848 y 2849 del Código Civil.

c).- A denunciar el pleito al deudor principal, a cuyo efecto renuncia el Art. 2823 del Código Civil.

El Fiador acredita su solvencia, manifestando que es propietario de
.
la cual se encuentra inscrita a su nombre.
Volumen.Fojas.Número.
Sección.Número de Folio Real
y se compromete a que la fianza continúe en vigor, en caso de prórroga o espera de la obligación principal, a cuyo efecto renuncia a los arts. 2846 y 2488 del Código Civil.

I N V E N T A R I O

Vitríos Llaves
Cerraduras. Picaportes
Instalación eléctrica compuesta de
Baño compuesto de
Cocina compuesta de
Instalaciones especiales:
Firma de que el Arrendatario ya verificó el inventario.

México, D.F., a.....de.....de 19....

ARRENDADOR

FIADOR

ARRENDATARIO"

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION
POSTERIOR A LAS REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985.

"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Del
del inmueble ubicado en el No. de la calle de.
. en.
con el número de cuenta predial.
que celebran como arrendador.
E. F. C. representado por.
con domicilio en
y como arrendatario.
representado por
en su carácter de
con domicilio en tel.
Firma como fiador.
con domicilio en tel.
señala como garantía del cumplimiento de este documento
. declarando ser su propieta
rio.
La renta mensual será la cantidad de.
La localidad se destinará exclusivamente para habitación conforme al -
plan director y a los decretos de destinos, usos y reservas.
La duración del contrato será de
Y entrará en vigor el día
con la entrega de la localidad.
El presente contrato incluye estacionamiento para.
automóvil (es) propiedad del arrendatario.
El teléfono número. se sujetará a lo aquí
pactado.
Salario mínimo el día de la contratación.
.

Declara el arrendatario haber recibido de conformidad la localidad -
con todas sus instalaciones completas y en servicio bajo el siguien-
to inventario.
.
.
.
conforme a las declaraciones anteriores y sujetándose las partes a -
las siguientes cláusulas:

R E N T A

1a.- El arrendatario pagará en moneda nacional la cantidad -
convenida como renta de la localidad mencionada en las declaraciones
iniciales, por meses adelantados, en el domicilio del arrendador o -
de quita sus derechos represente, a partir de la fecha en que entre
en vigor el presente contrato con la entrega de la misma, conforme a
lo dispuesto por el párrafo primero de los artículos 2442 D y E del
Código Civil vigente.

El arrendador podrá establecer, si así conviene a sus intere-
ses, servicio de cobranza como cortesía para el arrendatario, sin -
que la falta o deficiencia del mismo exima del cumplimiento del pá-
rrafo precedente.

Si por algún motivo se llegara a recibir la renta en abonos,-
o en fecha diferente a la estipulada, no se entenderá como novado el
presente contrato.

2a.- La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su -
caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento -
porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, -
en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue conforme -
lo establece el segundo párrafo del artículo 2448 D del Código Civil
vigente.

Las partes contratantes convienen en que si el arrendatario -
opta por la prórroga legal prevista en el artículo 2448 C del Código
Civil vigente, la renta de la localidad aumentará anualmente el 85 -
por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo gene-
ral del Distrito Federal, a partir del día en que entre en vigor la
misma en los términos del segundo párrafo del artículo 2448 D.

3a.- Cuando el contrato entre en vigor con fecha distinta al-
día primero del mes, el arrendatario se compromete a pagar el ajuste
necesario para que las mensualidades cubran de primero a último.

4a.- Todo mes de arrendamiento le es forzoso al arrendatario,

comprometiéndose a pagarlo íntegramente, conviniendo en que por falta de pago de dos de las mensualidades podrá el arrendador solicitar la rescisión del contrato en los términos del artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles vigente.

5a.- El arrendatario se compromete a acreditar el pago del último año de renta o del lapso que haya ocupado la localidad si éste fuere menor, mediante la exhibición de los recibos correspondientes, debidamente firmados por el arrendador o su representante y por el cobrador autorizado, si les es solicitado por cualquiera de ellos, obligándose a cubrir los meses cuyo pago no esté debidamente justificado, aceptando que el hecho de que obre en su poder un recibo posterior, no lo exime de adeudos anteriores.

6a.- En caso de que el arrendatario por cualquier causa deposite la renta, se compromete a informar al arrendador el lugar donde se encuentra.

7a.- En los términos del capítulo IV de la Ley del Impuesto al Valor Agregado la localidad destinada a cada habitación está exenta del pago de dicho impuesto.

.....
Arrendador Arrendatario-incuilino Fiaador

TÉRMINO.

8a.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 2448 C del Código Civil vigente, la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

9a.- El contrato concluye en el día prefijado o al agotarse el término de la prórroga si la hubo, sin necesidad de juicio como lo previene el artículo 2494 del Código Civil vigente.

Si el arrendatario no descubre la localidad arrendada conviene en pagar como pena convencional, subsistiendo además todas las obligaciones señaladas tanto para el, como para su fiaador hasta el momento en que el inmueble arrendado sea devuelto conforme a lo estipulado en el presente instrumento.

Si el arrendador en la celebración del nuevo contrato de arrendamiento no concede al arrendatario el derecho de preferencia previsto por el artículo 2448 I del Código Civil vigente, se obliga a pagar como pena convencional la cantidad de

10a.- En los términos del artículo 2448 F del Código Civil vigente, el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

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

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

11a.- Para cancelar el presente contrato, cualquiera que sea la causa, el arrendatario o su fiador se obligan a acudir al domicilio del arrendador o de quien sus derechos represente, para recabar sus firmas y la constancia de finiquito correspondiente, ya que en caso contrario seguirá produciendo todos sus efectos.

LOCALIDAD

12a.- Conforme a lo dispuesto por los artículos 2448 A y B del Código Civil vigente, no deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia. El arrendador que no haga las obras que ordena la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

El arrendatario conviene en que la localidad arrendada le recibe reuniendo las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley correspondiente, todo lo cual devolverá al terminarse el arrendamiento con el deterioro natural del uso, siendo por cuenta suya los gastos de reparación de aquellos desperfectos que no impidan el uso y goce de la localidad en los términos del artículo 2444 del Código Civil vigente, obligándose a indemnizar al arrendador por cualquier daño en la localidad arrendada causado por su culpa o por la de sus sirvientes, visitantes y demás personas que habiten o le visiten, comprometiéndose a mantener aseados y en buen estado los servicios e instalaciones existentes.

Igualmente el arrendatario contratará, si las partes así lo convienen, un seguro de responsabilidad civil para garantizar los daños posibles en la localidad, señalando irrevocablemente al arrendador como beneficiario preferente.

13a.- No podrá el arrendatario hacer uso de la localidad alifrente a lo convenido como lo previene la fracción tercera del artículo 2425 del Código Civil vigente, ni contravenir lo señalado en el Plan Director o en los Decretos de destinos, usos y reservas catastrales como lo indica el artículo 10 de la Ley del Desarrollo Urbano-

del Distrito Federal, aceptando que en caso de hacerlo, será causa de rescisión del contrato en los términos de la fracción segunda del artículo 2489 del mencionado código en primer término, igualmente será causa de rescisión el que cualquier autoridad clausure la localidad arrendada por causas insuperables al arrendatario.

14a.- Si el local arrendado cuenta con cuarto de servicio y -
jaula, se entiende que forman parte del mismo, por lo que cualquier -
uso distinto al de habitación de la trabajadora doméstica o lavado -
de la ropa, se considerará como violatorio de este contrato siendo -
causa de rescisión.

15a.- Expresamente se prohíbe al arrendatario traspasar o -
subarrendar toda o parte de la localidad arrendada, siendo causa de -
rescisión cualquier acto en contravención a esta cláusula conforme a -
lo dispuesto por la fracción tercera del artículo 2489 del mencionado -
código.

16a.- No podrá el arrendatario sin consentimiento por escrito -
del arrendador variar la forma de la localidad arrendada, comprometiéndose a devolverla en el estado en que la recibió. Para efectuar cualquier mejora o instalación en la finca arrendada, deberá obtener autorización por escrito del arrendador, ya que en caso contrario, todas aquellas que puedan ser aprovechables se quedarán en beneficio de ella, sin que exista obligación del propietario del inmueble a cubrir el importe pagado por las mismas.

El arrendador en un plazo no mayor de 15 días hábiles deberá hacer del conocimiento del arrendatario, la aceptación o el rechazo de dicha solicitud.

17a.- Si se requiere hacer alguna reparación necesaria para el uso a que está destinada la localidad arrendada, el arrendatario se obliga a tener del conocimiento del arrendador a la vez que los derechos represente, dicha situación por escrito, recibiendo copia del mismo al recibirlo.

18a.- Si en el inmueble donde se encuentra la localidad objeto de este contrato hay con otros arrendatarios, queda expresamente prohibido hacer uso de patios, corredores, escaleras y azoteas, así como exclusivamente para el tránsito a través del servicio indispensable de esta última, obligándose al arrendatario a efectuar el uso de la porción interior y exterior que corresponda al lugar que ocupa y a cubrir cualquier sanción que impongan las autoridades competentes por incumplimiento de lo estipulado.

El arrendatario no podrá bajo ninguna circunstancia tener en el inmueble muebles o efectos que perturben la paz de los demás inquilinos del mismo. No se otorgará fianza hacia el arrendador en sustitución de la localidad arrendada, salvo pacto en contrario por escrito.

19a.- El arrendatario no podrá al hacer substanciación por el -

sas, correctivas, telégrafos o fijas en la localidad. En caso de siniestro producido en la localidad del arrendatario, éste deberá cubrir al arrendador y a los demás vecinos los daños y perjuicios que les ocasionen en los términos de los artículos 2435, 2437, 2479 y demás relativos del Código Civil vigente.

20a.- El arrendatario conviene en pagar el importe del recibo que por derecho de agua tienen las autoridades conforme a lo dispuesto por el artículo 110 y demás relativos de la Ley de Hacienda del Distrito Federal. Si el inmueble estuviere integrador de diversas localidades, el pago se determinará dividiendo el monto total de la boleta entre el número de ellas. Dicha suma se cubrirá reembolsando al arrendador o a quien sus derechos represente, en el momento del pago de la renta, en el mes inmediato siguiente a aquél en que se haya liquidado el recibo bimestral correspondiente.

3. SERVICIOS ESPECIALES

21a.- Cuando en el inmueble exista estacionamiento, el arrendatario deberá ocupar únicamente el espacio que le sea asignado, dando las facilidades necesarias para que pueda moverse su automóvil a fin de permitir la circulación de los demás, ya que cualquier práctica en contrario ocasionará las acciones legales correspondientes.

El arrendador no es responsable de los daños que sufra el vehículo del arrendatario en el estacionamiento ni de la seguridad del mismo ni de los objetos que deje en su interior.

Las partes contratantes convienen en que el lugar designado al vehículo del arrendatario, podrá ser cambiado por el arrendador conforme a las necesidades del servicio, previo aviso al arrendatario quien intercambiarlo con algún otro vecino, previo aviso al arrendador o a quien sus derechos represente.

22a.- Si la localidad arrendada se entrega con servicio telefónico, el arrendatario se compromete a no cambiar la situación legal del mismo, a no alterar el equipo y a cubrir puntualmente a Teléfonos de México, S. A., el recibo mensual correspondiente, conviniendo en que si se suspende dicho servicio por causas imputables a él pagará el importe de los gastos y acciones que ocasionen su reinstalación y en caso de que ésta no se obtenga, cubrirá la pena convencional establecida en el presente contrato por el caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas. Si el arrendador o quien sus derechos represente, cubre directamente el importe del recibo de teléfono, el arrendatario se compromete a reembolsar el monto pagado, a la presentación del mismo.

El arrendador podrá suspender indefinidamente el servicio telefónico cuando se dejen de pagar los censuariales de renta del teléfono, del local o por cualquier otra violación a esta cláusula, debiendo reinstalarlo cuando se produzca el pago o el cumplimiento correspondiente.

Todos los asuntos relacionados con el servicio telefónico deberán ser tratados por escrito con el arrendador o con quien sus derechos represente, el cual deberá expresar su conformidad en caso de que se leere adicionar o modificar el servicio, conviniéndose en que

cualquier cambio en el mismo quedará en beneficio del inmueble.

23a.- Si en el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento existen trabajadores al servicio del mismo, únicamente podrán dárseles instrucciones para atender las necesidades que se presenten, el arrendador o quien sus derechos represente.

Las quejas que origine el presente servicio se harán constar por escrito al arrendador o a quien sus derechos represente.

Se prohíbe expresamente que los trabajadores al servicio del inmueble, habiten o no en el mismo, establezcan con el arrendatario cualquier tipo de relación ajena al desempeño de sus funciones.

24a.- El arrendador no es responsable de la seguridad de los bienes muebles que introduzca el arrendatario en la localidad.

Si el arrendatario desea establecer por su cuenta servicio especial de vigilancia en el inmueble arrendado, deberá contratarlo con el cuerpo de seguridad que le señale el arrendador o quien sus derechos represente.

DERECHO DEL TANTO

25a.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 2448 I del Código Civil vigente, si el arrendatario está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

26a.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas establecidas en el artículo 2448 J del Código Civil vigente.

- 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, condiciones y modalidad de la compra-venta.
- II. El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.
- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.
- IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

7. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.
- VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contra- vención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los Notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.
- En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

CONTRATO Y REGISTRO

27a.- El artículo 2448 F del Código Civil vigente, establece que para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

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

En los términos del artículo 2448 G del Código Civil vigente, el arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal; una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

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

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

FIADOR

28a.- En los términos del artículo 2448 K del Código Civil vigente, el propietario no puede rehusar como fiador a una persona que

según los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social - es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

29a.- Para garantía de lo estipulado en el presente contrato - firma solidariamente con el arrendatario el fiador, quien declara ser propietario del inmueble señalado en las declaraciones iniciales, renunciando a los beneficios de orden y excusión contenidos en los artículos 2814, 2815 y demás relativos del citado ordenamiento.

El fiador renuncia igualmente a los beneficios contenidos en el artículo 2848 del Código Civil vigente, de tal manera que la fianza subsistirá no obstante que el arrendador no requiera judicialmente el cumplimiento de la obligación principal dentro del mes siguiente al día en que se vuelva exigible o deje de promover sin causa justificada por más de tres meses en el juicio contra el arrendatario.

Si el contrato se sujeta a prórroga o espera, el fiador conviene en seguir garantizando todo el tiempo que dure, no obstante que no se le notifique, renunciando a los beneficios contenidos en los artículos 2488 y 2486 del Código Civil vigente.

30a.- El fiador conviene en seguir garantizando el exacto cumplimiento del presente contrato cuando se produzca aumento en el monto de la renta, renunciando al beneficio señalado en la última parte del artículo 2847 del Código Civil vigente.

31a.- El fiador manifiesta expresamente su conformidad en que su responsabilidad legal no cesa sino hasta el momento en que el arrendador se dé por recibido de la localidad y satisfecho con el pago total de lo adeudado, obligándose a reponer los faltantes que haya en el local con base en el inventario correspondiente y en las características del mismo, pagando los gastos que ocasione el mal uso de la cosa por parte del arrendatario.

Igualmente, acepta que la garantía que otorga comprende también cualquier adeudo relacionado con el servicio telefónico, eléctrico y de agua.

32a.- El arrendatario autoriza al fiador para que entregue la localidad cuando él por ausencia o negligencia no lo haga.

33a.- Si durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento, el fiador vende, compromete o le es embargada la propiedad que ha señalado como base de su garantía, el arrendatario tendrá un plazo de 30 días, contados a partir de la fecha en que se lo solicite el arrendador, para señalar nuevo fiador que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para garantizar el cumplimiento del presente contrato en los términos del artículo 2802 del Código Civil vigente, o acreditar solvencia suficiente a juicio del arrendador, ya que en caso contrario éste podrá promover la rescisión del contrato respectivo.

CONDICIONES

34.- Los partes que intervienen en el presente contrato se obligan en conformidad en someterse para la interpretación y cumplimiento del mismo a la jurisdicción de los Tribunales competentes del Fuero Común del Distrito Federal, renunciando expresamente al fuero de su domicilio presente o futuro.

35a.- El arrendatario y el fiador señalan como domicilio para notificaciones, emplazamientos o cualquier otro efecto legal correspondiente, la localidad arrendada.

36a.- Si cualquiera de las partes contratantes incurre en violación de algunas de las cláusulas del presente contrato, cubrirá como pena convencional el importe de un mes de la renta vigente, además de los gastos y costas legales en su caso.

Sólo se tendrán por cubiertas las pensiones de que hablan los artículos 491 y 492 del Código de Procedimientos Civiles vigente, si se ha pagado también la pena convencional.

CLÁUSULAS ADICIONALES.

Declaran expresamente el arrendatario y su fiador que al firmar el presente documento tuvieron a la vista los códigos legales citados, que quedaron debidamente enterados del contenido de los artículos mencionados, toda vez que conforme al artículo 2448 L del Código Civil vigente, en el presente contrato de arrendamiento para habitación se transcribieron íntegramente las disposiciones del capítulo relativo del cuerpo legal en cita.

Igualmente manifiestan saber, que en los términos del artículo 2448 del Código Civil vigente, las disposiciones del capítulo del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Firmado en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día.....

de.....de.....

en original y.....copias.

ARRENTADOR

ARRENTATARIO - INQUILINO

F I A D C E M

A P E N D I C E N O . 1

DECRETO DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 1948

"DECRETO que prorroga por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que el mismo especifica, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

MIGUEL ALEMÁN, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

DECRETO:

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

ARTICULO 1o.- Se prorroga por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

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

ARTICULO 2o.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieren:

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

II.- A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una

industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

ARTICULO 30.- Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente Ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

a).- De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;

b).- De más de doscientos a trescientos pesos, hasta en un 15%.

Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas.

ARTICULO 40.- La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 70. de esta Ley.

ARTICULO 50.- En los casos previstos en el inciso 2o. del artículo 20., los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

a).- En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;

b).- En la cantidad que fijen los tribunales competentes, tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

Los cuantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las inasimilaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del Trabajo.

ARTICULO 60.- Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2o. del artículo 20 deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5o.

ARTICULO 7o.- Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos:

I.- Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

II.- Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.

III.- Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.

IV.- Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.

V.- Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

VI.- Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal.

VII.- Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

VIII.- Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

IX.- Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

ARTICULO 8o.- La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.

ARTICULO 9o.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposi -

ciones de esta Ley. Por lo tanto, no producirán ningún efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta Ley.

TRANSITORIOS:

ARTICULO 19.- La presente Ley empezará a regir desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

ARTICULO 20.- Queda derogado el decreto de 31 de diciembre de 1947 publicado en el "Diario Oficial" de 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

ARTICULO 30.- Se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente Ley.

ARTICULO 40.- Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo 10. de esta Ley, se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren.

ARTICULO 50.- En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente Ley.

Eugenio Prado, D. P.- Gustavo Díaz Ordaz, S.P.- Manuel Flores Castro, D. S.- Fausto A. Marín, S. S.- Rúbricas".

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la ciudad de México, Distrito Federal, a los veinticuatro días del mes de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho.- Miguel Alemán.- Rúbrica.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Fernando Casas Alemán.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Adolfo Ruiz-Cortines.- Rúbrica."(175)

(175) Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de diciembre de 1948. pp. 56-57.

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

De lo anteriormente expuesto, se desprenden las siguientes conclusiones:

PRIMERA.- En Roma y en España se consideró el arrendamiento de cosas y el de personas; no así en Francia y en México, donde ya únicamente se contempló el de cosas.

SEGUNDA.- En la actualidad el arrendamiento de cosas se encuentra regulado por el Derecho Civil y el arrendamiento de personas por el Derecho del Trabajo, ya que debido a la dignidad del hombre, el trabajo humano no podía equipararse a una cosa.

TERCERA.- El arrendamiento en Roma, España, Francia y México es muy semejante en cuanto a las características; obligaciones del arrendador y el arrendatario; así como en las causas de terminación del mismo.

CUARTA.- El arrendamiento de casas, fue, es y será un contrato esencial, pero las intervenciones un tanto exageradas del legislador, han motivado la abstinencia por parte de los capitalistas de construir casas de renta, agudizándose con ello la crisis de la vivienda.

QUINTA.- La intervención del Estado, se manifestó aún más, en los Decretos de congelación de rentas, los que si bien fueron oportunos en su momento, también es cierto que han producido graves consecuencias, como lo es el hecho de que los arrendamientos están en vías de extinción, originándose con ello la escasez de la vivienda.

SEXTA.- Debido a que la injerencia del Estado, en el contrato de arrendamiento cada vez es mayor, podemos observar que el arrendamiento para casa habitación, se ha convertido en un contrato de adhesión, ya que sólo una parte interviene en su formulación, esto es, la actividad reguladora del Estado, quebrantándose con ello el principio de que la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos.

SEPTIMA.- Respecto a los elementos del contrato, estoy de acuerdo con el maestro Gutiérrez y González, en que debería anexarse una tercera fracción al artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal, a fin de incluir a la solemnidad como un elemento más de existencia, ya que en determinados casos es necesaria, como por ejemplo en el contrato de matrimonio.

OCTAVA.- En el Código Civil para el Distrito Federal - en sus artículos 2448, 2449 y 2450 en su parte inicial, son copiados textualmente en el Código Civil actual, en sus artículos 2448 A, 2448 B y 2448 K, por lo que nos cuestionamos, ¿para adecuar una ley a la realidad solamente se requiere de cambiar de lugar o de repetir las disposiciones anteriores?.

NOVENA.- No estoy de acuerdo con la creciente intervención del Estado, en este tipo de contratos, al grado de establecer cláusulas irrenunciables, en virtud de que quebranta-

principios básicos de los mismos, como son: la libertad contractual y la autonomía de la voluntad, violando así la suprema ley de los contratos.

DECIMA.- Respecto a la duración mínima del contrato de arrendamiento para casa habitación, si el objetivo del legislador, era equilibrar a las partes, debió haber establecido la duración mínima de un año forzoso para el propietario y permitir al inquilino celebrarlo por un tiempo menor.

DECIMA PRIMERA.- El incremento máximo anual establecido por las reformas ha originado la extinción de los arrendamientos, en virtud de que su ingreso continuará disminuyendo. Algo más real sería tomar como base para los aumentos por concepto de renta el Índice general de precios al consumidor indicado por el Banco de México, ya que si el salario mínimo no funciona como referencia para determinar la inflación del país, mucho menos lo es el 85% del incremento porcentual fijado al mismo.

DECIMA SEGUNDA.- Las reformas en estudio, lejos de beneficiar a los arrendadores y arrendatarios, los han perjudicado gravemente, en virtud de que se ha impuesto una aparente protección a los arrendatarios con el carácter de irrevocable. Así, nuestro sistema jurídico se ha desvirtuado, ya que la intervención del Estado en áreas que antes tenía prohibidas, nos ha llevado a la conclusión de que el Derecho Privado ha sido invadido por el Derecho Público.

DECIMA TERCERA.- Las reformas actuales han propiciado un alejamiento entre las partes que intervienen en el contrato de casa habitación, tornándose en condominios, con la intención de terminar con el arrendamiento.

DECIMA CUARTA.- A partir de las reformas del 7 de febrero de 1985, la Ley Federal de Protección al Consumidor -- se avocó al problema del arrendamiento para casa habitación, manifestándose con ello, una vez más la intervención del Estado, que está acabando con la voluntad de las partes y consecuentemente con el contrato de arrendamiento.

DECIMA QUINTA.- La única manera de resolver el problema habitacional en nuestro país, es que el Estado pugne por que los particulares inviertan en la construcción de viviendas, por lo que elaboro las siguientes sugerencias:

a). Que el Estado se abstenga de intervenir en esas --
ras reservadas a los particulares, como es el caso de los --
contratos de arrendamiento para casa habitación, permitiéndole
seles a las partes que sean ellas quienes establezcan el con-
tenido de sus obligaciones.

b). Derogar preceptos tan absurdos como el que establece la forma de incrementar la renta; así como liberar al --
arrendador de la carga de la inflación, de tal manera que --
sea la ley de la oferta y la demanda la que se tome como base, para establecer los aumentos por concepto de renta.

c). Establecer sobre todo estímulos fiscales y económicos a todos aquellos que inviertan en la construcción de viviendas para arrendamiento habitacional, como por ejemplo: --
exenciones en el impuesto predial, en el impuesto sobre la --
adquisición de inmuebles, impuesto sobre la renta; disminución de multas, etc.

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

- 1.- Acosta Romero, Miguel.- *Teoría General del Derecho Administrativo*. 4a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1981.
- 2.- Aguilar Carbajal, Leopoldo. *Contratos Civiles*. México. Editorial Porrúa, S.A. 1977.
- 3.- Ambrosioni, Carlos E. y otros. *Enciclopedia Jurídica Omeba*. Tomo V Buenos Aires. Editorial Bibliográfica Argentina - S.R.L. 1968.
- 4.- Araujo Valdivia, Luis. *Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones*. 2a. Edición. Puebla, Pue. Editorial José - M. Cajica JR. S.A. 1972.
- 5.- Arce, Alberto G. *Derecho Internacional Privado*. Guadalajara. Edit. Universidad de Guadalajara. 1969.
- 6.- Arrazola, D. Lorenzo y otros. *Enciclopedia Española de Derecho y Administración o Nuevo Teatro Universal de la Legislación de España e Indias*. Tomo III. Madrid. 1850.
7. Bazarte Cerdan, Willebaldo. *LEYES SOBRE ARRENDAMIENTO PARA EL DISTRITO FEDERAL*. México. Ediciones Botas. 1965.
8. Bielsa, Rafael. *Derecho Administrativo*. 5a. Edición. Tomo I. Buenos Aires. Roque Depalma Editor. 1955.
9. Bofarull, D. Manuel De. *El Código Civil Español, Según la Edición Oficial*. 2a. Edición, México. 1892.
10. Bonnacase, Julien. *Elementos de Derecho Civil*. Tomo II. - Tijuana B.C. Cárdenas Editor y Distribuidor. 1985.

11. Bonnecase, Julien. *Elementos de Derecho Civil. Tomo I.* - Vol. XIII Puebla, Pue. México. Editorial José M. Cajica, - Jr. 1945.
12. Borja Soriano, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones* 9a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1984.
13. Bosch García, Carlos. *La Técnica de Investigación Documental.* 11a. Edición. México. Editorial Trillas, S.A. de C.V. 1985.
14. Bravo González, Agustín. Bravo Valdés, Beatriz. 2o. *CURSO de Derecho Romano.* México. Editorial Pax, S.A. 1985.
15. Carrancá y Trujillo, Raúl. *Derecho Penal Mexicano.* México. Editorial Porrúa, S.A. 1986.
16. Castorena, José de Jesús. *Manual de Derecho Obrero.* México, Distrito Federal. Imprenta Didot, S. de R.L. 1959.
17. Cervantes Ahumada, Raúl. *Derecho Mercantil.* 4a. Edición. - México. Editorial Herrero, S.A. 1982.
18. Colín, Ambrosio y Capitant, Henri. *Curso Elemental de Derecho Civil.* Tomo I-IV. Madrid. Editorial Reus, S.A. 1922 y 1925.
19. Cristóbal Montes, Angel. *Curso de Derecho Romano.* Caracas. Universidad Central de Venezuela. 1964.
20. Cueva, Mario De la. *El Nuevo Derecho Mexicano del Trabajo.* 9a. Edición. Tomo I México, Distrito Federal. Editorial - Porrúa, S.A. 1984.
21. Chávez Padrón, Martha. *El Derecho Agrario en México.* 5a. Edición. México, Editorial Porrúa, S.A. 1980.

22. *Diccionario de la Lengua Española*. 18a. Edición. Madrid. Real - Academia Española. 1956.
23. *Diez Picazo, Luis y Gullón, Antonio. SISTEMA DE DERECHO CIVIL*. Vol. I, 2a. Edición. Madrid. Editorial Tecnos. 1978.
24. *Di Pietro, Alfredo. Lapieza Elli, Angel Enrique. Manual - de Derecho Romano*. Buenos Aires. Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales. 1976.
- 25.- *Duguit, León. Las Transformaciones Generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón*. 2a. Edición. Madrid. Librería Española y Extranjera.
26. *Enneccerus, Ludwig y otros. Tratado de Derecho Civil. Derecho de Cosas. Tomo III. Vol. I. Barcelona. Bosch, Casa Editorial. 1936.*
27. *Fraga, Gabino. Derecho Administrativo*. 24a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1985.
28. *Galindo Gargias, Ignacio. Derecho Civil*. 8a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1987.
29. *García Maynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho 33a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1982.*
30. *Gómez de la Serna, Pedro y Montalbán, Juan Manuel. Elementos del Derecho Civil y Penal de España. Tomo II. Madrid. 1841.*
31. *Gutiérrez Fernández, Benito. Códigos o Estudios Fundamentales sobre el Derecho Civil Español. Tratado de las Obligaciones. 3a. Edición. Tomo IV. Madrid. 1877.*

32. Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones 5a. Edición. México. Editorial Cajica, S.A. 1984.
33. Halperín, Gregorio. Manual de Latín para Juristas. Buenos Aires Tipografía Editora. 1946.
34. Iglesias, Juan. Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado. 7a. Ed. Barcelona. Editorial Ariel, S.A. 1982.
35. Introducción al Derecho Mexicano. La gran enciclopedia mexicana Tomo 11. U.N.A.M. México. I.G.E.M. I. I. J. 1983.
36. Jossierand, Louis. Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones. Tomo II. Vol. I. Buenos Aires. Ediciones Jurídicas Europa América. 1950.
37. Jossierand, Louis. Derecho Civil. Tomo II. Vol. II. Buenos Aires Ediciones Jurídicas Europa-América. 1951.
38. Lalinde Abadía, Jesús. Iniciación Histórica al Derecho Español. Barcelona. Ediciones Ariel. 1970.
39. Latorre Segura, Angel. Introducción al Derecho. 7a. Edición. Barcelona. Caracas. Editorial Ariel. 1976.
40. Lazcano, Carlos Alberto. Derecho Internacional Privado. - Argentina Editora Platense. 1965.
41. Lozano Noriega, Francisco. Contratos. 4o. Curso de Derecho Civil. México. Distrito Federal. Editorial Luz. 1970.
42. Margudant S, Guillermo Floris. El Derecho Privado Romano. 3a. Edición. México. Editorial Esfinge, S.A. 1978.

43. Mazeaud, Henri y otros. Lecciones de Derecho Civil. Los principales contratos. Vol. IV. Buenos Aires. Ediciones - Jurídicas Europa América. 1962.
44. Mora Barba, Alejandro. Curso Elemental de Derecho Civil. Aguascalientes. México 1978.
45. Morello Augusto, Mario. Dinámica del Contrato. Editora - Platense S.R.L. Buenos Aires. Argentina. 1985.
46. Mouchet, Carlos. Zorraquín Becu, Ricardo. Introducción al Derecho. Buenos Aires. Editorial Perrot. 5a. Edición. 1962.
47. Ortiz Urquidi, Raúl. Derecho Civil. México, Editorial - Porrúa, S.A. 1977.
48. Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. 12a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1986.
49. Peña Guzmán, Luis Alberto y Argüello, Luis Rodolfo. Derecho Romano. Buenos Aires. Tipográfica Editora. 1966.
50. Pérez y López, Antonio Xavier. Teatro de la Legislación Universal de España e Indias. Tomo IV. Madrid. MDCCXCII.
51. Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, México. Editorial Porrúa, S.A. 1985.
52. Pina, Rafael de.- Elementos de Derecho Civil Mexicano. México. Editorial Porrúa, S.A. 1966.
53. Pina, Rafael de.- Elementos de Derecho Civil Mexicano. - Contratos 4a. Edición. Vol. IV. México, Editorial Porrúa, S.A. 1978.

54. Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Las obligaciones. Tomo VI.* Habana - Cultural, S.A. 1936.
55. Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo X.* Habana, Cuba. Cultural, S.A. - 1946.
56. Planiol, Marcel. Ripert, Georges. *Tratado Elemental de Derecho Civil 1a. Edición.* México. Cárdenas Editor y Distribuidor. 1983.
57. Porrúa Pérez, Francisco. *Teoría del Estado. 14a. Edición.* - México. Editorial Porrúa, S.A. 1980.
58. Remo Guardia. *Diccionario Porrúa de Sinónimos y Antónimos de la Lengua Española. 2a. Edición.* México. Editorial Porrúa, S.A. 1986.
59. Rodríguez Rodríguez, Joaquín. *Curso de Derecho Mercantil. - Tomo I 16a. Edición.* México. Editorial Porrúa, S.A. 1982.
60. Rojina Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano. Contratos Tomo VI Vol. I.* México. Editorial Porrúa, S.A. 1981.
61. Rojina Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano. Obligaciones. Tomo V. Vol. I. 4a. Edición.* México. Editorial Porrúa, S.A. 1981.
62. Sánchez Medal, Ramón. *De los Contratos Civiles. 4a. Edición.* México Editorial Porrúa, S.A. 1978.
63. Sánchez Medal, Ramón. *La Nueva Ley sobre Arrendamientos para habitación México. 1985.*

64. Sepúlveda, Cesar. *Curso de Derecho Internacional Público*. 4a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1971.
65. Zamora y Valencia, Miguel Angel. *Contratos Civiles*. México Editorial Porrúa, S.A. 1985.

LEGISLACION

- 1.- *Código Civil Español.- 3a. Edición, Madrid. Institución Editorial Reus. 1946.*
- 2.- *Código Civil para el Distrito Federal.- 53a. Edición. México Editorial Porrúa, S.A. 1984.*
- 3.- *Código Civil para el Distrito Federal.- 58a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1990.*
- 4.- *Código de Comercio y Leyes Complementarias.- 54a. Edición - México. Editorial Porrúa, S.A. 1990.*
- 5.- *Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y -- para toda la República en Materia Federal Comentado. Libro- IV. 2a. y 3a. partes de los Contratos. Tomo V. I.I.J. U.N.- A.M. México. Editorial Porrúa, S.A. 1988.*
- 6.- *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- 77a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1985.*
- 7.- *Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento.- México. Distrito-Federal Editorial Libros Económicos. 1985.*
- 8.- *Diario Oficial de la Federación de fecha 24 de julio de 1942.*
- 9.- *Diario Oficial de la Federación de fecha 11 de noviembre de 1943.*
- 10.- *Diario Oficial de la Federación de fecha 25 de febrero de 1944.*

- 11.- Diario Oficial de la Federación de fecha 9 de junio de 1944.
- 12.- Diario Oficial de la Federación de fecha 20 de enero de -
1945.
- 13.- Diario Oficial de la Federación de fecha 8 de mayo de 1946.
- 14.- Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre de
1947.
- 15.- Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de diciembre -
de 1948.
- 16.- Diario Oficial de la Federación de fecha 15 de diciembre -
de 1951.
- 17.- Ley Federal de Protección al Consumidor Reformada.- 2a. Edi-
ción. México, Distrito Federal, Editorial Pac. S.A. de C.V.
1936.

JURISPRUDENCIA

- 1.- *Contradicción de tesis 17/89. Primer Tribunal Colegiado - en Materia Civil del Primer Circuito y Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Ponente: Ignacio Magaña Cárdenas, Secretario; Pablo Jesús Hernández Moreno.*
- 2.- *Semanario Judicial de la Federación. Amparo directo 7491/56. Alberto Lorentzen - 24 de octubre de 1957 - 5 votos - Ponente: Alfonso Guzmán Neyra - Sexta Época Volumen IV. Cuarta - Parte. Tercera Sala. pág. 66. México 1958.*

FUENTES

- 1.- *Hernández Tejero, F. Fuente Seca, P y otros.- El Digesto - de Justiniano. Tomo I. Constituciones Preliminares y Libros I - 19. Versión Castellana por A. D'ORS. Pamplona. Editorial Aranzadi. 1968.*
- 2.- *Jordán de Asso y otros.- Instituciones del Derecho Civil de Castilla. 6a. Edición. Madrid. MDCCCXV.*
- 3.- *Ortolán, M.- Instituciones de Justiniano. Buenos Aires. Editorial Atalaya. 1947.*
- 4.- *Tapia, Eugenio De.- Febrero Novésimo o Librería de Jueces, - Abogados, y Escribanos y Médicos Legistas. Tomo II. Editorial Himpel y Compañía. 1830.*