

153  
rej.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**Escuela Nacional de Estudios Profesionales**

**" ARAGON "**

**COMPARACION JURIDICO-DOCTRINARIA  
DE LA RESCISION Y TERMINACION DEL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

**LICENCIADO EN DERECHO**

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

**JUAN CARLOS GONZALEZ ROSAS**

**FALLA DE ORIGEN**

ENEP

ARAGON

San Juan de Aragón, Edo. de México

1994



## **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.

**A DIOS:**

Por que es un ente superior que se manifiesta en todos los momentos de nuestra vida.

**A MIS PADRES:**

**J. A. ANTONIO GONZALEZ VIAN;** quien me ha mostrado el camino a seguir desde mi infancia, enseñándome a trabajar y ser constante para lograr un objetivo.

**M. L. TERESA DE ROSAS DE GONZALEZ;** ya que gracias a ella he aprendido el buen camino y con su apoyo me ha impulsado a sacar adelante mis proyectos.

Por ellos, que con todos sus esfuerzos han logrado regalarme una carrera, que es el mejor regalo que un hijo puede recibir de sus padres.

**A MIS HERMANOS:**

Por que en todo momento me han brindado su apoyo -  
para sacar adelante mi carrera.

**JOSE ANTONIO;**

**JAVIER ANASTACIO;**

**MARIA ELENA;**

**FELIPE FRANCISCO;**

**MARIA TERESA;**

**REYNALDO SALVADOR; Y**

**MIGUEL ANGEL.**

**A MIS FAMILIARES:**

Por que me han impulsado a salir adelante.

**A LOS SEÑORES:**

**LIC. FRANCISCO M. HERNANDEZ BAEZ**

**SR. ELISEO ZAVALA GUERRERO**

Por haberme brindado el apoyo y tiempo necesario para continuar con mis tramites escolares, el desarrollo y la terminación de mi tesis.

**A LA SEÑORA IRMA:**

**A GUADALUPE LOPEZ:**

**A CELIA:**

**A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS:**

Por que he contado con ellos para recibir un buen-  
consejo y me han brindado un apoyo moral de incalculable valor.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES " ARAGON "

"COMPARACION JURIDICO-DOCTRINARIA DE LA RESCISION Y LA TERMINACION  
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL"

I N D I C E

INTRODUCCION

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES JURIDICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO  
Y DE SU RESCISION Y TERMINACION.

A.- EN ROMA . . . . .	1
B.- EN FRANCIA. . . . .	9
C.- EN ESPAÑA . . . . .	13
D.- EN MEXICO . . . . .	21

## C A P I T U L O II

### CONCEPTO Y ELEMENTOS DE LA RESCISION Y DE LA TERMINACION DEL CON-- TRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

A.- LA RESCISION DEL CONTRATO . . . . .	24
B.- LA TERMINACION DEL CONTRATO . . . . .	49
C.- NORMATIVIDAD DE LA RESCISION Y DE LA TERMINACION DEL CON- TRATO . . . . .	85
D.- LA JURISPRUDENCIA DE LA H. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE - LA NACION . . . . .	90

## C A P I T U L O III

### SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS ENTRE LA RESCISION Y LA TERMINACION DEL - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.

A.- SEMEJANZAS . . . . .	98
B.- DIFERENCIAS . . . . .	104
C.- LA NULIDAD . . . . .	109

D.- LA LEGISLACION . . . . .	118
CONCLUSIONES . . . . .	127
BIBLIOGRAFIA . . . . .	129

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

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

Dentro del gran inventario de problemas socio-económicos que existen en nuestro país, podemos señalar, como uno de los más graves al Arrendamiento Inmobiliario.

El problema de la vivienda en arrendamiento, es también un problemas de orden social, ya que afecta a grupos considerables de población, si se considera que la mitad de las viviendas del Distrito Federal están ocupadas bajo el régimen de alquiler.

Este problema de materia inmobiliaria, debe estudiarse ampliamente, para dar solución definitiva a los graves problemas inquilinarios. De este modo podemos observar que la ilicitud del contrato, los abusos de los arrendadores o las extralimitaciones de los arrendatarios, dan como origen una lucha entre el arrendador y el arrendatario, siendo los juzgados de arrendamiento inmobiliario invadidos por los múltiples problemas inquilinarios, ante tales abusos, el contrato en cuestión debe darse por nulificado, por rescindido o por terminado.

En los problemas cotidianos, la gran similitud que existe entre la rescisión y la terminación del contrato en el arrendamiento inmobiliario, hace que se confundan estas figuras-jurídicas, ya que las acciones que se aplican para este fin, no se contradicen, ni son contrarias, tampoco pueden ser que al inter

ponerse una u otra acción se excluyan recíprocamente. Ambas figuras persiguen el mismo fin que es la culminación del contrato, que trae como consecuencia inmediata, la desocupación y entrega del local arrendado.

Su gran similitud, hace necesario un estudio que - enfoque una comparación detallada entre la Rescisión y la Terminación del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, motivo del presente trabajo.

## C A P I T U L O I

### **ANTECEDENTES JURIDICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y DE SU RESCISION Y TERMINACION.**

A.- EN ROMA . . . . .	1
B.- EN FRANCIA. . . . .	9
C.- EN ESPAÑA . . . . .	13
D.- EN MEXICO . . . . .	21

## C A P I T L O   P R I M E R O

### ANTECEDENTES JURIDICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y DE SU RESCISION Y TERMINACION.

#### A) EN ROMA.

Roma se considera como el lugar en que el derecho -- tuvo un auge sorprendente; esto se debe a que en la época primitiva, en la que el derecho aún no se aplica para resolver las necesidades civiles y agrarias, la sociedad empezó a desarrollarse, teniendo como resultado, la exigencia de protección por parte del Estado, sobre todo en materia de contratos entre particulares, principalmente del arrendamiento inmobiliario, en que se protege con mayor fuerza a los contratos de arrendamiento agrícola, con la llamada " Remissio Mercedis ". ( 1 )

La elaboración de la categoría " Locatio-Conductio", es una de las formas con que se conoce el arrendamiento en Roma, es decir, uno de los términos que se emplean para referirse al arrendamiento, que fue extremadamente laborioso en esta época.

---

( 1 ) Merx que es genitivo de " Mercedis " significa " precio " y " Remissio " perdón. Por lo tanto, Remissio Mercedis - es el perdón al pago de la renta.

En Roma como en todos los estadios primitivos de la -- evolución jurídica de los pueblos, se llega a la idea del alqui-- ler de animales, como una exigencia de la economía ganadera y - - agrícola, así como al escaso desarrollo del equipo mecánico para\_ el trabajo agrícola; efectivamente, en la pequeña propiedad primi\_ tiva, no podía resultar económico el empleo de animales domésti-- cos, esclavos, equipo agrícola, etc., y por ello, el que disponía de estos instrumentos de trabajo, compensaba los gastos de los -- mismos con su alquiler a los agricultores que no podían contar -- con dichos instrumentos o animales de modo permanente.

En la historia romana, cuando se llega a la idea del arrendamiento de inmuebles, (aunque la discusión al respecto es - controvertida, probablemente primero fue el arrendamiento de fincas urbanas), las concesiones por largo tiempo del "ager publi--- cus" (tierra propiedad del Estado romano), serviría de modelo para que las partes concibieran la posibilidad de llegar a las formulas de arrendamiento rústico, que llegan a un gran desarrollo,- en el mismo instante en que surgen todas las posibilidades para - que los romanos jurídicamente ampliaran la propiedad y el comer-- cio de su época; de los primeros arrendamientos, el profesor Guillermo F. Margadant S. nos hace el siguiente comentario:

▪ En el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50,000 vecindades, objeto del arrenda--- miento y sólo 2000 casas aisladas. Sin embargo, - la protección del arrendamiento se muestra por --

primera vez a fines de la época clásica y solo en materia de arrendamiento agrícola, con la Remissio-Mercedis". ( 2 )

Es de observarse que debido a las necesidades inquilinarias y a las exigencias de protección por parte del Estado para el arrendador (cuando el inquilino sobrepasa los límites pactados), como para el arrendatario (debido a los abusos del arrendador), el derecho romano empieza a tener mayor aplicación para resolver estos problemas.

Una vez que se legisla sobre los diferentes problemas emanados por la sociedad en materia inquilinaria, el concepto de arrendamiento ya se conoce y como lo señala el tratadista Eugene Petit:

"En Roma el arrendamiento era un contrato - por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada merces". ( 3 )

---

( 2 ) Margadant S., Guillermo F. Derecho Romano, Edit. Esfinge. Décima Tercera Edición p. 412.

( 3 ) Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Edit. Nacional p. 401.

En Roma se distinguen cuatro tipos de contratos de arrendamiento, a los que hace referencia el romanista Guillermo F. Margadant. S., siendo estos:

- 1.- La Locatio Rerum o el arrendamiento de cosas;
- 2.- Una forma de Locatio Conductio que es la apar  
cería;
- 3.- La Locatio Operarum o arrendamiento de servi-  
cios; y
- 4.- La Locatio Operis o arrendamiento de obra.

El autor citado nos dice al respecto:

" A) ... ( Locatio Conductio Rerum), contra-  
to por el cual el locator se obliga a proporci-  
onar a otra persona, el conductor, el goce tempo-  
ral de una cosa no consumible a cambio de una -  
remuneración periódica en dinero.

" B) ... el contrato de aparcería, por el -  
cual el locator se obliga a proporcionar a otra  
persona el "colonus patiaris", el goce tempo-  
ral de un terreno agrícola, permitiéndosele, en cam-  
bio, cierto porcentaje de los frutos que se obtu-

vieron en este terreno.

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

" D) ... el contrato de obra, locatio-conductio operis, por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra por el locator, mediante - el pago de un precio determinado". ( 4 )

En virtud de que existe una gran variedad de contratos de arrendamiento en el derecho romano, existen elementos que logran identificar a un contrato de los demás, así, un rasgo común es el LOCATOR, en el arrendamiento de cosas es el "arrendador"; en el arrendamiento de servicios, es el que se pone así -- mismo, es decir, el "obrero", etc., el objeto común de estos contratos es proporcionar temporalmente una cosa, a cambio de un pago cierto, así puede ser un objeto o la propia energía humana.

---

( 4 ) Margadant S., Guillermo F. op. cit. pp. 410 y 411.

Paul Ourliac y J. de Malafosse, al referirse a la "locatio-rei", señalan lo siguiente:

"El derecho del locatario es personal, - - inoponible a terceros, excepcionalmente al comprador, salvo cláusula en contrario incluida en la venta..." pero hubo transformación del derecho procesal de algunos locatarios en un verdadero derecho real... la venta, el legado y la permuta extinguen el arrendamiento, sin que quede al arrendatario una acción que le permita una completa indemnización por parte del arrendador". ( 5 )

Por lo tanto, este contrato es limitado debido a su naturaleza jurídica, ya que se creó principalmente para ser temporal y al concluir éste, las partes dan fin a sus obligaciones que hicieron de él, aunque puede acabar antes de tiempo, esto, debido a la rescisión del contrato por el incumplimiento a alguna de sus cláusulas por partes de los contratantes.

---

( 5 ) Ourliac, Paul y J. de Malafosse. Derecho Romano y Francés-Histórico. Tomo I, pág. 455.

Las obligaciones de las partes nacen en el mismo contrato, que se consideran de carácter general siendo éstas:

**Del Locator.**

- 1.- Entregar al arrendatario la cosa arrendada;
- 2.- Responder de los daños y perjuicios que tenga ocultos el objeto;
- 3.- Hacer el pago de las reparaciones necesarias.

**Del Conductor.**

- 1.- Pagar la renta, salvo caso en contrario.
- 2.- Servirse del objeto, de acuerdo a su destino normal;
- 3.- Devolver el objeto al concluir el arrendamiento.

Estas obligaciones son sancionadas por la " actio-lo\_cati " ( 6 ) y en caso de su incumplimiento se podría rescindir el contrato y darlo por terminado.

El derecho romano registra la terminación del contrato de la siguiente manera:

A) Por voluntad o consentimiento de ambas partes o con una sola voluntad, en caso de no haberse fijado un plazo, pudiendo crearse la tácita reconducción;

B) Por cumplirse el término que se previno, - pero si transcurrido dicho término, el arrendatario sigue gozando del objeto arrendado o sin oposición de la otra parte se forma un nuevo contrato o arriendo, por el acuerdo tácito de ambas partes, - creándose así la tácita reconducción;

C) Por la pérdida del objeto;

D) Por no pagar la renta por el término de -- dos años;

---

( 6 ) La actio locati se emplea para ejercitar la acción jurídica en la locación o arrendamiento de ésta época.

**E) Por deteriorarse el objeto por culpa del arrendatario;**

**F) Por la necesidad que tuviere el dueño o propietario de usar el objeto, motivo del contrato; y**

**G) Por haber concluido los cinco años, que es la duración ordinaria de un fundo rústico.**

En la aplicación del derecho romano, el subarrendamiento estaba permitido, salvo que las partes acordaran lo contrario, asimismo, el riesgo por caso fortuito, pasaba principalmente sobre el Locator, acciones que sanciona la " actio-locati " .

## **B) EN FRANCIA.**

En la historia francesa no se conoce que se hayan registrado arrendamientos de casas, sólo hasta finales del siglo XI y principios del siglo XII, se registran algunos arrendamientos de casas y de algunos negocios comerciales o molinos; el arrendamiento aparece en Francia en forma muy simple, carente de cualquier contenido jurídico, pero éste nace debido a la necesidad -- imperiosa de su aplicación. Los antecedentes de este surgimiento

se deben a que la época es favorable a la perpetuidad ( 7 ) de las relaciones; el " censo " ( 8 ) y la " enfiteusis " ( 9 ) tienen un derecho perpetuo, pronto se descubre que este contrato -- atribuye un dominio útil, pero cuando se pretende eliminar la -- perpetuidad; es decir, el contrato que tenga y aún retenga el -- bien concedido, por un largo tiempo que resulta ya contraproducente, se recurre a una forma de contrato en el que se suponen vínculos que las partes pretenden hacer temporales, provocando así el nacimiento del contrato de arrendamiento.

Por otro lado, el " censo " y el " canon " son perpetuos, por lo que son a menudo de escaso valor, es decir, ya muy pocas personas recurren a este tipo de contratos, por lo que su valor es reducido, precisamente por tener esa característica de perpetuidad o continuidad, así, el arrendamiento al ser temporal, representa el valor de lo que ha sido entregado como pago por el período que fue convenido por las partes contratantes.

- 
- ( 7 ) Perpetuidad, es decir, de estricta perdurabilidad o de -- muy prolongada duración.
- ( 8 ) Censo, es un derecho real sobre un inmueble que se grava -- con prestaciones periódicas denominadas "Canon" y/o "Censo". Quien pagó el canon es el censatario.
- ( 9 ) Enfiteusis, es un derecho real por virtud del cual una persona puede usar, gozar y disponer de un bien inmueble, generalmente rústico a largo plazo, mediante el pago de un -- Canon al propietario del mismo.

Una vez que es reconocido el contrato de arrendamiento, sus ventajas empiezan a surgir, pues se observa con frecuencia que el arrendamiento deja provechos como son los mismos productos que se obtuvieron al arrendar un inmueble rural para cultivos, o los diezmos, así como tributos o rendimientos.

En Francia una vez creado el contrato de arrendamiento en el que se puede vincular una persona con otra, dentro de una relación jurídica, se protege la libertad de pacto y esta es la regla principal, ya que entre las partes se pacta la duración del contrato, las obligaciones de las partes y lo más importante la fijación del alquiler, cuestiones que se dejan al libre juego de las voluntades.

La costumbre desempeña un papel secundario, ya que las partes tienen la libertad de contratar, por ejemplo, en caso de que alguna de las partes no manifieste su voluntad; es decir, la interpretación del silencio, la costumbre fija la fecha en que comienza o termina el contrato. La autoridad interviene en ocasiones para subsanar estas anomalías, fijando la cuantía del arrendamiento de las cosas.

Los derechos y obligaciones de las partes, se encuentran en las cláusulas del contrato; en el que se señalan los trabajos y los servicios que deben realizarse; es decir, aquí se fijan detalladamente las obligaciones o se imponen; como el pago de un verdadero tributo en los casos de las tiendas, así como el pago de diezmos y hasta en oca

siones, se les exige el pago de una caución bajo el nombre del -- " accapte o ius entrandi ", con la libertad del pacto, las voluntades contratan sus derechos y obligaciones.

La práctica tiende a asimilar el alquiler y el censo, en la que el arrendador puede tomar las pertenencias del arrendatario o quien ha entregado su casa, puede igual que en materia de censo; hacer la casa inhabitable cerrando su acceso, si la tendencia o pretensión es cierta, existen acciones jurídicas que la apoyaban.

La entrega del Fondo por el arrendatario no parece -- que haya sido necesaria para la conclusión del contrato; el carácter consensual del contrato es fijado por la mención de la "fi - des ", o el hecho de prestar un juramento para entregar el bien inmueble.

Al hacer el análisis jurídico de los efectos del contrato en Francia, se puede decir que las partes tienen la facultad de terminarlo y respecto de los arrendamientos urbanos, las costumbres juegan este papel, ya que la intervención del derecho culto es muy reducido, por otro lado, al referirnos al derecho lo catio, éste se opone claramente al del censuario, considerándose como un simple derecho de crédito, de tal manera que en caso de venta, el arrendamiento sea resuelto. A este respecto tanto la -- práctica, como la legislación reaccionaron contra esa regla, con cluyendo que el arrendamiento sobreviviría a la venta, lo que ga-

rantizaba el derecho del locatario; posteriormente nace de la "decretal propter sterilitatem", que impone otras soluciones, como la disminución del precio del contrato en caso de que las cosechas se perdieran por vicios ocultos, excepto cuando la pérdida se compensa con otras cosechas.

### C) EN ESPAÑA

España es el país en donde se advierte una verdadera vocación por el derecho, no como simple ordenamiento de las relaciones privadas que son propias del Derecho Romano, sino también, como una organización de la sociedad y del gobierno, dentro de lo cual, los individuos adquieren una personalidad amparada por la Ley. En este tiempo aparecen desde compilaciones jurídicas, conforme a las Leyes Teodoricianas, el Código de Eurico, la Ley de Tidis, el Código de Leovigildo, el Código o Breviario de Alarico, Liber Juridicorum (Fuero Juzgo), el Fuero Viejo de Castilla, el Fuero Real, etc., todos estos cuerpos de legislación, más las fórmulas Visigóticas para la redacción de documentos y escrituras, contienen el Derecho Bárbaro y Romano que se aplicaba en aquél tiempo y no obstante se destina la mayor parte de sus disposiciones a las relaciones del Derecho Privado.

Dentro de las diferentes etapas históricas en que se desarrolló el Derecho Español, encontramos algunos antecedentes del arrendamiento inmobiliario, como son:

El Fuero Juzgo. No legisla en algún título en especial al arrendamiento y al igual que en el Derecho Romano, protege al arrendamiento agrícola, ya que en el Título I, del Libro X, se encuentran las leyes de la 11 a la 15, dedicadas a distintas instituciones agrícolas, entre las que se encuentran la relación -- arrenditicia, no hay una completa regulación al respecto de las Leyes Godas. Al ser conocido el contrato, se regía por la costumbre -- inspirada en las líneas generales de contratación y de la compra -- venta. La fórmula Gótica 36, es una escritura de arrendamiento en la que el colono se obligaba a pagar el arrendamiento según la costumbre, asimismo, al arrendador se autoriza para desahuciarle por incumplimiento de lo pactado, esta misma ley regula la facultad -- que tiene el arrendatario de dar la finca en subarriendo, en la -- primera ley se sanciona la imprescriptibilidad de la finca a favor del colono mientras perdura la relación de arrendamiento.

El Fuero Viejo de Castilla. Se encuentra registrada la materia en el Título III, del Libro IV; de los alquileres y de los arrendamientos, entre otros, dedicándose cinco leyes al arrendamiento; pero aun en este ordenamiento no se encuentra registrado el arrendamiento como materia en particular, todavía se confunde -- con otro tipo de contratos, como la compra-venta o el mutuo, Paul-Ourliac y J. Malafosse, manifiestan respecto a estos antecedentes:

▪ No se hallan claros antecedentes al respec  
to durante el régimen feudal; en la mayor parte

de los documentos de la época relativos al arrendamiento, vemos que bajo tal nombre se encuentran actos que mas bien corresponden al tipo de la compra-venta o del mutuo ". ( 10 )

Por lo anterior se puede deducir que la regulación en un extremo muy limitado y casual, sin poder aun desarrollar la estructura jurídica que este contrato requiere para la protección - que se pudiere dar a los contratantes con la aplicación de esta - Ley u ordenamiento.

El Fuero Real. En su libro III, Título XVII, encontramos registrada la materia de arrendamiento, el Título de este libro es " De las Cosas Alogadas ", aquí ya el arrendamiento adquiere una posición mas definida en el derecho, pues ya se habla de la terminación del contrato antes del tiempo convenido por las partes o en la misma, se fija no poder darlo por terminado sin pagar lo pactado, Paul Ourliac y J. de Malafosse, hacen referencia a esta Ley:

"... el dueño solo puede dar por terminado el --  
arriende antes del plazo convenido cuando hubie-  
re necesidad de rehacer la cosa o el inquilino -

" tallara la madera u otro daño semejante ". Tampoco puede el inquilino desistir del arrendamiento antes de terminar el plazo convenido sin pagar lo pactado por todo el tiempo, a menos que el propietario se niegue a hacer las reparaciones que sean necesarias ". ( 11 )

Podemos observar que este ordenamiento ya define claramente la terminación del arrendamiento por rescisión provocada por incumplimiento a alguna de sus cláusulas o por faltar a lo --convenido; por otro lado, el mismo autor manifiesta sobre las mensualidades vencidas:

" El arrendamiento de casa y otra cosa hecha para un largo tiempo o durante la vida del arrendatario y que ha de ser pagada por mensualidades vencidas, puede ser extinguida antes del plazo mediante desahucio que se ha de fundar en la faltade pago por el arrendamiento durante dos años, según lo dispone la Ley Cuarta ". ( 12 )

---

( 11 ) Idem. Ourliac, Paul y J. de Malafosse. p. 467.

( 12 ) Idem. Ourliac, Paul y J. de Malafosse. p. 467.

De acuerdo a lo anterior, la falta de pago por las -- mensualidades vencidas, daba motivo a la terminación del contrato por vía de desahucio. En la actualidad se aplica el mismo criterio, excepto por el tiempo en que se deja de incumplir con la -- obligación.

En España, como lo menciona la Ley, es por dos años - para poder ejercer la acción por falta de pago. El procedimiento judicial para ejercer la acción se hace con el objeto de obtener la cantidad que no ha sido liquidada, así como la desocupación -- del inmueble, Paul Ourliac y J. de Malafosse se refieren a los -- bienes muebles como garantía de lo insoluto:

" En el Fuero Real encontramos rastros del - especial régimen romano de los " invicta et illa- ta "; se dispone al efecto, en la Ley Sexta, que\_ los aperos y demas bienes muebles del arrendata-- rio que estuvieran en la finca arrendada responde-- rán del pago de la pensión que aquél no haya sa-- tisfecho oportunamente ". ( 13 )

Dentro de lo que menciona la Ley Séptima y Octava de este Ordenamiento, el hombre puede y tiene la libertad de arrendar sus cosas a un plazo cierto o definitivo y en caso de que -- este muriera sin que hubiera concluido el plazo convenido, sus herederos quedan obligados a respetar los términos del contrato\_ como lo haría el contratante si éste viviera, asimismo se establece la prórroga del contrato de arrendamiento por acuerdo tácito, siempre que éste se refiera a casas y que una vez concluido el plazo, ninguna de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado, de esta manera se presume su duración por otro -- año.

Las disposiciones del Fuero Real parecen estar tomadas del Fuero Soria, aunque no haya coincidencia entre ambos totalmente, así el Fuero Real, señala que cuando el inquilino viva en una casa que necesite ser objeto de alguna reparación, el inquilino puede desistir por esta causa del arrendamiento antes de terminar el plazo, en el Fuero Soria se dispone que el inquilino podrá hacer la obra y lo que le costare le será descontado como pago de la renta, asimismo señala esta Ley la prohibición al inquilino de subarrendar la casa, salvo si acaeciere alguna necesidad o alguna desventura, por lo que no se pudiese vivir en ella, caso en que el inquilino puede arrendar la finca a otra, haciéndo le saber al arrendador el subarriendo.

Las Siete Partidas. España contaba con una regulación sobre el arrendamiento con el Fuero Real, sólo bastaba sistematizar, especializar y perfeccionar la técnica jurídica para que se llegara a una legislación completa, por lo que algunos puntos se introdujeron, modificando parcialmente con el estilo Romanista; el tratadista Eduardo Pallares, menciona al respecto:

" Las siete Partidas es la obra mas célebre y reputada del Rey Don Alfonso El Sabio, que acaba por absorber su autoridad, la de los Códigos, por ser considerados como el monumento mas grandioso de la legislación del Siglo XIII.." ( 14 )

Ourliac, Paul y J. de Malafosse, respecto de esta Ley comentan:

" Vemos en esta regulación de las Partidas, claras muestras de las dificultades mas típicas de las cuestiones arrendatarias; confusión de -- los distintos tipos, dificultad en llegar a una sistemática completa y precisa, contratos de los arrendamientos clásicos con forma de los mismos -- más o menos cercanos al tipo de Derecho Real; --

---

( 14 ) Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Décimo Primera Edición. Editorial Porrúa. 1985. México. p. 40.

pese a tales inconvenientes, nadie ha podido intentar siquiera un estudio revolucionario de la materia en la que se superan estos grandes inconvenientes.." ( 15 )

El Derecho Común Castellano. Se integraba por el Fuego Real y por las Partidas, aunque a las disposiciones de menor importancia, las que no son incluidas en el Libro X, de la Novísima Recopilación, posteriormente surge un Decreto de suma importancia en 1813, que favorece a la agricultura y a la ganadería.

El 30 de noviembre de 1830, se restablece una Ley de la Novísima Recopilación, que daba preferencia a los militares en el arrendamiento de fincas, este privilegio fue suprimido por el Real Decreto del 3 de febrero de 1931.

Finalmente se establece la Ley del 9 de abril de 1841, sobre el arrendamiento de fincas urbanas; ésta permite a los dueños arrendar con todas las libertades, aboliendo de esta forma toda clase de privilegios y costumbres que limitaran la libertad de contratar el arrendamiento inmobiliario.

D) EN MEXICO.

Al dominar España a los pueblos de México, durante -- tres siglos, impuso su cultura jurídica, aplicándola, la cual estaba inspirada del estilo Romanista, respecto a ello, el profesor José Becerra Bautista, señala:

"... Se encontró con una tradición Indígena de centenares de siglos, muy diferente a la Española, y que cuando la legislación de Indias, apoyada en la información directa de los hechos e -- inspirada en fines religiosos, logro una posible aproximación, nunca logro la adaptación plena -- del indio a la legislación Española de ultramar..." ( 16 )

Nuestro Derecho Mexicano sigue en principio, los lineamientos del Derecho Español; el Gobierno del Estado de México el 23 de mayo de 1837, expidió una Ley decretando que la legislación española siguiera aplicándose, en lo que no se opusiera a la Nacional; así los tratadistas contemporáneos y legisladores, establecen la competencia a la cual deberán estar sujetos los tribunales; resultando ésta en el siguiente orden:

---

( 16 ) Becerra, Bautista José. El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa, 5a. Edición. 1975. México. p. 250.

1. Leyes de los Gobiernos Mexicanos;
2. Las Cartas de Cádiz (reunidas en 1811 y disueltas en 1814, restablecidas en 1820 hasta el 27\_ de septiembre de 1821; en la consumación de la\_ Independencia;
3. La Novísima Recopilación;
4. La Ordenanza de Intendentes;
5. La Recopilación de Indias;
6. El Fuero Real;
7. El Fuero Juzgo; y
8. Las Siete Partidas.

Una vez que nuestra legislación empezó a cobrar mayor fuerza, con el impulso de las reacciones sociales, políticas y económicas, en el año de 1856, como una reacción sobre los bienes amortizados por la iglesia y por aquellos contratos de arrendamiento simulados que hacía a su favor, se logra que, aunque el arrendamiento se otorgaba a perpetuidad, ya no podría perjudicar al arrendador, ya que se estableció que una vez cumplidos los tres años, el arrendador podía exigir la terminación del contra-

to, como cumplimiento de la obligación; la intervención política, consideró que este término era demasiado breve para que el arrendamiento terminara, retrocediendo a la duración que estaba permitida anteriormente.

Nuestros legisladores, en los Códigos de 1870 y 1884, establecen que la cesión del uso o del goce, deberían ser temporales, pero en ellos no se manifiesta la duración de los contratos de arrendamiento. El Código actual, vigente a partir de 1932, ya dispone dicha temporalidad en la Segunda Parte del Artículo 2398, el cual 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.."**

Respecto de la duración que tendrá el contrato de arrendamiento, en las fincas rústicas, nuestra Ley no señala su término, por lo tanto será preciso fijarlo en alguna de las cláusulas del mismo, para que se tenga por válido dentro de nuestro sistema Legal. ( 17 )

---

( 17 ) Cfr. Artículo 1797 del Código Civil, vigente para el Distrito Federal.

## C A P I T U L O   I I

### **CONCEPTO Y ELEMENTOS DE LA RESCISION Y DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.**

A.- LA RESCISION DEL CONTRATO . . . . .	24
B.- LA TERMINACION DEL CONTRATO . . . . .	49
C.- NORMATIVIDAD DE LA RESCISION Y DE LA TERMINACION DEL -- CONTRATO. . . . .	85
D.- LA JURISPRUDENCIA DE LA H. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION . . . . .	90

C A P I T U L O   S E G U N D O

**CONCEPTO Y ELEMENTOS DE LA RESCISION Y DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.**

Generalidades en los Contratos. El contrato se define de acuerdo a nuestra Ley Civil, en el Artículo 1793 de la siguiente manera:

" Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos ".

El contrato como acto jurídico es el acuerdo de voluntades que produce consecuencias de derecho, estas consisten en crear, o transmitir derechos y obligaciones.

La diferencia que tiene el contrato con el convenio, es que éste crea, transfiere, modifica o extingue obligaciones.

( 18 )

---

( 18 ) Cfr. Artículo 1793 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Elementos de Existencia. Nuestro Código Civil vigente, señala al **Consentimiento** y al **Objeto** como elementos de Existencia en el vínculo jurídico, los cuales se encuentran regulados por los Artículos 1794 y del 1803 al 1831; ( 19 ) al faltar alguno de estos elementos, el acto jurídico no producirá efectos legales, algunos autores señalan a la **Solemnidad** como elementos de existencia, pero sólo en determinados casos como el Matrimonio.

Elementos de Validez. La Ley exige otros requisitos que deberán dar validez al contrato, con el objeto de que éste produzca plenamente sus efectos, tales requisitos son denominados en la materia jurídica como de **VALIDEZ**, los cuales son: la **Capacidad**, la **Ausencia de vicios en el consentimiento**, la **licitud en el Objeto**, **motivo o fin** y la **Forma en los casos exigidos por la Ley**.

La clasificación de los contratos, se determina en diferentes modalidades de acuerdo a la doctrina, nuestro Código Civil, lo clasifica de la siguiente manera:

---

( 19 ) Ibidem. Cfr. Artículo 1794 y del 1803 al 1831.

1. **Contratos preparatorios;** La promesa.
2. **Contratos Traslativos de Dominio;** como es la compra-venta, la permuta, la donación y el mutuo.
3. **Contratos Traslativos de Uso y Disfrute;** como es el arrendamiento, subarrendamiento y el comodato.
4. **Contratos de Prestación de Servicios;** como es el depósito, el mandato, la obra o precio alzado, el transporte y el hospedaje.
5. **Contratos de Realización de un fin común;** como la asociación, la sociedad, la aparcería agrícola y ganadera.
6. **Contratos Aleatorios;** como son el juego y la apuesta, la renta vitalicia y la compra de esperanza.
7. **Contratos de Garantía;** como es la fianza, la prenda y la hipoteca.
8. **Contratos que previenen controversias;** como es la transacción.

Dentro de la clasificación otorgada por nuestra Ley Civil, respecto de los Contratos Traslativos de uso y disfrute, se desprende el ARRENDAMIENTO.

Los doctrinarios clasifican al contrato de arrendamiento en diferentes formas de acuerdo a las características que presenta, de esta manera, es conveniente clasificarlo de la forma siguiente:

**Es bilateral**, ya que origina derechos y obligaciones para ambas partes;

**Es oneroso**, ya que genera provechos y gravámenes recíprocos;

**Generalmente es formal**, ya que el consentimiento se manifiesta a través de la forma escrita;

**Es consensual**, en oposición al real, porque para su perfeccionamiento no requiere la entrega de la cosa, sólo el consentimiento de las partes;

**Es principal**, ya que para su existencia o validez, no depende de otro contrato;

**Es nominado**, ya que se encuentra ampliamente regulado por la Ley;

Es de tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un sólo acto, - sino que requieren necesariamente de un lapso más o menos largo.

Generalidades sobre el Contrato de Arrendamiento.

Sólo existen tres tipos de contratos de arrendamiento, el Civil, el Administrativo y el Mercantil.

Los Contratos de Arrendamiento Civiles, resultan - cuando se da en arrendamiento un bien inmueble, cuyo destino sea para uso particular o comercial, ya que se sujetarán a las normas jurídicas impuestas por nuestro Código Civil en su Capítulo respectivo.

Los Contratos de Arrendamiento Administrativo, resultan cuando los contratos se encuentran sujetos a las disposiciones de los ordenamientos administrativos correspondientes; -- éste se presenta cuando el Estado a través de sus órganos como - las Secretarías de Estado dan en arrendamiento un bien inmueble que pertenezca a ellas.

Los Contratos de Arrendamiento Mercantiles, que es tan sujetos a las disposiciones de la materia de comercio, esto es, en bienes muebles cuyo destino es el comercial, por ejemplo, el arrendamiento de un vehículo.

Los derechos y obligaciones que tienen el arrendador y el arrendatario, se encuentran registrados dentro del contrato de arrendamiento, la Ley establece obligaciones y derechos aunque no haya pacto expreso, tal es el caso de las obligaciones del - - arrendador, que se deducen del deber que esta parte contratante - tiene de procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada -- mientras dure el tiempo convenido del contrato. Las obligaciones en forma general que tiene el arrendatario, son las de pagar la - renta en tiempo y lugar convenidos y la de conservar la cosa, su- poniendo por ello, que no puede alterarla, ni dejar que sufra des perfectos o daños, y cuando ello sucede, deberá hacerla saber al arrendador, con la finalidad de que no se menoscabe la conserva-- ción de la cosa.

Los derechos y obligaciones del arrendador se en- - cuentran regulados en nuestra Ley Civil vigente, en los Artículos 2412 al 2424 ( 20 ) y respecto del arrendatario en los Artículos 2425 al 2447. ( 21 )

---

( 20 ) Ibidem. Cfr. Artículo 2412 al 2424 del Código Civil para - el Distrito Federal.

( 21 ) Ibidem. Cfr. Artículos 2425 al 2447 del Código Civil para - el Distrito Federal.

## A) LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.

La rescisión en el contrato de arrendamiento, actúa como causa de extinción, en la que desliga un vínculo contractual existente válido, creado entre el arrendador y el arrendatario, - por la decisión de ambas partes, o de una de ellas, en los casos permitidos por la Ley, pedido por una voluntad o por un hecho que nace paulatinamente a la celebración del contrato. ( 22 )

" La rescisión es la disolución de un contrato bilateral plenamente válido (u otro acto que engendre prestaciones recíprocas) a causa - del incumplimiento culpable de alguna de las partes ". ( 23 )

Conforme al concepto anterior, es de observarse, que la terminación del contrato de arrendamiento puede suceder por la rescisión del contrato mismo, es decir, por la resolución de un - acto jurídico creado bilateralmente, con derechos y obligaciones para ambas partes y que es plenamente válido a causa del incumplimiento culpable de alguna de las partes.

---

( 22 ) Cfr. Miquel, Juan Luis. Resolución de los Contratos por - Incumplimiento. 2a. Edición, Ediciones Depalma, Buenos -- Aires, 1986. p. 8.

( 23 ) Bejarano Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles. Editorial Harla, Tercera Edición. p. 392.

El perjudicado, bastará con que comunique en forma legal y fehaciente a quien cometió el incumplimiento culpable de la obligación, para que el acto jurídico deje de tener sus efectos, según lo comenta el Licenciado Ernesto Gutiérrez y González ( 24 ) y ese sólo hecho bastará para dar por rescindido el contrato, pero en la práctica jurídica el juez es quien determina si -- hubo o no tal incumplimiento, a través de la resolución correspondiente.

En nuestro Derecho Mexicano, existe un principio legal, en el que se consigna a la rescisión del contrato, en virtud del incumplimiento culpable de la obligación por cualquiera de -- las partes, a un acto jurídico plenamente válido, así el artículo 1949 del Código Civil, dice:

" La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícitas en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe ".

Respecto del cumplimiento de la obligación, el mismo precepto nos dice:

---

( 24 ) Cfr. Gutiérrez y Gonzalez, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, Quinta Edición. Editorial Cajica, S.A. p. 520.

" El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y perjuicios por ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible".

Podemos comentar respecto de la primera parte del artículo enunciado que: la obligación se entiende para ambas partes-contratantes, teniendo al mismo tiempo la facultad o derecho para resolverlas, es decir, cualquiera de las partes que haya resultado perjudicada por el incumplimiento culpable de la obligación por la otra, tiene la facultad de decidir el cumplimiento de la obligación, ya que la segunda parte del artículo mencionado, señala las opciones que podrá exigir el perjudicado esto es; podrá exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, cabe agregar que -- cuando exige el cumplimiento y éste resultare imposible, podrá optar por la disolución del contrato. En ambos casos, la parte perjudicada tiene el derecho de exigir el pago de los daños y perjuicios originados por el incumplimiento de la obligación.

La fundamentación jurídica de la rescisión la encontramos en el Artículo 2483, en su Fracción IV, de nuestra Ley Civil vigente, la cual dice:

2483. "El arrendamiento puede terminar

"....

" IV. Por rescisión ".

El incumplimiento a las obligaciones creadas en un -- acto jurídico bilateral, originado por alguna de las partes, provoca la rescisión del contrato, facultando al perjudicado a pedir la resolución o el cumplimiento del mismo, así como el pago de da ños y perjuicios, por parte de quien incumplió.

Características de la Rescisión. Las características que identifican a la rescisión del contrato, se definen de la siguiente manera: Se originan por causas o situaciones ilícitas -- posteriores a la celebración del contrato; se requiere que una o ambas voluntades, creadoras del acto jurídico, ejerzan su derecho de dar por rescindido el contrato, estos efectos sólo se operan -- hacia el futuro. ( 25 )

Las principales causas de la rescisión del contrato, -- las enuncia el Código Civil, en el Artículo 2489, el cual dice:

---

( 25 ) Cfr. Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. México, Editorial Porrúa, S.A. 1ra. Edición. p. 152.

- " 2489. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:
- " I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;
  - " II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la Fracción III del artículo 2425;
  - " III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480 ".

El Artículo 2454, se refiere a que: El pago debe ser en los plazos convenidos o por semestres vencidos, la Fracción III, del Artículo 2425, indica que sólo deberá destinarse la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza de ella. El artículo 2480, se refiere a la voluntad que debe otorgarse para subarrendar la cosa, en caso contrario se responderá de los daños y perjuicios causados por el subarriendo, cabe - - agregar que el artículo 2452, se encuentra derogado en nuestro Código Civil vigente. ( 26 )

---

( 26 ) Cfr. Artículo 2425 Fracción III, 2452 y 2480 del Código Civil para el Distrito Federal.

I.-) La Rescisión por falta de pago de renta. La principal obligación que tiene el arrendador, es la de satisfacer el -- pago de la renta convenida en el contrato, por el cual goza de -- una vivienda; el Artículo 2425 dice al respecto:

▪ El arrendador esta obligado;

▪ I. A satisfacer la renta en forma y tiempo convenido "

En el contrato de arrendamiento, el arrendatario se obliga a pagar por el uso y goce de la cosa un precio cierto.

La renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa, con la condición de que sea cierta y determinada, entendiéndose por cierto lo que es real y por determinado, -- que sea preciso o exacto; pero la condición de la renta es que -- ésta sea justa, es decir, a un precio razonable, sin constituir -- un abuso, ya que caería en el supuesto de una lesión.

La renta debe pagarse desde el día en que se pactó en el contrato, hasta el tiempo en que se convino, la casa arrendada debe estar a disposición del inquilino desde el mismo día en que se firmó el contrato, asimismo, el pago se hará en el lugar convenido, a falta de éste, en el despacho o en la casa del arrendatario y en el tiempo que fue estipulado por las partes, éste puede ser mensual, bimestral, etc., en los arrendamientos de fincas ur-

banas a falta de convenio, se contará por meses vencidos.

El pago será en forma total y no parcialmente, asimismo, en cuanto a la especie, se deberá pagar la renta tal y como se convino, con tal de que sea cierta y determinada.

La rescisión por falta de pago puntual, no tendrá lugar cuando el inquilino demuestre que hizo el pago dentro de los 10 días siguientes al señalado en el contrato, ya que este período permite al inquilino impedir su morosidad.

**II.-) Rescisión por usarse la cosa en contravención a lo que convinieron las partes.** La cosa arrendada sólo tendrá el uso que convinieron en sentido bilateral los contratantes, y no podrá darse en uso diferente, es decir, si se convino que la localidad serviría para casa habitación y posteriormente se utiliza para comercio, se estaría faltando a lo pactado en el contrato, lo cual dará motivo para que se ejerza la rescisión del contrato.

**III.-) Rescisión por el subarriendo de la cosa.** En contravención a lo dispuesto en el Artículo 2480. Esta fracción enuncia otra de las principales causas de la rescisión, la cual es -- provocada por el subarrendamiento de la cosa, siempre y cuando no se haya convenido en el contrato, como lo veremos mas adelante, - ya que se alteran las cláusulas creadas y estipuladas por las partes contratantes, trayendo como consecuencia el pago de los daños

y perjuicios que se causaron por el subarriendo, respondiendo solidariamente quienes lo crearon, es decir, el subarrendador y el subarrendatario.

" El subarrendamiento es el contrato por virtud del cual, una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso y el goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendatario en diverso contrato, a otra parsona llamada subarrendatario, - quien se obligó a pagar como contraprestación un precio cierto ".  
( 27 )

Se entiende que hay subarrendamiento, cuando un inquilino tiene rentado un predio o finca y éste a su vez, renta el inmueble o parte de él a un tercero, esto es, para que exista el subarrendamiento, el arrendatario contrata a su vez con otra persona ajena, sobre la misma cosa que recibió en arriendo, es decir, respecto de la cosa objeto del contrato existen dos contratos sucesivos de arrendamiento, lo que será causa de su rescisión siempre y cuando no exista la autorización del arrendador convenida en el contrato.

El subarrendamiento implica la existencia de dos - contratos; el ordinario, es decir, el primer contrato de arrendamiento que se da entre el arrendador y el arrendatario, y el que se realiza entre el arrendatario y el subarrendatario, que es un tercero contratante, pasando el primero a la calidad de subarrendador, en este segundo contrato el objeto no cambia, ya que las prestaciones y contraprestaciones de ambos contratos, conceden el uso y el goce temporal de un bien a cambio de un pago cierto, ya sea - en dinero o en especie.

El subarrendamiento exige como único requisito, el consentimiento emanado por parte del arrendador, tal y como lo dispone el artículo 2480 del Código Civil vigente, que dice:

**" El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador..."**

Cuando se hace un contrato de subarrendamiento sin el consentimiento del dueño, el arrendatario se hará responsable - solidariamente con el subarrendatario con el pago de los daños y perjuicios, originados por el nuevo contrato; otra de las consecuencias que resultan cuando se hace el contrato de subarrendamiento sin el consentimiento del arrendador, es que el dueño podrá rescindir el contrato.

Cuando en el contrato de arrendamiento, se autoriza el subarrendamiento, es decir, el arrendador concede una autorización general para la celebración de un subarriendo, el arrendatario responderá ante el dueño como si él mismo habitara el -- bien inmueble, el Artículo 2481 nos dice al respecto:

**" Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el -- contrato, el arrendatario hará responsable al arrendador, como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa.."**

Cuando en el contrato de arrendamiento, el arrendador concede la autorización especial para subarrendar, opera el cambio sólo en uno de los objetos del contrato, ya que el subarrendatario se subrogará de todos sus derechos y obligaciones - del arrendatario, el artículo 2482, menciona lo siguiente:

**" Si el arrendador aprueba expresamente - el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.."**

En la autorización general, se mantiene una independencia absoluta de los contratos, la situación jurídica del arrendamiento inicial no modifica las obligaciones del arrendatario -- ante el arrendador.

En la autorización especial, el arrendatario queda liberado y desligado de la relación jurídica, sustituyendo su calidad con otro arrendatario y por lo tanto, desaparece toda responsabilidad y obligación del primero, quedando con esos derechos y obligaciones el nuevo contrato, existiendo por consecuencia una cesión de derechos y deudas, por ello, se requiere la aprobación del arrendador.

El subarrendamiento, al ser un contrato derivado -- del arrendamiento, puede tener semejanza con la novación y la cesión de derechos; debemos distinguirlos para comprender mejor el subarrendamiento; así tenemos que la Ley menciona en sus Artículos 2213, 2029 y 2051, el concepto legal que el Código Civil les atribuye a cada uno de ellos.

**2213. " Hay novación de contrato cuando las partes en él interesadas lo alteran substancialmente substituyendo una obligación nueva a la - antigua."**

2029. " Habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor. "

2051. " Para que haya substitución de deudor es necesario que el acreedor consienta expresa o -  
tácitamente. "

En la Novación subjetiva, además del cambio de persona, se da nacimiento a una obligación nueva; extinguiéndose - la anterior, en cambio en la cesión y en el subarrendamiento, -- subsiste el primitivo arrendamiento. También habrá novación - - cuando se sujete a condición; en cambio, la alteración del término no trae consigo la Novación.

El contrato de arrendamiento puede ser modificado, por un subarrendamiento, en el que las partes contratantes también sufren modificaciones, siempre y cuando el contrato goce de una autorización especial concedida por el arrendador, en que el subarrendamiento se ejecute en los mismos términos del arrendamiento, substituyéndose al arrendatario por el tercero contratante, que es el subarrendatario.

El Profesor Leopoldo Aguilar, nos dice a este respecto:

".. Ya sabemos que la novación consiste en la extinción de una obligación, que se -- substituye por una nueva; la diferencia debe consistir en un elemento esencial. En el -- arrendamiento hay novación cuando hay substi- - tución de sujetos, arrendador o arrendata- - rio; será subjetiva, o bien cuando se esta- - blezca una nueva modalidad, que afecte su -- esencia en lo subjetivo, en realidad se tra- ta de un contrato nuevo.." ( 29 )

La novación subjetiva se distingue de la cesión de derechos, o del subarrendamiento, en virtud de que puede referir se al arrendador o al arrendatario y además, no sólo se cambia - el sujeto pasivo de la relación, sino que crea una nueva obliga- ción, extinguiéndose el primer contrato de arrendamiento. En el subarrendamiento y la cesión de derechos, continua el mismo acto jurídico, es decir, el arrendamiento original, ya que sólo se mo difica el término del arrendamiento, por lo tanto no existe una novación, sino que simplemente se difiere o aplaza su extinción.

---

( 29 ) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A. México-1977. p. 161.

La distinción que existe con la cesión de derechos o con el subarrendamiento, es que además de que se cambia a un -- sujeto o persona, se da origen al surgimiento de una nueva obliga-- ción, en la cesión de derechos y subarrendamiento, subsiste el - - arrendamiento original.

Rescisión por incumplimiento. Una vez creado -- el contrato de arrendamiento con sus elementos esenciales y de va-- lidez, surte sus efectos, pero al faltar a alguna de sus cláusu-- las, se aplica que la disolución del contrato puede ser por incum-- plimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes, lo -- que da el derecho a la otra parte contratante, a pedir la rescii-- sión del contrato, así como el correspondiente pago de daños y -- perjuicios que se hayan originado.

La regla general, es que el perjudicado que preten-- de resolver el contrato en base al incumplimiento a alguna de sus cláusulas, debe promover el juicio ante la autoridad judicial co-- rrespondiente.

El Código Civil de 1928, hoy vigente, no impone la obligación de acudir ante la autoridad judicial, para rescindir - el contrato por incumplimiento, ya que autoriza implícitamente --

prescindir de ella, mediante el pacto comisorio expreso o cláusula resolutoria expresa. ( 30 )

A este respecto, el Profesor Ernesto Gutiérrez y González, señala que una vez que se desee rescindir el contrato, en base al incumplimiento de las obligaciones por una de las partes, basta con que se constate por quien no cometió el hecho ilícito y se notifique fehacientemente al que incumplió, para rescindir el contrato y como consecuencia su terminación. ( 31 )

**Derechos especiales por los que se puede rescindir el contrato arrendatario.** Además de los derechos de que goza el inquilino, tiene otros que son de carácter especial, los cuales son los siguientes:

1ª Si se impide el uso de la cosa arrendada por caso fortuito, fuerza mayor o evicción o cuando no cumplan los requisitos necesarios para el uso a que está destinada la cosa, - cuando ésta es total, tendrá el derecho de no pagar la renta mientras dure el impedimento, pero si éste supera los dos meses podrá pedir la rescisión del contrato; en el caso de ser parcial el impedimento, podrá pedir la reducción parcial de la renta.

---

( 30 ) Cfr. Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles. Décima Edición. Editorial Porrúa, S.A. México-1989. p. 129.

( 31 ) Cfr. Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. p. 520.

2º En el caso de que existan vicios ocultos que impidan el uso de la cosa, podrá el inquilino pedir la reducción en el pago de la renta o la rescisión del contrato.

3º Si después de que se venció el contrato, el inquilino esta al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que se le prorrogue hasta por otro año; este derecho se deberá ejercer cuando el contrato todavía esta en vigor, ya que lo que no existe no puede prorrogarse. Cabe agregar que este derecho sólo procede en los arrendamientos por tiempo determinado. Pero cuando el arrendador desea habitar la cosa de cuyo arrendamiento ha vencido, no está obligado a prorrogar el contrato.

4º Sobre el derecho de tanto, el arrendatario -- tiene el derecho de preferencia por cuestión de una nueva renta -- de la localidad, o en su caso de la venta del bien arrendado y -- aun cuando éste ha hecho mejoras y esta al corriente en el pago -- de las rentas, deberá respetársele su derecho o el pago de daños y perjuicios que se originaron por ello.

5º Cuando el arrendador sin motivo fundado, se -- opone al subarriendo que con derecho pretende hacer el arrendatario.

**Casos en que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato:**

- 1) Por falta del pago de las rentas de dos o más mensualidades.
- 2) Porque el arrendatario use la cosa en contravención a lo que se convino o a la Ley.
- 3) Por subarrendar la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador.

**Otros casos de rescisión del contrato regulados por el Código Civil.**

1. La muerte del arrendador o del arrendatario -- cuando así se hubiere convenido en el contrato.
2. Por expropiación de la cosa dada en arrendamiento, por causa de utilidad pública.
3. La parte perjudicada en el contrato de arrendamiento, víctima del incumplimiento, puede exigirlo a quien incumplió, a menos de que falta-

re a consecuencia de un incumplimiento anterior de la otra parte, esto deberá ser considerado por el juez.

4. Cuando por causas que pueden imputarse a alguna de las partes en el contrato, no procederá cuando son consecuencias de causas ajenas e -- irresistibles, es decir, caso fortuito o fuerza mayor, no procederá la rescisión, sino la - resolución por imposibilidad de ejecución.

Una vez que se hicieron valer los derechos, y se -- determinó legalmente su rescisión, el contrato se priva de los -- efectos que pudiera tener respecto de la obligación para los contratantes, ya que se reclamó la rescisión o el incumplimiento, ra zón por la cual se da motivo a su terminación, borrando en lo posible sus consecuencias.

Debe demandarse el incumplimiento a las cláusulas en el contrato, a través de la vía jurisdiccional, por parte del contratante, víctima del incumplimiento.

De acuerdo al estudio hecho por el profesor Gutiérrez y González, no resulta un hecho indispensable pedirla ante los tribunales, sólo basta con la notificación fehaciente a quien incumplió, pero resulta necesario que esta acción deba ser sometida al exámen y sanción de los tribunales, que habrán de resolver en definitiva a través de una sentencia dictada por un Tribunal,

siempre y cuando exista oposición por alguna de las partes para aceptar la rescisión.

Si el contrato de arrendamiento esta vigente; durante la transmisión de la propiedad, deberá considerarse el arrendamiento por quien lo adquirió, nuestra Ley Civil dice:

" ARTICULO 2409. Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato..."

El pago deberá efectuarse al nuevo propietario lo que anteriormente pagaba, esto hasta que se le notifique legalmente haberse otorgado el título de propiedad.

Cuando el predio arrendado, fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento creado bilateralmente subsistirá, pero éste podrá darse por concluido cuando se demuestre que se celebró dentro de los 60 días anteriores al secuestro.

( 32 )

---

( 32 ) Cfr. Treviño García, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I. 4a. Edición. Editorial Fonstsa Guadajajara, Jalisco. 1982. p. 244 a 247.

## B) LA TERMINACION DEL CONTRATO.

Del estudio sobre la terminación del contrato, es necesario establecer un concepto que determine este tema, aclarando que para ello tratamos a los contratos en general, ya que ni en la doctrina, ni en la Ley, se precisa una definición sobre la terminación del contrato de arrendamiento.

El Derecho Civil, al referirse al "término" dice:

" La eficacia de la obligación esta sujeta al término o plazo si la iniciación de sus efectos, o su extinción, depende de la llegada de un acontecimiento futuro necesario; es decir, si la producción de los efectos del acto o la resolución de estos queda sometida al advenimiento de un suceso cierto y futuro. El hecho es necesario o cierto -- cuando forzosamente habra de acaecer ".( 33 )

---

( 33 ) Bejarano Sánchez, Manuel. Op. cit. p. 532.

De acuerdo al concepto enunciado, podemos observar que el término indica la duración del contrato, en el que tendrá su validez y vigencia respetadas por los contratantes, hasta la llegada del acontecimiento futuro previsto por las partes, respecto del contrato en cuestión, es decir, de arrendamiento, no sólo puede concluir por su término o plazo que se pacto como obligatorio, ya que la Ley a través del Código Civil vigente para el Distrito Federal, enuncia en su artículo 2483 en sus diferentes fracciones, las modalidades por las cuales puede terminar un contrato de arrendamiento, éstas las enunciaremos textualmente, analizando cada una de ellas, así como a los elementos que las integran:

" Artículo 2483. El arrendamiento puede terminar:

- "I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.
- "II. Por convenio expreso;
- "III. Por nulidad;
- "IV. Por rescisión;
- "V. Por confusión;
- "VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
- "VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

**"VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento;**

Respecto de la Fracción Primera, ésta se divide en tres partes:

- "I. A) Por haberse cumplido el plazo fijado en el con  
trato;
- B) Por la Ley;
- C) Por estar satisfecho el objeto para que la - -  
cosa fue arrendada; así tenemos:

**A) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato;**

de esta subdivisión observamos los siguientes elementos: **PLAZO y**  
**CONTRATO.**

**PLAZO.** En la rama del Derecho Civil, se utiliza - -  
como sinónimo de término, aunque en las otras ramas del derecho -  
tenga diferente connotación, así tenemos, que tanto los estudio--  
sos en la materia como el legislador de la misma, le asigna una -  
 semejanza a las palabras **PLAZO y TERMINO.**

Concepto - Plazo -. " Es un acontecimiento futuro de rea-  
lización cierta, del cual depende la exigibili--

**dad a la resolución de derechos y obligaciones". ( 34 )**

La Ley al tratar sobre la definición del plazo, manifiesta al respecto en el artículo 1953, del Código Civil para el Distrito Federal lo siguiente:

**" Es obligación a plazo aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día -- cierto ".**

Del concepto otorgado por la doctrina y el señalado por la Ley, (la cual no logra definir con claridad), estudiaremos lo que es el acontecimiento futuro y la certidumbre, ya que estos elementos integran el plazo.

**ACONTECIMIENTO FUTURO.** Se entiende por ello, lo -- que habrá de suceder, no lo que ya pasó, debiendo ser un acontecimiento susceptible de acaecer y que habrá de llegar.

**CERTIDUMBRE.** El acontecimiento necesariamente ha brá de llegar, o tendrá que suceder, lo que hará que la obligación sea exigible o se extinga, según sea el caso.

El artículo 1954 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, al referirse a día cierto nos menciona "Entiendase por día cierto aquel que necesariamente ha de llegar", - este artículo en relación con el 1955 del mismo Ordenamiento, -- nos dice: "Si la incertidumbre consiste en si a de llegar o no el día, la obligación será condicional y se regirá por las reglas que contiene el capítulo que precede".

Así tenemos que el plazo pactado en el contrato - puede considerarse como una forma de concluir o extinguir las -- obligaciones creadas en él, no sólo como una forma de cumplirse, este plazo será respetado y en el arrendamiento el acontecimiento futuro necesario dará por terminada toda obligación nacida -- por esta relación obligatoria al cumplirse éste.

El sistema adoptado en nuestro país, sigue los lineamientos del sistema Francés para la computación del plazo, -- esto es: al nacimiento de un acto jurídico que propicia el advenimiento de un acontecimiento futuro de realización cierta, nunca deberá considerarse el primer día, es decir, el día en que se dio vida a este acto jurídico, ya que resulta muy difícil que -- éste haya nacido al primer segundo del día de su constitución; - es de observarse también que el último día deberá contarse completo en la cuenta del plazo y exigirse la obligación hasta después del señalado como último, siendo hasta el nuevo día, tomando en cuenta que este debe ser hábil, ya que si resultara inhábil se deberá exigir la obligación hasta el próximo día hábil --

tal y como lo previenen los artículos 1176 al 1180 del Código -- Civil. ( 35 )

El plazo tiene diferentes clasificaciones que lo especifican en cuanto a sus diversas modalidades, para nuestro - estudio, respecto de la terminación del contrato de arrendamien- to, sólo lo clasificaremos de la siguiente manera:

Primera clasificación.

- a) Convencional
- b) Legal
- c) Judicial

Segunda clasificación.

- a) Expreso
- b) Voluntario
- c) Tácito

Tercera clasificación.

- a) Legal
- b) Por mandato de Ley.

a) **Convencional.** Nace por la voluntad de las -- partes, a través de la decisión libre y exenta de vicios de cada una de las partes creadora de este acto jurídico, en el que se - pacta el plazo o término del contrato de arrendamiento.

---

( 35 ) Cfr. Código Civil para el Distrito Federal. op. cit. ar-  
tículos 1176, 1177, 1178, 1179 y 1180 p. 247 y 248.

**b) Legal.** Esta aparece en la Ley, el legislador establece el término y es de observancia general, ejemplo, en -- los contratos de arrendamiento de término indefinido.

**c) Judicial.** Este es originado por actos de la autoridad jurisdiccional, que lo decreta para la realización de determinados hechos, ejemplo, el plazo que fija el cumplimiento de una sentencia.

De la siguiente clasificación, la enunciamos debido a que es necesario determinar cuando el plazo se expresa, ya sea hablado o escrito o en su caso tácito, cuando no se establece, sino se presume.

**a) Expreso.** El tiempo que se establece para que se compute el término deberá ser manifestado en forma determinada, ya sea a través del lenguaje hablado o escrito, o en su caso por mímica, lo cual deberán respetar las partes contratantes, ya que en base a ello, se determinará la extinción de los derechos y obligaciones de los contratantes.

**b) Voluntario.** Las partes contratantes, señalan este plazo para el acontecimiento futuro de realización cierta, a través de su consentimiento de la fijación del plazo que respetarán hasta su llegada.

c) Tácito. Resulta cuando no hay la expresión de un término, pero se extiende en cumplimiento, es decir, se presume el día en que concluye.

Respecto de la tercera clasificación, tenemos:

a) Legal. La Ley señala este plazo para que suceda el acontecimiento futuro de realización cierta, substituyendo a la voluntad de las partes contratantes, el artículo 2080 se refiere a este plazo:

" Si no se ha fijado el tiempo en que debe hacerse el pago y se trata de obligaciones - de dar, no podrá el acreedor exigirlo, sino - - después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya - en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos..."

b) Por Mandato de Ley. Aquí el legislador extiende la vigencia de un acto que concluyó su plazo convenido -- por las partes contratantes, ante el silencio de los otorgantes y vistas las necesidades sociales, así tenemos que el artículo - 2486 del Código Civil vigente en el Distrito Federal manifiesta:

" Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, si éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro - - año ..."

B) Por la Ley. La segunda parte de la fracción --- enunciada, se refiere a la terminación del vínculo jurídico arrenditicio por la disposición de la Ley, es decir, dadas las características legalmente exigibles, para que el contrato de arrendamiento pueda surtir sus efectos. Su duración puede terminar porque la Ley así lo disponga, el Código Civil señala su término máximo y mínimo de duración del arrendamiento, así establece la segunda parte del artículo 2398 " El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación ...". Podemos señalar que el término mínimo esta dispuesto por el Artículo-2448, Inciso c). Ya que el legislador establece en esta disposición que " La duración mínima de todo contrato de arrendamiento - de fincas urbanas destinadas a habitación, será de un año forzoso para arrendador y arrendatario..."

Dadas estas características legales, el contrato de arrendamiento empieza a ser limitado por las disposiciones de Ley y al no cumplirse estas, puede darse por terminado por la parte - interesada, ejercitando la acción correspondiente.

Del estudio de que se trata el presente trabajo, - se analiza la rescisión y la terminación del contrato, como capítulo especial, todo ello de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley, en virtud de ello, nos remitimos al estudio del artículo 2483 del Código Civil, enunciado al inicio del presente capítulo, ya que señala las formas de terminar el contrato, asimismo al desarrollo de este estudio.

C) Por estar satisfecho el objeto para que la - - cosa fue arrendada. La definición de cualquier acto jurídico -- tiende a revelar su objeto, por eso decimos que éste existe en - toda obligación, así el objeto por el que se arrendo una localidad, debe haberse cumplido o satisfecho, para que se dé por terminada la relación jurídica entre arrendador y arrendatario.

Para definir claramente el objeto del contrato, - lo dividiremos en Objeto Directo y Objeto Indirecto:

Objeto Directo. Consiste en la creación, modificación, transmisión o extinción de derechos y obligaciones, creadas en el vínculo jurídico o relación contractual.

Objeto Indirecto. Se traduce en la conducta o el hecho material del convenio, de tal manera que un contrato puede crear obligaciones de dar, de hacer o de no hacer.

**Requisitos esenciales del objeto en las obligaciones de dar.** El objeto consiste en la cosa cuyo dominio o uso se transmite, requisito indispensable en los actos que pueden ser física o jurídicamente posibles.

**1º. Física.** Cuando existe o puede existir en la naturaleza, siendo imposible cuando no lo es.

**2º. Jurídica.** Cuando esta en el comercio y cuando es determinada o susceptible de determinación jurídica, es decir, se debe determinar en cuanto a su especie, en forma individual y no general, ya que ésta permite darle valor económico a la prestación.

**Objeto en las obligaciones de hacer.** El objeto en las obligaciones de hacer, lo determina nuestro Código Civil vigente en sus artículos 1827 y 1828, los cuales dicen:

**"1827. El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:**

- I. Posible,**
- II. Lícito.**

" 1828. Es imposible el hecho de que no pueda existir, porqué es incompatible con -- una Ley de la naturaleza o con una -- norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización".

De acuerdo al segundo artículo transcrito, es de observarse que en forma absoluta y para toda persona no podrá -- realizarse la prestación que fue convenida, por una ley natural, o una norma jurídica que obstaculice la realización, o sea un -- obstáculo insuperable, ni siquiera llega a realizarse la prestación por cuanto que existe un impedimento insuperable.

**Objeto de las obligaciones de no hacer.** Podemos -- traducir casi en su integridad a las prestaciones convenidas en -- el objeto de hacer, pero con la salvedad de que debe abstenerse -- de realizarlas y estas también deben ser posibles tanto física -- como jurídicamente.

Para la realización material de un acto posible, o de una abstención, las leyes de la naturaleza o las normas jurídicas deben permitir su realización, ponemos como ejemplo de una -- abstención imposible el hecho de dejar de beber agua durante un -- mes, o bien la abstención de quedar bajo una norma de esclavitud ante un semejante, de esto podemos determinar:

1. Impedir la prestación o la existencia de una Ley natural que constituye una imposibilidad para su logro.

2. La norma jurídica que se crea para salvaguardar los derechos de terceras personas.

**" II. Por Convenio Expreso ".**

Para entrar al tema, es necesario definir lo que es convenio. La Ley expresa una definición de lo que es el convenio en su artículo 1792 del Código Civil vigente, el cual dice: " Convenio es el acuerdo de dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones ".

De acuerdo con el estudio hecho a este artículo, - el profesor Ernesto Gutiérrez y González, señala y con justa razón que el artículo antes descrito debiera decir:

**" Convenio es el acuerdo de dos o más -  
personas para crear, transferir, conservar, -  
modificar o extinguir derechos y obligaciones"**

( 38 ), ya que puede ser, que a través de un convenio se conserven algunos derechos y obligaciones.

Para referirnos al convenio, debemos mencionar -- uno de los elementos esenciales que es el CONSENTIMIENTO emanado por las partes contratantes, esto es, el acuerdo de voluntades - que tiene por objeto la creación de derechos y obligaciones, así como su modificación, conservación o extinción de los mismos, al faltar este elemento, se provoca la inexistencia del acto jurídico.

**Especies del Convenio.** Podemos considerar al convenio en dos sentidos:

a) **Lato Sensu o sentido amplio**, que es como ya - quedó definido de acuerdo al artículo 1792 y con apoyo a la observación del Profesor Ernesto Gutiérrez y González anteriormente descrita.

b) **Stricto Sensu o estricto sentido**, el artículo 1793 del Código Civil menciona al respecto un convenio, el cual dice:

" Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

Así tenemos que ni el convenio como género, ni el contrato como especie se forman por la aceptación sola, ambas se --reunen y se funden para constituir el acto jurídico, el cual se forma cuando la oferta es aceptada lisa y llanamente.

De este modo consideramos que el momento en que se logro el acuerdo de voluntades, es de mucho interés, ya que desde este momento nace el acto jurídico y los efectos legales que éste produzca empiezan a surtir sus efectos.

Las partes deben manifestar su voluntad en forma expresa o tácita, para referirse a este tipo de voluntades, el artículo 1803, determina:

" El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito, resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por Ley o por Convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente ".

De acuerdo al artículo anterior, entendemos las dos definiciones que la Ley admite, pero para el convenio deberemos considerar la que se realiza en forma expresa, siendo ésta verbal, escrita o por signos inequívocos que hagan valer esta aceptación, dando vida al acto jurídico, el cual empezará a sur-

tir sus efectos pactados.

**" III. Por nulidad ".**

En la presente fracción consideramos que el contrato de arrendamiento puede terminar por la nulidad, que puede ha--cerse valer en el acto jurídico; haciendo un análisis más comple--to, deberemos distinguirlo de la inexistencia.

El legislador, también define a la inexistencia y a la nulidad en sus artículos 2224 y 2225 del Código Civil, los -cuales dicen:

**" 2224. El acto jurídico inexistente por fal--ta de consentimiento o de objeto que\_ pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno; no es suscepti--ble de valer por confirmación, ni por prescripción, su inexistencia puede in vocarse por todo interesado ".**

**" 2225. La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto, produce su - nulidad ya absoluta, ya relativa, se--gún lo disponga la Ley ".**

El acto jurídico, manifiesta la voluntad de las partes en el vínculo jurídico y tiende a producir sus efectos de derecho, los cuales están sancionados por la Ley, para lograr la formación de éste, se requiere de ciertos elementos denominados ESENCIALES, y sin alguno de ellos se provoca la inexistencia del acto.

Los elementos esenciales del acto jurídico son los siguientes:

1. La voluntad;
2. Un objeto posible, y en algunos casos;
3. Una solemnidad para exteriorizar esa voluntad.

Estos elementos hacen posible la existencia del acto jurídico y al faltar alguno de ellos, se provoca la inexistencia del mismo.

Una vez que en la relación contractual se reúnen los requisitos de existencia, el acto jurídico existe, pero además debe reunir los requisitos que los hacen válido, produciendo así sus efectos jurídicos plenos.

Los requisitos de validez del acto jurídico son --  
los siguientes:

1. La Voluntad que debe exteriorizarse de acuerdo a la forma exigida por las Leyes.
2. La voluntad debe carecer de vicios.
3. El objeto del acto, el motivo o el fin de su -  
celebración deben ser lícitos.
4. Las partes del acto jurídico deben ser capa--  
ces.

Respecto de la nulidad absoluta, el acto jurídico produce inicialmente sus efectos, pero al detectarse la falta de alguno de los elementos de existencia o esenciales, se pronuncia por el juez la nulidad absoluta, los efectos que pudo engendrar se destruyen hasta su raíz y pasa al grado de la inexistencia.

Ahora, al tratarse de la nulidad relativa, esta - será enunciada cuando al acto jurídico le falten alguno de sus - requisitos de validez, es decir, además de la voluntades libres y capaces, se requiere de que estas persigan un objeto lícito y que se manifiesten en la forma establecida por la Ley, de este \_

modo al faltar alguno de estos requisitos enunciados, el acto ju  
rídico existe, pero no producirá sus efectos legales, hasta que\_  
no sean subsanados y pueda éste continuar con su objetivo en la\_  
vía jurídica produciendo sus efectos legales.

De este modo, el contrato de arrendamiento puede estar afectado de nulidad ya sea absoluta o relativa; LA NULIDAD ABSOLUTA provoca la inexistencia del mismo y LA NULIDAD RELATIVA suspende sus efectos jurídicos hasta el momento en que sea subsan  
nado el elemento faltante.

#### " IV. Por rescisión "

La terminación del contrato puede resultar por la rescisión del mismo, pero al ser motivo de estudio del siguiente tema, sólo hacemos su referencia.

#### " V. Por confusión "

Se entiende que la obligación se extingue cuando las calidades de acreedor y deudor, se reúnen en una misma person  
na, pero cabe agregar la pregunta ¿ Realmente se extingue la - -  
obligación ? el Profesor Manuel Bejarano Sánchez, menciona al -  
respecto:

"... Ya en Roma lo puso en duda el Juris consulto Paulo, cuyas palabras cita en su texto del Digesto. " La confusión exime a la persona de la obligación más que extinguir la obligación". ( 38 )

La consecuencia necesaria de un principio lógico, dice: " Nadie puede ser deudor de sí mismo ", así podemos decir, -- que la confusión en el contrato de arrendamiento no puede tener al mismo tiempo arrendador y arrendatario en una misma persona, por -- consiguiente la obligación cesa.

La última parte del Artículo 2206, dice: " La obligación renace si la confusión cesa ".

Cuando la confusión termina, es decir, al dejar de -- reunirse en una sola persona las calidades de acreedor y deudor, la obligación renacerá con los mismos efectos como antes de que naciera la confusión.

" VI. Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor ".

La terminación del contrato, puede suceder porque se pierda o se destruya el objeto o cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, por consiguiente, definiremos cada una de ellas, ya que éstas son la causa excluyente de la responsabilidad civil.

CASO FORTUITO.- "... El acontecimiento natural inevitable, previsible o imprevisible, que impide en forma absoluta, el cumplimiento de la obligación..." ( 39 )

Se trata pues, de hechos naturales inevitables -- que pueden ser previstos o no por el deudor, pero a pesar de que los haya previsto, no los puede evitar y que impiden en forma absoluta el cumplimiento de la deuda, es decir, constituyen una imposibilidad física insuperable.

FUERZA MAYOR. "... Entendemos el hecho del hombre previsible o imprevisible pero inevitable, que impide en forma -

---

( 39 ) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil Tomo III. Novena Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1980. p. 328.

absoluta el cumplimiento de la obligación, la guerra, la huelga en ciertos casos cuando no es imputable al patrón, constituyen - casos de fuerza mayor..." ( 40 )

Las connotaciones de caso fortuito y fuerza mayor, -- tienen un significado semejante en nuestra Ley, ya que los utiliza indistintamente en los artículos 1812 y 1847 del Código Civil.

Los doctrinarios consideran ciertas características - para cada una de ellas, las cuales son:

1. Es un acontecimiento que sucederá en el futuro que esta fuera del dominio de la voluntad, ya que éste no se le puede prever y - aún previniéndolo no se le puede evitar.

- CASO FORTUITO -

2. El efecto que éste proyecta es que el obligado se encuentra impedido con la conducta que debió realizar lícitamente, originando con ello un daño. - FUERZA MAYOR -

En la vida jurídica, se aplica el perdón de la --  
deuda, ante un caso en el que haya influido para su incumplimiento  
la fuerza mayor o el caso fortuito, nuestro Código Civil en --  
su artículo 2111 nos dice:

**" Nadie esta obligado al caso fortuito,--  
sino cuando ha dado causa o contribuido a él,  
cuando ha aceptado expresamente esa responsa-  
bilidad o cuando la ley se la impone "**

El anterior artículo, en relación con el artículo  
1847, ambos protegen al que incumplió por haberse presentado una  
fuerza mayor o insuperable, que éste pudiera vencer para el cum--  
plimiento de su obligación, así el artículo mencionado nos dice:

**1847. " No podrá hacerse efectiva la pena --  
cuando el obligado a ella no haya poo  
dido cumplir el contrato por hecho -  
del acreedor, caso fortuito o fuerza  
insuperable ".**

Al hacer un comentario al artículo 2111 en su se-  
gunda parte, podemos decir que cuando se da alguna causa o se --  
contribuye a ella, se incurre en culpa y por consecuencia jurídica,  
el culpable se hace responsable de los daños y perjuicios --  
que se pudieren ocasionar en la cosa objeto del contrato, haciendo

do el pago de ellos al perjudicado.

La Tercera parte del artículo 2111 dice: "...Cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad...", es decir, - cuando así se pacto expresamente en el contrato, aceptando que - si debido a causas de fuerza mayor o caso fortuito, se deja de - cumplir con la obligación, la parte aceptante se hará responsa-- ble del pago de los daños y perjuicios causados por dicho incum-- plimiento. Es aquí precisamente en donde se tienen que respetar la autonomía de las partes, en el momento de expresar su volun-- tad cada una de ellas; la Ley no debe interferir en lo convenido libremente por los contratantes.

La última parte del artículo 2111 dice: "... o -- cuando la Ley se la impone..."

Esta parte se refiere a un caso específico, la -- Ley señala la responsabilidad del pago de los daños y perjuicios por ejemplo, en el Comodato - a título gratuito -, el comodata-- rio será responsable de los daños y perjuicios, cuando pudiendo salvar la cosa otorgada en comodato, salvara la propia, la omi-- sión lo condena al pago de la pérdida.

Caso fortuito extraordinario. Es un acontecimien-- to que al ser provocado por caso fortuito o fuerza mayor, impi-- den el cumplimiento de la obligación, pero este tiene como carac-- terística principal, el daño o perjuicio que pueda ocasionar a -

la colectividad o a la sociedad entera, tales son los casos de un incendio, la guerra, la inundación insólita o la langosta - - (insecto ortóptero saltador; este animal se multiplica de tal modo que suele formar extensas nubes que destrazan comarcas enteras); entre otros acontecimientos igualmente desacostumbrados, razón por la cual el obligado no haya podido cumplirla, asimismo, no se puede prever por los contratantes en el momento de la celebración del acto jurídico. ( 41 )

**" VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública "**

Los elementos integrantes de esta Fracción, son la expropiación y la utilidad pública, de las cuales estableceremos sus conceptos y generalidades.

**EXPROPIACION.** "Es un medio material de la acción administrativa, por la cual las personas públicas adquieren un bien, unilateralmente y sin consentimiento del propietario, fundadas en una causa de utilidad pública, mediante ciertos requisitos, siendo el más importante la indemnización". ( 42 )

---

( 41 ) Cfr. Código Civil para el Distrito Federal. Op. cit. artículo 2455.

( 42 ) Serra Rojas, Andrés. Derecho Administrativo. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México-1961. pp. 386 - 387.

En este sentido, el Estado priva a una persona de su propiedad, cuando se encuentra debidamente fundado en razones de utilidad pública y mediante el pago de una indemnización.

El Profesor Gabino Fraga, nos dice al respecto:

" La expropiación viene a ser, como su nombre lo indica, un medio por el cual el Estado impone a un particular la cesión de su propiedad cuando existe una causa de utilidad pública y mediante la compensación que al particular se le otorga por la privación de esa propiedad ". ( 43 )

El fundamento legal de la expropiación lo señala el Artículo 27 Constitucional, en su Párrafo Segundo:

" Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización "

La expropiación implica un procedimiento administrativo que debe operar legalmente para que se pueda transferir la propiedad, este procedimiento es el que determina la existencia de una causa de utilidad pública.

---

( 43 ) Fraga, Gabino. Derecho Administrativo. Décima Quinta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México - 1975. pp. 356-387.

**UTILIDAD PUBLICA.** Es una satisfacción de una necesidad colectiva de índole material o espiritual, que debe cubrir el Estado y es una garantía del gobernado para la salvaguarda de su propiedad. Esta es declarada por el legislador federal y su ejecución material corresponde al Poder Ejecutivo, según los artículos 7 y 8 de la Ley de Expropiación.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala en su artículo 27 Fracción VI, Segundo Párrafo, Primera Parte:

" Las Leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada y de acuerdo con dichas leyes, la autoridad hará la declaración correspondiente..."

La Ley de Expropiación en su Artículo 1º, señala en sus diferentes fracciones las causas de utilidad pública.

Respecto de la indemnización en la materia de expropiación, es la suma de dinero que el Estado debe cubrir a la persona afectada, conforme al valor catastral que tenga el bien inmueble correspondiente.

" La Ley establece que el importe de la expropiación, será cubierto por el Estado o por el beneficiario, debiendo la autoridad expropiante fijar la forma y plazos en que la indemnización haya de pagarse, lo que no abarcara nunca un período mayor de diez años ". ( 44 )

De acuerdo al estudio de estas definiciones, concluimos que cuando el local es expropiado por el Estado, por algún motivo que funde una causa de utilidad pública, el contrato de arrendamiento que hayan realizado las partes terminará en forma definitiva.

**" VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.**

La terminación del contrato de arrendamiento, - - también puede ser por la EVICCIÓN DE LA COSA ARRENDADA, entendiendo por ello al vencimiento en juicio.

**EVICCIÓN.** Del latín Evincere (vencer en juicio), ese juicio o vencimiento en juicio constituye la llamada Evicción.

---

( 44 ) Fraga, Gabino. Op. cit. pp. 19 y 20.

El artículo 2119 del Código Civil, manifiesta al respecto:

" Habrá evicción cuando el que adquirió alguna -- cosa, fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que -- cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición -- ".

El artículo transcrito anteriormente, en relación con el artículo 2120, se refieren a la evicción y a quien esta -- obligado a responder por ello, ya que éste menciona:

" Todo el que enajena esta obligado a responder -- de la evicción, aun que nada se haya expresado en el contrato -- ".

El tercero que ejerce el pleito de la evicción -- contra el que adquirió la cosa, pretendiendo la entrega del bien o ejerciendo un mejor derecho sobre ella que el que la posee, -- este contenido del juicio o la acción que se promueve, será precisamente una acción reivindicatoria o una acción plenaria de -- posesión.

Cuando en el caso de que el adquirente sufra la -- pérdida de la cosa por evicción, éste deberá ser indemnizado o -- saneado por el que la enajenó, ya que éste resultará obligado al pago de los daños y perjuicios que ocasionó, por saneamiento, el Profesor Manuel Bejarano Sánchez, dice:

**" Saneamiento es la necesidad de reparar los daños y perjuicios causados por el adquirente de una cosa a título oneroso, por causa de evicción o de vicios ocultos ". ( 45 )**

La respuesta a esta evicción resulta con el saneamiento o indemnización que se le haga al adquirente de la cosa, en el caso del arrendamiento, quien realiza el contrato y funge como arrendatario, resulta la evicción cuando éste contrata con el bien inmueble que no le pertenece y el original propietario exige se le respete su derecho de propiedad, venciendo en juicio al poseedor.

#### **Otras formas de terminación del contrato de arrendamiento.**

Diferentes autores al estudiar la terminación del contrato de arrendamiento y debido a que éste puede presentar diversas modalidades, lo clasifican de la siguiente manera:

**A) Mediante causas generales.** Cuando son causas que se aplican en común a todos los contratos escritos.

B) Por causas especiales. Cuando el término del contrato es voluntario e indefinido.

El Profesor Rafael Rojina Villegas, nos dice al respecto:

"... Encontramos causas generales aplicables a todo contrato, como la terminación del plazo, el mutuo disenso, la realización de la condición resolutoria, la rescisión, la nulidad, la pérdida o destrucción de la cosa, la expropiación de la misma y la evicción; -- pero además tenemos causas especiales que se refieren a la terminación del contrato, cuando es por tiempo llamado voluntario o indefinido.." ( 46 )

Los arrendamientos que no tengan un tiempo expresamente determinado, concluirán por la voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso de la otra, dado en forma indubitable y en forma fehaciente, con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico. ( 47 )

---

( 46 ) Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. pp. 245 y 246.

( 47 ) Cfr. Treviño García, Ricardo. Op. cit. p. 242.

De acuerdo con la opinión del tratadista citado, \_concluimos que las causas generales se aplican en común a todos los contratos de arrendamiento, específicamente a aquellos que -- tienen un período establecido de duración, es decir, los que tienen un término determinado, las causas especiales son aquellas -- que se aplican a los contratos de arrendamiento voluntario o inde-terminado.

Los primeros, es decir, a los que se les aplican las reglas generales o a los que se fija un plazo para determinar la duración, concluyen al terminar el plazo convenido.

El arrendamiento que no tiene un plazo de dura- -ción ya sea por que no tienen contrato o es de término volunta- -rio, se denomina ARRENDAMIENTO INDEFINIDO, el cual terminará a vo-luntad de cualquiera de las partes, la que notificará en forma -- fehaciente con dos meses de anticipación, tal y como lo previene el artículo 2478 antes comentado.

PRORROGA. Una vez que se ha cumplido el plazo fi- jado en el contrato por las partes, el inquilino deberá desocupar la localidad arrendada, siempre que no concurra el siguiente su- puesto:

Que si al haberse cumplido el término del contrato, el inquilino demuestre estar al corriente en el pago de las rentas, ya que por este hecho tendrá el derecho de que se le prorogue hasta por un año la localidad arrendada.

El aumento de la renta en la prórroga del contrato se dá cuando se demostró por parte del inquilino estar al corriente en el pago de las rentas, logrando la prórroga del contrato -- hasta por otro año más, el casero o arrendador una vez que ha concluido dicho término podrá aumentar la tarifa en el cobro de la renta hasta por un 10% incrementándose a la renta anterior, siempre y cuando demuestre que los alquileres de la zona han sufrido alguna alza.

El artículo 2485 del Código Civil, nos dice al respecto:

**"... Podrá el arrendador aumentar hasta un 10% la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata, han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento..."**

Una vez hecho el estudio al artículo 2485, del que literalmente menciona: **" Vencido un contrato de arrendamiento"**, - señala precisamente que tiene lugar sólo en aquellos casos en que se fijó el plazo, una vez que ha transcurrido éste y el in-

quilino demuestre estar al corriente en el pago de sus rentas, - tendrá derecho a la prórroga.

La Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la interpretación que ha dado la Tercera Sala - de la misma, ha sido aplicable sólo a los contratos de término - fijo.

Respecto de los contratos de arrendamiento por un tiempo indefinido, una vez que se ha cumplido con las notificaciones conforme a derecho y su término forzoso de dos meses, -- transcurrido este plazo, se entenderá vencido el contrato de - - arrendamiento, es en este momento cuando se cumple lo que los -- doctrinarios señalan como la terminación de los contratos voluntarios o de término indefinido y que se encuentran regulados por los artículos 2478 y 2479 de nuestra Ley Civil vigente.

**LA TACITA RECONDUCCION.** La tácita reconducción, -- opera una vez que ha terminado el plazo del contrato y aun su -- prórroga; pero con la salvedad de que el arrendador siga aceptan do el pago de la renta, después de concluido el plazo otorgado - por la prórroga del contrato; si no existe oposición por ninguna de las partes, entonces se entenderá que es otro tipo de prórroga tácita; es decir, aceptado por el arrendador o a través de -- una manifestación tácita de la voluntad, resultando un nuevo con trato, sólo que este por un tiempo indefinido o indeterminado.

Al respecto el Profesor Leopoldo Aguilar menciona:

" Cuando ha terminado el plazo del contrato y aun su prórroga, si continua el arrendatario sin oposición del arrendador, en el uso y goce del predio, si el predio fuese urbano, continuará como contrato por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta por el -- tiempo de exceso, en arreglo a lo que pagaba ".

( 48 )

En esta modalidad se observa lo siguiente: El -- contrato se transforma de tiempo fijo a un contrato de tiempo in determinado, el cual para darse por terminado ya no será por un plazo fijo, sino por la voluntad de cualquiera de las partes, en la que deberán manifestar su voluntad de dar por terminado el -- contrato de arrendamiento, previa la notificación a la otra parte con dos meses de anticipación, como lo previene la Ley en su artículo 2478 y 2479 del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

---

( 48 ) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. cit. pp. 2486 y 2487.

El mismo autor señala:

" Nótese bien que no existe la tácita reconducción por voluntad de una de las partes, - deben ser ambos; pero conforme al artículo - - 2488, cesan las obligaciones contraídas por -- terceras, para garantía del contrato ".( 49 )

De acuerdo a este comentario, observamos que la -- tácita reconducción no se origina con una sólo voluntad, sino la de ambas voluntades de los contratantes para que produzca sus - - efectos jurídicos.

Existe pues, un consentimiento tácito que se deriva de la voluntad de ambas partes, la del arrendatario con la intención de continuar en el uso y goce de la cosa, objeto del contrato y la del arrendador con su manifestación tácita de voluntad, permitiendo que se continúe en esta situación.

El artículo 2486 en relación con el artículo 2487, ambos del Código Civil, nos menciona:

---

( 49 ) Idem. Aguilar Carbajal, Leopoldo. p. 286 y 287.

" 2486. Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso -- del predio y este es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año ".

" 2487. En el caso del artículo anterior, -- si el predio fuere urbano, el arrendamiento -- continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda el contrato con arreglo a lo que pagaba ".

**C) NORMATIVIDAD DE LA RESCISION Y DE LA TERMINACION DEL CONTRATO.**

De acuerdo a las legislaciones o normatividades - que se emplean para enfrentar el problema del arrendamiento inmobiliario; tenemos por orden de jerarquía a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual da origen a la - - creación del Código Civil, al Código de Procedimientos Civiles y a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

El artículo 73 Fracción VI de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece lo siguiente:

**" Artículo 73. El Congreso tiene facultad;**

**" ...**

**" VI. Para legislar en todo lo -  
relativo al Distrito Fede-  
ral ".**

En ejercicio de esta facultad, emitió el Código -  
Civil para el Distrito Federal, que reglamenta en sus artículos  
2398 al 2496, el Contrato de Arrendamiento en general.

Nuestra Ley Civil vigente, fue publicada en el --  
Diario Oficial de la Federación el día 28 de marzo de 1928 y en-  
tro en vigor a partir del 1º de octubre de 1932, según Decreto -  
publicado en el mismo diario el día 1º de septiembre del mismo -  
año.

Asimismo, con el efecto de regular los procedi- -  
mientos emanados por el Código Civil, se creó el Código de Proce-  
dimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, el cual fue -  
publicado en el Diario Oficial de la Federación del 1º al 21 de -  
septiembre de 1932.

La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, fue creada con el objeto de señalar la competencia de los tribunales y la forma de aplicar las leyes en los asuntos civiles, penales y federales en los casos - en que las leyes expresamente les confieren, ésta fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de enero de 1969.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, como ya lo indicamos anteriormente, reglamenta en sus artículos 2398 al 2496 el contrato de arrendamiento en general. ( 50 )

El artículo 2483 del citado ordenamiento, nos señala las causas generales. Las causas especiales de la terminación del contrato de arrendamiento están reglamentadas por los artículos 2478 y 2479 que se refieren a la forma de terminación de los contratos celebrados por tiempo indeterminado. ( 51 )

Los artículos 2489 y 2492, regulan los principales casos de rescisión del contrato de arrendamiento. ( 52 )

El subarrendamiento se encuentra regulado por los artículos 2480 al 2482. ( 53 )

---

( 50 ) Cfr. Código Civil para el Distrito Federal. Op. cit. artículos 2398 y 2496.

( 51 ) Ibidem. Cfr. Artículos 2483, 2478 y 2479.

( 52 ) Ibidem. Cfr. Artículos 2489 y 2492.

( 53 ) Ibidem. Cfr. Artículos 2480 al 2482.

Los artículos 2416, 2420, 2421, 2431, 2432, 2433, 2434 y 2445, reglamentan los casos especiales de la rescisión -- del contrato de arrendamiento, los cuales suponen el incumplimiento del arrendador. ( 54 )

El artículo 1949, contiene el principio de la rescisión enunciada anteriormente.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala dentro de sus artículos reglamentarios, -- que en el Juicio del Arrendamiento Inmobiliario, al igual que -- cualquier procedimiento ordinario, se siguen las reglas generales para regular su secuencia procesal, para tramitar respecto -- de la terminación o rescisión del contrato de arrendamiento inmobiliario, excepto los juicios especiales; en nuestro caso, el -- Juicio Especial de Desahucio como causa de la rescisión, se encuentra reglamentado por los artículos 489 al 499 del citado ordenamiento legal. ( 55 )

La Ley Orgánica del Tribunal de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, fue creado con la finalidad de -- distribuir sistemáticamente la aplicación de la Ley, a través de

---

( 54 ) Ibidem. Cfr. Artículos 2416, 2420, 2421, 2431, 2432, 2433, 2434 y 2445.

( 55 ) Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Tercera Edición. Ediciones Delma, Artículos 489 y 499.

los organos jurisdiccionales respectivos, así como para señalar la jerarquía que compete dentro de ellos, sus atribuciones y - - funciones de los titulares y demás personas que lo integran.

El artículo 1º de la Ley invocada, señala que compete a los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, dentro de los términos que establece la Constitución General de la República, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del citado fuero; lo mismo que en los asuntos del orden federal, en los casos en que expresamente las Leyes de esta materia les confieren jurisdicción.

El artículo 2º en su Fracción IV, establece:

" Artículo 2º. La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce:

" . . .

" IV. Por los jueces del arrendamiento inmobiliario "

Los artículos 51 y 51 bis de la citada Ley, señalan la forma y funcionamiento que debe tener el citado servidor público y el organo al que representa. ( 56 )

**D) JURISPRUDENCIA.**

La H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido en diferentes Tesis Jurisprudenciales, la relación existente entre la rescisión y la terminación del contrato, enunciando que no son contradictorias las acciones para hacerlas valer, ya que efectivamente, la acción jurídica que se emplea para dar por rescindido el contrato de arrendamiento, es la misma que se aplicará para promover la terminación de la relación jurídica, así tenemos:

" Arrendamiento. Las acciones de rescisión y terminación no son contradictorias.

" Las acciones de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento no son contrarias, ni contradictorias, -- pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera --

---

( 56 ) Cfr. Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal. Tercera Edición. Ediciones Delma, Artículos 51 y 51 bis.

resultar que la procedencia de una implica necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines, que por ser opuestos se excluyen recíprocamente, sino que, por el contrario, las dos persiguen el mismo fin: La desocupación y entrega del local arrendado ". ( 57 )

" Arrendamiento. Efectos de la rescisión y terminación del contrato de.

" No hay incongruencia alguna en declarar terminado un contrato de arrendamiento, cuando se ha solicitado la rescisión del mismo, puesto que el principal efecto de la rescisión es dar por terminada la vigencia y fuerza obligatoria de los contratos, siendo completamente inatendible lo relativo a que, si - la actora dice que da por terminado el contrato, ya no puede demandar la realidad de las cosas ". ( 58 )

Cuando el juzgador, a través de la sentencia, declara rescindido el contrato de arrendamiento, en vez de enunciar la terminación de la relación jurídica, no existe perjuicio, ya que los efectos que producen ambas expresiones son los -

---

( 57 ) Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación. Tesis de Ejecutorias. 1917-1975. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte-Tercera Sala. México-1975. Tesis 80, p. 246. Apéndice 1985. Tercera Sala. Tesis 56. -- p. 150.

( 58 ) 5a. Epoca. Tomo CXXVIII. p. 384, A.D. 674/56 Manuel Fernández García. Unanimidad 4 votos.

mismos, es decir, dejar al contrato de arrendamiento sin efectos jurídicos y ambas partes contratantes se desligan de su obligación previa la devolución del inquilino de la cosa dada en arrendamiento al arrendador. ( 59 )

Respecto de la terminación del contrato de arrendamiento, la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha definido que cuando se ha manifestado en el contrato que una de las partes pueda darlo por terminado y al ejercer su derecho, no puede decirse que rompe por sí y ante sí el contrato, arbitraria e ilegalmente. ( 60 )

De acuerdo a los contratos de arrendamiento de -- término indefinido, la Ley expresa que concluyen a voluntad de cualquiera de las partes, siempre y cuando se notifique a la otra en forma fehaciente y con dos meses de anticipación, sin interés, los móviles, el objeto o el fin por el que se requiere, así la jurisprudencia al respecto menciona:

**\* Arrendamiento, terminación del contrato de:**

---

( 59 ) Cfr. 6a. Epoca, 4a. parte, Vol. LXVI. p. 25 A.D. 4416/62. Matilde Briz Navarrete. Unanimidad 4 votos.

( 60 ) Crédito General de México, S.A., p. 282, Tomo CX, 10 de octubre de 1951. 4 votos.

" Si conforme a la Ley, el arrendamiento concluirá a voluntad de cualquiera de las partes, no importan, ni interesan los móviles que tenga el interesado para dar por terminado el contrato, ni se requiere que justifique su deseo de dar por concluido el pacto ". ( 61 )

La rescisión del contrato, puede ser por la falta de pago por más de dos mensualidades, respecto de la localidad arrendada, por subarrendar la casa sin el consentimiento del arrendador o por modificar el destino de la vivienda por parte del inquilino, así la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha definido respecto de la falta de pago, lo siguiente:

" Arrendamiento rescisión del contrato de:

" El pago efectuado en el Juicio de Desahucio, -- deja a este procedimiento sumario sin efectos, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria, fundada en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado, situación que no contempla las disposiciones legales que rigen el Juicio de Desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los

---

( 61 ) Amparo Directo 7731/61. Eligio del Valle. 20 de marzo de 1963. 5 votos. Ponente Mario Azuela.

artículos 2489, Fracción I y 2453 del Código Civil del Distrito Federal ". ( 62 )

Cuando el juez ha pronunciado el lanzamiento en el Juicio de Desahucio por haberse comprobado la falta de pago de las rentas convenidas y en los términos legales, ello no implica violación a las Garantías Individuales. ( 63 )

El subarrendamiento como ya lo vimos en su estudio correspondiente, es la celebración de un nuevo contrato dentro del arrendamiento y por un tercero ajeno del contrato original.

El contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, sufre una modalidad al crearse un nuevo contrato, que es convenido entre el inquilino y un tercero ajeno al contrato original, cuando es permitido por el arrendador, el arrendatario se libra de las posteriores obligaciones que surgen en el nuevo contrato, es decir, con el nuevo arrendatario o subarrendatario, -- pero cuando no es convenido en el primer contrato, el arrendatario y el subarrendatario, serán los obligados solidarios en el -

---

( 62 ) Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación. Op. cit. Tesis 91, p. 268. Apéndice 1985, Tercera Sala. Tesis 68, p. 170.

( 63 ) Ibidem. Tesis 76, p. 239. Apéndice 1985. Tercera Sala. Tesis 52. p. 144.

contrato, y además da motivo a provocar la rescisión del contrato; por lo tanto las tesis jurisprudenciales al respecto señalan:

" Arrendamiento rescisión por subarrendar prueba presuncional.

" Para acreditar el subarriendo debe admitirse la prueba de presunción, por que la prueba directa resulta muy difícil de obtener, ya que cuando se efectua el subarriendo, quienes lo celebran, lo ocultan al arrendador". ( 64 )

" Arrendamiento. Subarrendatario es causahabiente del arrendatario.

" El subarrendatario es causahabiente del arrendatario y, por tanto, aquel no puede ser considerado como persona extraña al juicio seguido en contra de éste ". ( 65 )

---

( 64 ) Ibidem. Tesis 92, O. 272. Apéndice 1985. Tercera Sala. - Tesis 69. p. 173.

( 65 ) Ibidem. Tesis 96, p. 279. Apéndice 1985. Tercera Sala. - Tesis 73. p. 179.

El cambio de destino de la localidad arrendada -- debe ser radical, es decir, el cambio del destino de la cosa sea diferente al contratado, así la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, emite jurisprudencia al respecto, enunciando:

" Arrendamiento cambio de destino de la localidad arrendada.

" Para que haya contravención a lo contratado, -- respecto al uso de la cosa arrendada que dé acción para la rescisión del contrato de arrendamiento, es necesario que el cambio - del uso o destino de la cosa sea diferente de manera radical, -- pues de no ser así, no incurre en incumplimiento ". ( 66 )

" Arrendamiento. Rescisión del contrato de, por cambio de destino de la localidad arrendada.

" Para que se considere que hay variación en el - uso de la cosa convenida en el contrato de arrendamiento y por - tanto, violación que dé causa a su rescisión, es necesario que - ese cambio sea substancial, esto es, que afecte directamente el

---

( 66 ) Ibidem. Tesis 56, p. 154. Apéndice 1985. Tercera Sala. - Tesis 43, p. 121.

destino de la cosa, o sea, en otras palabras, que el fin a que - la cosa haya sido destinada por las partes, se altere de manera radical, habrá violación, por el contrato cuando, por ejemplo, - habiéndose convenido que el inmueble arrendado se use para habitación, se destine a comercio o a la inversa, en un caso, no pue de considerarse que haya habido cambio en el uso, si la cosa sigue destinándose para habitación del arrendatario y su familia, - y que eventualmente se haya vendido al público una mercancía, no constituye causa suficiente para la rescisión del contrato de -- arrendamiento ". ( 67 )

Dado a que la interpretación a la Ley hecha por - la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, se refiere a casos específicos que la Ley contempla, siendo estos muy variados, - sólo nos referiremos a las interpretaciones generales que dentro de nuestro tema de estudio son aplicables. Lo antes mencionado, es un extracto que merece referencia, para la mejor comprensión sobre la rescisión y terminación del contrato de arrendamiento inmobiliario.

---

( 67 ) Quinta Epoca, Tomo CXXVIII. p. 221. A.D. 6617/55. Enrique De la Llave. 5 votos.

C A P I T U L O    III

**SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS ENTRE LA RESCISION Y LA TERMINACION DEL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL.**

A.- SEMEJANZAS . . . . .	98
B.- DIFERENCIAS. . . . .	104
C.- LA NULIDAD . . . . .	109
D.- LA LEGISLACION . . . . .	118

C A P I T U L O    T E R C E R O

SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS ENTRE LA RESCISIÓN Y LA TERMINACIÓN DEL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

A) SEMEJANZAS.

Una vez que hemos estudiado las diferentes formas y modalidades por las que se puede concluir el contrato de arrendamiento, ya sea por Rescisión o Terminación, según corresponda, es importante hacer un análisis de estas formas de terminación, por lo que es necesario establecer sus conceptos para comparar e identificar la similitud y diferencias que existen entre ellas.

" RESCISIÓN. Es la resolución de un contrato bilateral plenamente válido ( u otro que engendre prestaciones recíprocas ) a causa -- del incumplimiento culpable de alguna de -- las partes ". ( 68 )

TERMINACIÓN (del contrato en general). "La eficacia de la obligación esta sujeta al -- término o plazo si la iniciación de sus --

efectos, o su extinción, depende de la llegada de un acontecimiento futuro necesario;..." -- ( 69 ), así como a las diferentes causales -- enunciadas en el Código Civil, dando fin a una relación jurídica plenamente válida.

El artículo 2483, de nuestra Ley Civil vigente, se -- ñala las diferentes modalidades por las que pueda darse por terminado el contrato de arrendamiento.

Al presente apartado corresponde el estudio respecto- de las semejanzas existentes entre la RESCISION y la TERMINACION - del Contrato, de ellas podemos enunciar las siguientes:

- 1) Por los efectos de sus Conceptos;
- 2) Por la Ley;
- 3) Por su Objeto;
- 4) Por Nulidad;

5) Por Rescisión;

6) Por la Acción;

7) Por Convenio.

1. Por los efectos de sus Conceptos. Respecto de los efectos que se desprenden de los conceptos de la Rescisión y la -- Terminación del contrato, estudiados en el capítulo anterior, se -- desprende que ambos concluyen una relación jurídica existente y -- plenamente válida, ya sea por causas ilícitas posteriores a la celebración del contrato, que provocan la Rescisión o por algún moti vo que de lugar a la terminación del acto jurídico legalmente esta blecido.

2. Por la Ley. El artículo 2483 en su Fracción I, - segunda parte de nuestro Código Civil, señala que el contrato de - arrendamiento puede terminar por la ley; a este respecto tenemos - que, por ejemplo, el artículo 2398 de la misma ley dispone en su segunda parte que el arrendamiento no puede exceder de 10 años pa - ra las fincas destinadas a habitación, determinando así su dura - ción, por otro lado, la Rescisión al contrato, puede suceder por - que la ley así lo determine, ya que al igual que la anterior, se - encuentra regulado en este cuerpo de disposiciones jurídicas, tal - es el caso de la necesidad de reparar la localidad arrendada por - estar en condiciones de inseguridad so pena de rescindir el contra - to, así la ley se encarga de reglamentar situaciones, que motivan - la rescisión o la terminación del contrato de arrendamiento.

3. Por el Objeto. El objeto del contrato puede -- ser Directo o Indirecto, resultando el primero por la creación, - modificación, transmisión de derechos y obligaciones, en razón del cumplimiento al acto jurídico y por el segundo entendemos la conducta o el hecho material motivo del contrato, así al declararse la terminación del vínculo jurídico por que se haya cumplido el - objeto convenido, puede suceder que el objeto se cumplió en con- travención a lo pactado, o a la Ley, pudiendo declararse la Resci- sión del contrato, por usarse la cosa, objeto del contrato, en un sentido diferente al convenido.

4. Por Nulidad. Al establecer la Ley la termina- ción del contrato por nulidad, dá lugar a que pueda declararse la Rescisión Contractual, es decir, un acto jurídico que ha proyecta- do sus efectos de derecho, se puede anular al no constituirse en su totalidad, por faltar alguno de sus elementos tanto esencia- - les, como de validez, puede suceder que cumpla con sus elementos esenciales pero en forma imperfecta, es decir, viciados, los cua- les una vez que sean detectados, se pronunciará la nulidad del -- acto jurídico, motivo por el que se rescindiré el contrato y por\_ consecuencia terminado, provocando que sus efectos provisionales se destruyan retroactivamente cuando pronuncie el juez la nuli- - dad.

5. Por Rescisión. Nuestra Ley Civil vigente, es- tablece diferentes formas de terminación del contrato, resultando una de ellas la Rescisión, de ello podemos decir, que es una con-

secuencia lógica al decir, que cuando a un acto jurídico plenamente válido se le declara la Rescisión por alguna causa ilícita, nacida con posterioridad a la celebración del contrato, o por incumplimiento a alguna de sus cláusulas, este debe darse por rescindido y terminado legalmente; las causas de rescisión y en consecuencia de terminación del contrato, son las siguientes:

- a) Por falta de pago de dos o más mensualidades;
- b) Por usarse la cosa en contravención a lo convenido o a la Ley;
- c) Por subarrendar la cosa sin consentimiento del arrendador;
- d) Por incumplimiento a alguna de sus cláusulas;
- e) Por las reparaciones necesarias a la cosa objeto del contrato;
- f) Por evicción de la cosa en forma parcial o total;
- g) Por vicios ocultos;
- h) Por pérdida o destrucción parcial o total de la cosa arrendada, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor.

Del estudio anterior, el decir que la Rescisión y la terminación al contrato de arrendamiento son semejantes, se determina en el sentido de que ambos persiguen el mismo fin, es decir, la desocupación y entrega del local arrendado, tal y como lo establece la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, estudiada en su capítulo correspondiente, así se concluye que ya se promueva la Rescisión al contrato por incumplimiento a alguna de sus cláusulas o la terminación del mismo por alguna de las causales previstas en nuestra Ley Civil, su finalidad es la misma, motivo por el cual se estudia en el apartado de las semejanzas.

6. Por su Acción. El ejercer la acción jurídica ante el Organó Jurisdiccional sobre la Rescisión y la Terminación del contrato de arrendamiento, no implica que sean acciones contrarias o contradictorias ya que ambas persiguen el mismo fin, es decir, dejar sin efectos el acto jurídico y la desocupación del bien inmueble, objeto del contrato, cuando el juez pronuncia la rescisión en lugar de la terminación o a la inversa, no son motivos diferentes, ya que se equipara a provocar los mismos efectos jurídicos y no por ello se deberá ejercer la otra acción, tal y como lo establece la H. Suprema Corte de Justicia, estudiada en su capítulo correspondiente.

7. Por Convenio. El acuerdo de voluntades libres de todo vicio, deben ser respetadas, debido a la autonomía de la voluntad que tiene su base en nuestra Constitución, por ello, -

las partes contratantes en todo momento pueden convenir la finali-  
zación del contrato; respecto de la Rescisión, esta se puede pactar, por ejemplo, cuando por caso de reparaciones necesarias que no ha hecho el arrendador o por la evicción parcial de la cosa, - ya sea caso fortuito o fuerza mayor entre otras, asimismo, se pue-  
de convenir la Terminación al Contrato en todo momento, tal y - - como lo dispone la Ley Civil vigente en la Fracción II del artículo 2483. ( 70 )

#### B) DIFERENCIAS.

Una vez analizadas las semejanzas que existen en--  
tre la Rescisión y la Terminación del Contrato de Arrendamiento - en el apartado anterior y sabiendo de antemano que tanto una como la otra, dan fin al acto, deslindando el vínculo jurídico plena--  
mente válido y existente, deberemos establecer sus diferencias en  
tre ellos y que igualmente provocan la finalización del acto jurí-  
dico, de ellas enunciaremos las siguientes:

1. Por su Definición;
2. Por haberse cumplido el plazo;

---

( 70 ) Cfr. Código Civil vigente para el Distrito Federal. Ar--  
tículo 2482, Fracción II.

3. Por falta de pago de dos o más mensualidades;
4. Por el subarriendo;
5. Por incumplimiento;
6. Por reparaciones necesarias;
7. Por confusión;
8. Por expropiación por causa de utilidad pública;
9. Por vicios ocultos;
10. Por evicción.

1. Por su Definición. La Rescisión del contrato, - se dá en base al incumplimiento de la obligación por cualquiera - de las partes contratantes, o por un hecho ilícito posterior a la celebración del contrato, lo que provoca que el perjudicado pueda ejercer la acción de Rescisión, en cambio a la Terminación del -- acto jurídico, depende de la llegada de un acontecimiento futuro necesario, cierto o incierto, pero que necesariamente habrá de - llegar, sus diferentes modalidades por las que se puede terminar el contrato, las señala nuestra Ley Civil vigente, ya estudiadas en el capítulo anterior.

2. Por haberse cumplido el plazo. En el contrato, la rescisión no se provoca por un plazo que necesariamente habrá de llegar, en cambio en la terminación, una de sus modalidades es el plazo o duración del acto jurídico convenido por las partes.

En el contrato la terminación puede provocarse -- por un plazo que necesariamente habrá de llegar, a diferencia -- de la rescisión que no es necesario que se cumpla un plazo para ejercer la finalización del contrato, ya que no se incumple con una obligación.

3. Por falta de pago. La Rescisión en el contrato puede ser motivada por la falta de pago de dos o más mensualidades, en el lugar y tiempo convenidos, a diferencia de la terminación, no puede decirse que se dá por terminado el contrato por esta causa que es uno de los principales motivos de la rescisión al contrato.

4. Por el subarriendo. El subarriendo es una de las modalidades que dan motivo a promover la acción de Rescisión al contrato de arrendamiento, siempre y cuando sea realizado sin el consentimiento del arrendador, ya que se incumple a las cláusulas establecidas en el contrato, la Ley al definir las diferentes formas por las que puede promover la terminación de la relación jurídica, no señala al subarrendamiento, motivo por el cual

es la acción que debe promoverse, sin embargo, ambas acciones dan fin al vínculo jurídico legalmente existente.

5. Por incumplimiento. La Rescisión es provocada precisamente por el incumplimiento a alguna de las cláusulas - estipuladas en el contrato por cualquiera de las partes o por un hecho ilícito, en cambio, la terminación es provocada por un acontecimiento futuro necesario y cierto que habrá de llegar, sus modalidades están legalmente definidas en la Ley.

6. Por reparaciones necesarias. Cuando la cosa - objeto del contrato requiera ser reparada debido a que no proporciona la misma utilidad, como la que otorgaría cuando se encuentra en buenas condiciones, y el arrendador no quiera hacerlas, - el perjudicado tiene la facultad de rescindir el contrato cuando han pasado más de dos meses, tal y como lo señala la Ley, asimismo, al ser otra de las causas por la que puedan dar fin al contrato de arrendamiento, no se debe promover la acción de Terminación por motivo de esta causal, ya que se determina legalmente - como Rescisión.

7. Por confusión. La Rescisión en el contrato - no puede suceder por confusión, ya que este término contempla -- las calidades de acreedor y deudor reunidas en una misma persona, por lo tanto no es incumplimiento a alguna cláusula en el -- contrato y tampoco es un hecho ilícito, nacido con posterioridad

al contrato, por lo tanto se debe promover la terminación del -- contrato por motivo de confusión entre sus partes.

8. Por expropiación. Esta puede darse ya sea en forma total o sólo en parte de la cosa objeto del contrato, cuando resulta en forma parcial se puede dar por rescindido el contrato o pedir la reducción en el pago de la renta, pero si es total se dará por terminado el contrato de arrendamiento. La diferencia para promover una acción o la otra, radica esencialmente en que si la cosa objeto del contrato es expropiada en su totalidad o sólo en parte de ella.

9. Por vicios ocultos. Cuando en el contrato de arrendamiento, se detectan vicios ocultos, se faculta al perjudicado a rescindir el contrato por causas ilícitas posteriores a la celebración del contrato, y al igual que las enunciadas anteriormente, dan fin al contrato de arrendamiento sin necesidad de promover la acción por terminación del contrato, ya que legalmente se denomina Rescisión al Contrato.

10. Por evicción. Otra de las formas establecidas por la Ley para dar fin al contrato de arrendamiento, es la llamada Evicción o Vencimiento en juicio, cuando la evicción es por el total de la cosa objeto del contrato, se faculta al perjudicado para que pueda promover la Terminación del Contrato en base a esta causal; pero si la evicción sólo es por parte de la cosa, -

el arrendatario podrá ejercer la acción de Rescisión o la reducción al pago de la renta. Es de observarse que la diferencia -- para promover una acción o la otra, radica cuando la evicción -- fuere sobre el total de la cosa o sólo en parte de ella.

Todo contrato de arrendamiento inmobiliario siempre tendrá su fin, ya sea por Rescisión al contrato o por su Terminación, en base a las diferentes modalidades establecidas en la Ley, razón por la cual, al analizar las semejanzas y diferencias entre ambas acciones, permite identificar a cada una de ellas en la vida jurídica.

### C) NULIDAD

Para comprender mejor a la Nulidad, es necesario hacer un análisis sobre el tema, en el que se definan sus modalidades, así como para establecer sus diferencias con la Inexistencia. El Profesor Juan Luis Miquel hace referencia a las nulidades en el siguiente sentido:

" Toda teoría de las nulidades, incluso de la nulidad por lesión o estado de necesidad, se estructura sobre la base de vicios que determina la invalidez del contrato ab initio, es decir, se trata de hechos o circunstancias -- que existen con anterioridad o contemporánea-

**mente a la celebración del contrato.."**

La nulidad se puede hacer valer en el acto jurídico, cuando al reunirse los elementos de existencia o de validez - se dan de un modo imperfecto, declarándose ya sea la nulidad absoluta ó relativa, según sea el caso, por tal motivo no produce ningún efecto jurídico o los produce provisionalmente.

Como ya quedó establecido en el capítulo correspondiente, los elementos de existencia son: El consentimiento y el Objeto; y en algunos casos la Solemnidad. Los elementos de validez son: La capacidad de las partes, la licitud en el objeto, motivo de fin, la ausencia de vicios en la voluntad y la forma.

Los elementos esenciales hacen posible la existencia del acto jurídico, al faltar alguno de ellos se provoca la inexistencia, puede suceder que al existir dichos elementos, se detecte posteriormente algún vicio y se anule el acto, el juez - debe declarar la nulidad absoluta, para que los efectos que - - llegó a proyectar el acto jurídico se destruyan retroactivamen--te.

Los elementos de validez, al constituirse en su totalidad, dan la validez necesaria al acto jurídico para que -- produzca sus efectos legales en forma perfecta, pero al faltar - alguno de ellos, se provoca la suspensión provisional de dicho -

acto, es decir, la nulidad relativa, hasta el momento en que se subsane la omisión al cumplirse con el requisito faltante.

En nuestra Ley Civil, el legislador toma en cuenta la causa para clasificar a la nulidad y fijar sus características. Si la causa es un hecho ilícito, le da las características de nulidad absoluta, y excepcionalmente puede darle alguna de la relativa, así en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, se clasifica de la siguiente manera a la Nulidad:

" Artículo 2228. La falta de forma establecida por la Ley; si no se trata de actos solemnes, así como el error, dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo ".

La Nulidad Absoluta esta contemplada en el Artículo 2226 de la Ley antes invocada, señalando sus características, diciendo:

" Artículo 2226. La Nulidad Absoluta por regla general no impide que el acto produzca -- provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece\_

por confirmación o la prescripción ".

Al artículo 2227 de la citada Ley, señala a la nulidad relativa en el siguiente sentido:

" Artículo 2227. La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior: Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos".

Características de la Nulidad. Para distinguir a la nulidad, es necesario establecer sus características, para así determinar cuando es relativa o absoluta, así tenemos:

- 1) Por la acción;
- 2) Por confirmación;
- 3) Por sus efectos jurídicos;
- 4) Por sus vicios.

1) Por la acción. La nulidad relativa es prescriptible, ya que cuando el perjudicado no ejerce la acción, se presume que renuncia a ella, en cambio la nulidad absoluta es imprescriptible, porque al violarse intereses colectivos o generales, -

no resulta conveniente que este acto a través del tiempo produzca sus efectos jurídicos.

2) Por confirmación. La nulidad relativa puede desaparecer sus efectos jurídicos, por confirmación, ya sea en forma expresa o tácita; en la primera, se requiere que se vuelva a otorgar el acto jurídico, con la condición de que no se vuelva a incurrir en el mismo vicio; en la confirmación tácita, el cumplimiento es voluntario hacia el acto jurídico, conociendo de antemano el vicio que lo nulifica y aceptando sus efectos. Cuando se cumple voluntariamente desconociendo el vicio que afecta el acto, padece del mismo vicio, por el que esta afectado, por lo que no puede convalidar el acto nulo. La nulidad absoluta no desaparece por confirmación.

3) Por sus efectos jurídicos. En la nulidad relativa se producen sus efectos en forma provisional, en cambio en la nulidad absoluta, por regla general se producen sus efectos provisionales, los cuales serán destruidos retroactivamente. En ambos tipos de nulidad, se destruyen los efectos provisionales, en virtud de la sentencia que declare la nulidad.

4) Por sus vicios. En la nulidad relativa, siempre se parte de un vicio o de una irregularidad, por lo que sólo provocará la suspensión provisional del acto jurídico, hasta que se subsane el mismo, en cambio en la nulidad absoluta, al igual que la anterior, se refiere a vicios existentes en la etapa gené

tica del contrato, es decir, en su nacimiento; pero al detectarse la anomalía se provoca la anulación de todo efecto jurídico, los que serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie -- por el juez la nulidad.

La Inexistencia. Es importante hacer un análisis sobre el estudio de la inexistencia, para poder distinguirla de la nulidad; así tenemos, que respecto de los elementos esenciales o de existencia del acto jurídico, al faltar alguno de ellos se provoca su nulidad en forma absoluta y por consecuencia no -- existe el acto jurídico, declarándose la inexistencia, por ello, decimos respecto de la voluntad, si las partes no se ponen de -- acuerdo, no llega a formarse el contrato, asimismo, al faltar el objeto en sus diferentes modalidades, y en su caso la solemnidad, se provoca la inexistencia de la relación jurídica.

Nuestro Código Civil vigente, respecto a la in -- existencia, menciona lo siguiente:

" Artículo 2224. El acto jurídico inexistente por la falta del consentimiento o de objeto -- que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. . . "

El artículo mencionado, enuncia la falta de consentimiento y esto, sólo se presenta en los actos plurilaterales, por lo que debiera decir falta de voluntad o de objeto; el

profesor Rafael Rojina Villegas, hace una observación respecto -- del artículo anterior, al decir:

" ... para enunciar mejor el principio, podemos decir que el acto jurídico es inexistente por falta de voluntad o de objeto, comprendiendo tanto la falta total del mismo, como - la imposibilidad física o jurídica " ( 71 )

Un acto jurídico inexistente no puede producir -- efectos como tal, pero si como hecho jurídico. La inexistencia - en los actos jurídicos impide que estos produzcan efectos de derecho, y como lo señala el autor antes citado:

"... En ocasiones, no hay ni siquiera un hecho jurídico en la inexistencia, es decir, - no se produce ningún supuesto, ni como acto ni como hecho. Por esto, la inexistencia se caracteriza como una ineficacia total o falta absoluta de efectos jurídicos. El acto - jurídico inexistente jamás puede producir -- consecuencias de derecho, existe como simple hecho ". ( 72 )

---

( 71 ) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil Tomo I  
Décima Sexta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México-1979.

( 72 ) Ibidem. Rojina Villegas, Rafael. T. I, p. 122.

Características de la Inexistencia:

1.- La puede oponer cualquier interesado, sólo se requiere que haya interés jurídico para invocarla, es decir, como la inexistencia es la nada jurídica, todo aquel que se oponga tiene dicho interés para invocarlo.

2.- Es imprescriptible, ya que al no producir efectos de derecho, provoca la inexistencia del acto jurídico, -- por lo tanto el tiempo no puede convalidar lo que ya no existe.

3.- Es inconfirmable, ya que no se puede convalidar por ratificación expresa o tácita, (al estar viciado el acto, las partes pueden confirmarlo, renunciando a la acción para que produzca efectos desde que se celebró y no desde que se ratificó) pero si se produjeran sus efectos a partir de la ratificación, bastaría con realizar un nuevo acto.

En la forma expresa, como no se constituyó el acto jurídico, no existe el vicio, ni la ratificación, tampoco proyectará efectos jurídicos, ya que sería un hecho contrario a la realidad declarar que aquel acto inexistente produjo efectos cuando era inexistente.

Diferencia entre la inexistencia y la nulidad. El acto jurídico se interpreta como una manifestación de voluntad -- que tiene por objeto crear, transmitir, modificar o extinguir de-

rechos y obligaciones, del cual se desprenden los elementos esenciales del acto, siendo estos: La manifestación de voluntad y el objeto; al lado de estos elementos de existencia, se encuentran los de validez que le dan una existencia perfecta al acto jurídico y a falta de alguno de ellos el acto existe, pero de manera imperfecta, resultando un acto nulo, por lo tanto se observa que la validez es la existencia perfecta del acto y la nulidad es la existencia imperfecta del mismo, por lo tanto todo acto nulo es un acto existente. Por otro lado, la inexistencia se produce por la falta de alguno de los elementos esenciales (es decir, el consentimiento y/o el objeto) al faltar omitir alguno de ellos, el acto jurídico es inexistente de pleno derecho.

La nulidad se puede clasificar en el siguiente sentido:

a) **La Nulidad Absoluta**, la cual requiere declaración judicial y que debe hacerse valer por acción o por excepción.

b) **La Nulidad Relativa**, que siempre produce efectos provisionales y que sólo serán destruidos cuando se pronuncie por el juez la nulidad.

Estos grados de nulidad del acto jurídico son actos existentes.

En cambio la inexistencia supone que el acto estuvo en la posibilidad de nacer, pero no llegó a formarse como acto jurídico, ya que en su proceso de gestación faltó un elemento esencial, ya sea por que la voluntad no llegó a formarse tal y como lo requiere la Ley o por que el objeto del acto resulte física o jurídicamente imposible; en consecuencia estamos en presencia del acto jurídico inexistente, o sea, la nada jurídica, no la nada -- absoluta, (lo que implica que no haya habido acto) ya que el acto estuvo en proceso de formación sin llegar a constituirse jurídicamente.

La nulidad en cualquiera de sus modalidades, siempre supone que el acto jurídico reúne los elementos esenciales, - pero un vicio ha impedido que el acto nazca con su existencia perfecta, proyectando la plenitud de todos sus efectos, dicho vicio provocará que se impidan de plano que haya efectos o que sólo los haya provisionalmente, los cuales serán destruidos cuando pronuncie el juez la nulidad.

#### **D) LA LEGISLACION.**

El legislador para enfrentar el problema del arrendamiento inmobiliario, establece y regula las diferentes formas - por las que puede darse por terminada esta relación jurídica; así tenemos, que el contrato de arrendamiento, según nuestra Ley Civil vigente, puede concluir por rescisión o por terminación, de -

acuerdo a las diferentes modalidades señaladas en la Ley. La acción jurídica que se promueve ante el organo jurisdiccional, es la misma en ambos casos, es decir, no existe una acción diferente que pueda aplicarse a cada una de estas formas de terminar con la relación jurídica, por ello, es necesario establecer la distinción legal entre la rescisión del contrato, como la de darlo por terminado, según lo disponga la Ley.

Iniciaremos por estudiar la forma en que la Ley regula a la rescisión del contrato, así tenemos:

El principio legal. Nuestro derecho mexicano consigna el principio legal de la rescisión en el artículo 1949 de nuestra Ley Civil vigente, el cual dice en su primera parte:

" La facultad de resolver las obligaciones, se entiende implícita en la recíproca para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe ".

Así tenemos, que el incumplimiento culpable de la obligación por cualquiera de las partes, dá lugar a pedir la rescisión del contrato por quien resulta perjudicado, quien para exigir su cumplimiento, la Ley establece en la Segunda Parte del Artículo antes invocado, lo siguiente:

" El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento a la resolución de la obligación, - con el resarcimiento de daños y perjuicios por - ambas cosas. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando esta resultare imposible ".

La fundamentación jurídica de la rescisión la señala el artículo 2483, en su Fracción IV, la cual dice:

2483: El arrendamiento puede terminar;

" . . .

" IV.- Por rescisión; "

Los principales casos de rescisión, los señala nuestra Ley en su artículo 2489 que señala:

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

" I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;

"II. Por usarse la cosa en contravención a lo -- dispuesto en la Fracción III del artículo - 2425;

" III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo -- 2480..."

Dentro de estos principales casos de rescisión y de acuerdo al artículo mencionado, se concluye lo siguiente:

1. Por falta del pago de la renta en los plazos -- convenidos y en caso de no existir convenio, por semestres vencidos.

2. Por usarse la cosa objeto del contrato en forma diferente al uso convenido o conforme a su naturaleza o destino - de ella, es decir, si la cosa objeto del contrato de arrendamiento se convino para casa-habitación y se emplea para comercio, se esta faltando a lo convenido y por consecuencia es motivo de la - rescisión del contrato de arrendamiento.

3. Por subarrendar la cosa o ceder sus derechos -- sin el consentimiento del arrendador, ya que por ello el subarrendador responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios. Pero si se concedió la autorización general - en el contrato, el arrendatario será responsable como si él mismo continuara con el goce del arriendo. Cuando existe la autorización especial aprobada por el arrendador, el subarrendatario será el único responsable en cumplimiento de los derechos y obligaciones del arrendatario, si no se convino otra cosa.

Las causas especiales que regula nuestro Código Civil, respecto de la rescisión del contrato, las podemos enumerar en la siguiente forma:

1. Por las reparaciones necesarias para el uso de la cosa dada en arrendamiento, es decir, cuando el arrendador no cumpliera con hacerlas, el arrendatario está facultado a exigir la rescisión según el artículo 2416 del Código Civil. ( 73 )

2. Por evicción de la cosa, objeto del contrato; entendiéndose por evicción, el vencimiento en juicio respecto de la cosa arrendada, el arrendatario puede reclamar la rescisión y el pago de daños y perjuicios, tal y como lo dispone el artículo - - 2420 de nuestra Ley Civil. ( 74 )

3. Por los vicios ocultos que impiden el uso de la cosa materia del contrato, el arrendatario puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato siempre que no haya tenido conocimiento, de acuerdo al artículo 2421 del Código Civil. ( 75 )

---

( 73 ) Cfr. Código Civil vigente para el Distrito Federal. Art. - 2416.

( 74 ) Ibidem. Cfr. Código Civil vigente para el Distrito Federal. Art. 2420.

( 75 ) Ibidem. Cfr. Código Civil vigente para el Distrito Federal. Art. 2421.

4. Por caso fortuito o fuerza mayor, ya sea que se impida el uso de la cosa en forma total o parcial, cuando el impedimento es total no se causará renta mientras dure y cuando es parcial se podrá pedir la reducción parcial de la renta, si dura más de 2 meses se faculta al arrendatario a pedir la rescisión del contrato y por convenio en cualquier momento de acuerdo a los artículos 2431 y 2432 del Código Civil. ( 76 )

5. Por reparaciones cuando estas impiden el uso total o parcial de la cosa, el arrendatario tiene facultad a pedir la reducción al pago de la renta, a no pagar cuando éste fuere total o a pedir la rescisión cuando esta dure más de 2 meses, según el artículo 2445 de nuestra Ley Civil. ( 77 )

El Código de Procedimientos Civiles, al reglamentar a la rescisión del contrato, sólo señala el procedimiento a seguir, respecto del juicio especial de desahucio, este se encuentra ubicado dentro de los juicios especiales y regulado por los artículos 489 al 499 del citado ordenamiento legal. ( 78 ) y respecto del procedimiento del juicio ordinario se siguen las reglas generales de los otros juicios.

---

( 76 ) Ibidem. Cfr. Código Civil vigente para el Distrito Federal. Artículos 2431 y 2432.

( 77 ) Ibidem. Cfr. Código Civil vigente para el Distrito Federal. Artículo 2443.

( 78 ) Cfr. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Artículos 489 al 499.

La terminación del contrato de arrendamiento se divide en 2 partes, siendo estas: **Por causas generales y Por causas especiales.**

**Por causas generales.** Son causas que se aplican a todo contrato, especialmente aquellas que tienen un período establecido de duración, con la única salvedad de que sean escritas, así el artículo 2483 del Código Civil nos dice al respecto:

" 2483. El arrendamiento puede terminar:

- " I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada;
- " II. Por convenio expreso;
- " III. Por nulidad;
- " IV. Por rescisión;
- " V. Por confusión;
- " VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o - - fuerza mayor;

" VII. Por expropiación de la cosa arrendada he  
cha por causa de utilidad pública;

" VIII. Por evicción de la cosa, dada en arrenda  
miento ".

Las causas especiales. Se aplican a los contra--  
tos de arrendamiento voluntario o indeterminado, su regulación -  
se encuentra localizada en los artículos 2478 y 2479 del Código  
Civil para el Distrito Federal, los cuales son:

" 2478. Todos los arrendamientos sean predios --  
rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por un tiempo ex--  
presamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de -  
las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en --  
forma indubitable y con dos meses de anticipación, si el predio .  
es urbano y con un año si es rústico ".

En relación con el artículo anterior, una vez que  
se desea dar por terminado el contrato de arrendamiento, se debe  
hacer saber a la otra parte en forma fehaciente y con dos meses\_  
de anticipación, hecho lo anterior, el arrendatario esta obliga-  
do a poner cédulas de notificación y a mostrar el interior de la  
cosa a los que pretenden verla, según el artículo 2479 del Códii .

go Civil vigente en el Distrito Federal. ( 79 )

El Código de Procedimientos Civiles, vigente en el Distrito Federal, señala que la terminación del contrato de arrendamiento inmobiliario sigue las reglas generales para regular su secuencia procesal, al igual que cualquier procedimiento ordinario, así como la rescisión, tomando como único caso de excepción el Juicio Especial de Desahucio, que se tramitará ante el Organismo Jurisdiccional correspondiente.

**" NOTA ACLARATORIA "**

ESTE TRABAJO DE TESIS FUE ELABORADO ANTES DE HABERSE PROMULGADO EL DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, QUE FUE PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL MIERCOLES 21 DE JULIO DE 1993. DICHA ACLARACION SE HACE EN VIRTUD DE EXISTIR DISPOSICIONES LEGALES QUE SE RELACIONAN CON EL TEMA TRATADO, SIN PERJUDICAR LA ESENCIA DEL MISMO.

## CONCLUSIONS

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

PRIMERA. Los primeros arrendamientos creados por la - sociedad, surgen carentes de cualquier contenido jurídico, pero de bido a las exigencias y al enorme crecimiento de la población, se logra su evolución y desarrollo, ello en base a las diferentes eta pas históricas, pasando de los períodos más simples a los más complejos. En nuestro país dicha evolución culmina con la actual Le gislación Civil que los regula en su capítulo correspondiente.

SEGUNDA. La Rescisión al contrato de arrendamiento - inmobiliario, se provoca por causas ilícitas posteriores a la cele bración del contrato, por el incumplimiento a alguna de sus cláusu las o por circunstancias no previstas en el contrato y que impiden el uso parcial o total de la cosa objeto del arrendamiento, como - son el caso fortuito o la fuerza mayor; la facultad es reciproca- por cualquiera de las partes que resulte perjudicada para pedir la rescisión al contrato, así como el pago de los daños y perjuicios- que se hayan originado por ello.

TERCERA. La Terminación del Contrato de Arrendamien to Inmobiliario resulta por motivo del plazo convenido entre las - partes o por circunstancias que motiven su terminación, en virtud- de que ya no se puede continuar con el uso y goce de la localidad- arrendada, ya sea por que las partes así lo convengan o por que la Ley así lo determine.

CUARTA. Las semejanzas entre la Rescisión y la -- Terminación del Contrato de Arrendamiento, se pueden enunciar en que ambas dan fin a una relación jurídica plenamente válida, sus acciones persiguen el mismo fin, es decir, la desocupación del -- inmueble arrendado, estas no se contradicen entre sí, para promover la acción deberá ser fundamentada su causal para saber si legalmente deba promoverse la Rescisión o la Terminación al contrato, ya que pudieran confundirse en el caso de la evicción, del -- consentimiento, del objeto, del caso fortuito o fuerza mayor, entre otros, aunque en nuestro sistema legal ambas persigan el mismo fin y no se contradicen las acciones al promover una u otra -- acción.

QUINTA. La diferencia que existe entre las figu-- ras jurídicas de Rescisión y Terminación al Contrato de Arrendamiento, radican esencialmente en la forma en que legalmente debe darse por concluido el contrato, sin dar lugar a promover la otra acción, es decir, si legalmente la causa para finalizar el contrato es motivo de promover la Rescisión al contrato, no deberá ejercerse la terminación del mismo; por ejemplo, el cumplimiento del plazo convenido es motivo de terminación al contrato, por otro lado, la falta de pago por más de dos mensualidades, es motivo para promover la rescisión al contrato, así nuestra Ley Civil vigente, establece las causales para promover la Rescisión o la Termina-- ción al contrato de Arrendamiento Inmobiliario según corresponda.

## BIBLIOGRAFIA

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

1. Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1987.
2. Arellano García, Carlos. Práctica Forense Civil y Familiar. Décima Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1991.
3. Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Tercera Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1973.
4. Bejarano Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles. Editorial - Harla. Tercera Edición.
5. Fraga, Gabino. Derecho Administrativo. Décima Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1975.
6. Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Quinta Edición. Editorial Cajica, S.A.
7. Margadant S., Guillermo F. Derecho Romano. Editorial Esfinge. Décima Tercera Edición.
8. Miquel, Juan Luis. Resolución de los Contratos por Incumplimiento. 2a. Edición. Ediciones Depalma, Buenos Aires 1968.

9. Ourliac, Paul y J. de Malafosse. Derecho Romano y Francés - Histórico. Tomo I.
10. Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Décima Primera Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1985.
11. Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Nacional.
12. Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo I Décima Sexta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1979.
13. Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil Tomo III Editorial Porrúa, S.A. México 1980.
14. Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil Tomo IV . Décima Primera Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1979.
15. Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Décima Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1989.
16. Serra Rojas, Andrés. Derecho Administrativo. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1961.
17. Treviño Carcía, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades Tomo I. Cuarta Edición. Editorial Fontsa, Guadalajara, Jalisco 1982.

18. Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Primera Edición. Editorial Porrúa, S.A. México.

### L E G I S L A C I O N

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Código Civil para el Distrito Federal.
3. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
4. Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común.

### O T R A S F U E N T E S

1. Silva Tonoche, David. Derecho de la Vivienda. Colegio de - Ciencias y Humanidades. Area de Historia. Plantel Vallejo. - México 1984 - 1985.
2. Revista Especializada Juicio. Año 1 No. 2 México.
3. Gómez Coronel, Xavier. Manual del Inquilino. Editorial Joaquín Porrúa, S.A. 1a. Edición. México 1984.
4. Diccionario Porrúa de la Lengua Española. Editorial Porrúa, - S.A. México 1969.