

881309

49
203



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

Plantel Lomas Verdes

Con estudios incorporados a la
Universidad Nacional Autónoma de México
Número de incorporación 8813-09

LA PRORROGA EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

JORGE ANTONIO TORRES CORNEJO

DIRECTOR DE TESIS:
LIC. JUAN ARTURO GALARZA

REVISOR:
LIC. MA. GUADALUPE RAMIREZ FRAGA

NAUCALPAN, EDO. DE MEXICO

1993



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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.

LA PRORROGA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO EN GENERAL

1).- ROMA	1
2).- FRANCIA.....	24
3).- ESPAÑA.....	28
4).- MEXICO.....	31
A).- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1884.....	34
B).- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932.....	37

CAPITULO II

MARCO JURIDICO

1).- CONSTITUCION.....	40
2).- CODIGO CIVIL.....	45
3).- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.....	51
4).- JURISPRUDENCIA.....	57
5).- MOTIVOS DEL LEGISLADOR.....	67

CAPITULO III

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1).- CONCEPTO.....	71
2).- CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	73
3).- ELEMENTOS	
A).- DE EXISTENCIA.....	75

B).- DE VALIDEZ	84
4).- LAS PARTES EN EL CONTRATO	93
A).- DERECHOS Y OBLIGACIONES	93
OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	
A).- CONCEDER EL USO O GOCE DE LA COSA ARRENDADA	94
B).- ENTREGAR LA COSA	94
C).- CONSERVAR LA COSA	97
D).- NO ESTORBAR EL USO DE LA COSA ARRENDADA	99
E).- GARANTIZAR EL USO PACIFICO DE LA COSA	100
F).- RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA EL ARRENDATARIO POR LOS VICIOS O DEFECTOS OCULTOS DE LA COSA ...	103
G).- OBLIGACIONES ACCESORIAS	104
OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	
A).- SATISFACER LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDO	117
B).- RESPONSABILIDAD DEL ARRENDAMIENTO POR HECHOS DE TERCERAS PERSONAS	110
C).- SERVISE DE LA COSA SOLAMENTE PARA EL USO CONVE- NIDO O CONFORME A LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA MISMA	112
D).- DEBER DE INFORMACION	113
E).- RESTITUIR LA COSA ARRENDADA AL TERMINO DEL CONTRATO	113
 CAPITULO IV	
LA PRORROGA	
1).- DEFINICION	115
2).- OPORTUNIDAD PARA SU RECLAMO	122

3).- AUTORIDAD COMPETENTE PARA CONOCER	127
4).- PROCEDIMIENTO Y SU SITUACION PRACICA	131
5).- PROYECTO DE REFORMAS	154

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

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

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO EN GENERAL

1).- ROMA

Es innegable que los orígenes del derecho se remontan a Roma, donde surge el derecho en general, es en esta civilización donde alcanza también un gran auge por consiguiente - consideramos necesario hacer mención de la forma como se encontraban regulados los contratos.

Al respecto el maestro Agustín Bravo señala:

"Los romanos no dieron una definición de contrato. - En el fondo de todo contrato se encuentra una convención o pacto, esto es, el consentimiento de dos o más personas; como fin de este convenio: la creación de una obligación; finalmente, - es necesario que el legislador haya sancionado ese pacto con - una acción y, como consecuencia, es necesario que lo haya nomi

nado. Con esta base podemos dar una definición de contrato, diciendo que es una convención destinada a crear obligaciones que ha sido sancionada y nombrada por el derecho civil".^[1]

No debemos olvidar que para contratar, y ubicándonos en aquel entonces para pactar deberían las partes tener capacidad, esta capacidad ha variado con el tiempo ya que en aquel entonces las personas se clasificaban en dos grandes grupos, el primero de ellos las personas libres y el segundo los esclavos, de acuerdo con la Ley Romana los esclavos no eran personas sino objetos, y aun a pesar de ello estos podían contratar a nombre de su amo, siendo este el que respondería frente a la persona con quien contrato el esclavo, es ilógico que pensáramos que el esclavo pudiera contratar toda vez que los esclavos tenían la calidad de objetos, no reconociéndoles como personas capaces, máxime que el amo podía disponer incluso de su vida, y apesar de ello la ley les otorgaba la facultad de contratar en nombre de su amo.

Por lo que se refiere a las personas libres existiendo diversidad de clasificaciones, todas ellas encaminadas a la capacidad de los contratantes y así encontramos:

[1] Bravo González Agustín. Compendio de Derecho Romano. Editorial Pax. 6ª Edición. México 1973. P. 99.

"Son incapaces totalmente los furiosi, los infantes-sui iuris menores de siete años, los mente capti, salvo en momentos de lucidez. Los sui iuris varones entre los siete y -- los catorce años y las mujeres entre los siete y los doce años podían realizar solos los actos que mejoraran su patrimonio. - Los menores de veinticinco años también tenían incapacidad parcial. Las mujeres sui iuris tenían una capacidad limitada que se suavizó en tiempo de Augusto y desaparece con Teodosio II. Los esclavos podían adquirir para sus amos y obligarse en relación con su peculio. El hijo de familia podía obligarse civilmente. El peregrino en su principio era incapaz, pero paulatimamente se le fue equiparando al ciudadano". [2]

Ahora bien dentro del Derecho Romano existen diversos contratos atendiendo a la forma en que se realicen.

Para el estudio de los contratos, se pueden dividir de acuerdo con su manera de perfeccionarse.

La primera división que vemos en el Derecho Romano, es la de Contratos Nominados, que son reconocidos por el Derecho Civil (jus civile), de la Epoca Republicana, y Contratos - Innominados, que es una clasificación posterior.

[2] IBIDEM. P. 101.

Dentro de los Nominados podemos distinguir cuatro -- grupos: *verbis, literis, re y consensu*; al igual los contratos Innominados se dividen en cuatro grupos que son: *do ut -- des; do ut facias; facio ut des y facio ut facias*.

CONTRATOS VERBIS. En el antiguo Derecho Romano, los contratos debían de tomar una forma que fuera aceptada por la costumbre, debido a que un mero acuerdo verbal, aún cuando fue ra en presencia de muchos testigos, no tenía efecto procesal, y esto se debía a las graves consecuencias que traía consigo -- la obligación, ya que se arriesgaba la libertad y hasta la vida, por lo que se exigía que se determinara si una declaración pertenecía al campo jurídico o era un mero convenio extrajudicial. El contrato *verbis* se presenta en tres formas a saber:

"a).- *La dictio-dotis*. Este contrato era un convenio bilateral sobre la dote, y servía para hacer obligatoria -- la promesa de constituir la dote, hecha al marido. Este contrato únicamente la podían celebrar la mujer, su deudor o algún ascendiente paterno; ignorándose cual haya sido su forma, pero se sabe que podía celebrarse sin necesidad de interrogación previa.

"b).- *El Jus-jurándum liberti*. Este contrato era -- para después de la manumisión, y por medio del cual el patrón

se aseguraba de que el manumitido le prestará ciertos servi --
 cios cuando sea liberto, y para ello exigía un primer juramen --
 to antes de darle la libertad, juramento que era un mero com --
 promiso religioso, pero que se renovaba después de la manumi --
 ción y así nacía una obligación civil.

"El Jus-jurándum liberti consistía en una promesa --
 sin que le precediera interrogación alguna, garantizándose su
 ejecución bajo protesta.

"Las dos anteriores formas en que se presenta el con --
 trato verbis son de poca importancia, pero la tercera, o sea -
 la Stipulatio, es la de uso más general y alcanza su desarro -
 llo extraordinario en tiempo de Justiniano. Los tres contra --
 tos tenían como característica común la de ser unilaterales y
 en consecuencia *stricti juris*.

"c).- La stipulatio. Este contrato consiste en una
 interrogación y una respuesta cuando se conviene en que se ha --
 ga o se dé una cosa, la estipulación al principio era una ins --
 titución de Derecho Civil en la cual únicamente podían parti --
 cipar Ciudadanos Romanos; después y debido a las ventajas que
 ofrece esta forma de contratar se extiende su uso y se hace --
 accesible a los extranjeros, pero por su sencillez y la exacti --
 tud que debe haber entre el acuerdo de las partes se exige ob --
 servar determinadas formalidades.

"Como ya indiqué antes, consiste en una pregunta y una respuesta que tiene que ser formuladas personalmente por los contratantes de viva voz, de donde se infiere que forzosa-mente tienen que estar presentes los contratantes, de manera que no se puede contratar entre ausentes y tampoco puede tener lugar entre sordos y mudos.

"Las palabras que se usan en las estipulaciones, son el verbo *espóndere* para los Ciudadanos Romanos, y otras como *dare* o *promittere*, indistintamente, para romanos y peregrinos, pero si estos últimos usan el verbo *espóndere* su estipulación es inútil, de manera que las palabras más usadas en las estipulaciones son entre otras las siguientes: *SPONDES* {¿responder?}; *SPONDEO* {respondo}; *PROMITTIS* {¿prometes?}; *PROMITTO* {prometo}; *DEBIS* {¿darás?}; *DABO* {daré}; *FACIES* {¿harás?}; *FACIAM* {haré}.

"No importa el idioma en que se estipule, lo que importa es que se entiendan los dos contratantes, pero estas expresiones solemnes estuvieron en uso hasta que se expidió la constitución de León la que suprime la solemnidad de las palabras y exige únicamente que haya en cada parte, el sentido o inteligencia de su conformidad.

Quando los romanos celebraban estipulaciones, acos-

tumbraban levantar una acta que llamaban instrumentum o cautio la cual no se consideraba como el contrato mismo, ni era elemento de validez, pero era útil como medio probatorio, determinándose en el acta el objeto del contrato, después el cumplimiento de las formalidades y terminándose con el nombre y el sello de los testigos que habían asistido al acto". (3)

En los contratos donde encontramos con más frecuencia la estipulatio es en el préstamo, la fianza y la estipulatio poenae.

El préstamo. Este contrato da lugar a la conditio certae pecuniae, contra la cual Caracalla concede la excepción pecuniae non numeratae, debido al abuso de los usureros, quienes estipulan cantidades muy superiores a las que en realidad entregan; dicha excepción obliga al acreedor a probar, tanto la existencia de la estipulación, como la entrega de la suma que aparece en la misma, para lo cual no es necesario que demande el acreedor, pues el deudor se puede adelantar me diante la querella pecuniae non numeratae. (4)

(3) Floris Margadant Guillermo. El Derecho Privado Romano. - Editorial Esfinge. 3ª Edición. México 1970. P. 89.

(4) Cfr. IBIDEM. P. 91.

La fianza. Podemos decir que este contrato es aquel por el cual se obliga una persona por otra, para el caso de -- que éste no cumpla puntualmente con una determinada obligación.

"En un principio este contrato se celebra entre ciudadanos romanos tomando la forma de sponcio, pero posteriormente se generaliza el uso de la fideipromissio, en la cual -- pueden participar también los peregrinos, de manera que el fiador puede ser ciudadano o extranjero. En este contrato se -- aplican todos los formulismos admitidos por la estipulación, -- teniendo que utilizar la fórmula IDEM FIDEJUBES? (fidejubeo), y llegan al extremo de considerar obligado a aquel que ha es-crito o dejado que escriban en su presencia que se ha obliga-do.

"El fiador, en el afán del legislador de protegerlo, va adquiriendo tantas ventajas, que después casi se inutiliza esta institución, ya que por ejemplo, mediante la Lex Apuleya, el fiador puede exigir al acreedor que reparta la responsabili-dad entre todos los co-fiadores solventes; posteriormente con la Lex Furia se permite la repartición de la responsabilidad -- de los co-fiadores, fueran solventes o no, ley que además limi-taba la responsabilidad a dos años.

"Las anteriores leyes adquirieron más eficacia con el

advenimiento de la Lex Cicereya, que impone la obligación a -- los acreedores de comunicar a cada fiador, cuando son varios, quienes son sus co-fiadores. A las anteriores leyes hay que -- agregar la Lex Cornelia que limita la responsabilidad de cada fiador a un máximo de veinte mil sestercios anuales, respecto del mismo acreedor, lo que provoca que se deje de usar la fi-- deipromissio y se recurra a la fidejussio que también es un -- contrato verbis, y consiste en que junto con el promitente se obligan los fideyusores que exigían los acreedores para tener mayor seguridad.

"Los fideyusores se podían obligar en cualquier forma, ya sea re, verbis, litteris o consensu y sin importar tampoco si la obligación era civil o natural, de manera que podían obligarse por un esclavo, por un extraño, etc.

"A diferencia del fiador actual, el fideyusor de las Instituciones Justinianeas no sólo se obligaba a sí mismo, sino también a sus herederos; otra diferencia es que la fideyusión podía preceder o seguir a la obligación principal, desde luego que en el primer caso no había validez del contrato sino se realizaba la obligación futura.

"Los fideyusores, al igual que los actuales fiadores, no podían obligarse de manera que debieran más que aquel por el que se obligaban; así mismo, también como en la actualidad--

el fideyusor podía repetir contra el deudor.

Justiniano introduce a favor de los fiadores el beneficium excussionis mediante el cual el fiador puede exigir que antes de dirigirse a él, se persiga al deudor". (5)

Estipulatio poenae. Esta figura es una indemnización convencional por medio de la cual el deudor se obliga a pagar al acreedor una cantidad determinada, para el caso de que no cumpla con la obligación principal, de donde deriva la pena. Esta estipulación puede ir junto con cualquier contrato, ya sea de buena fe, de estricto derecho o natural. (6)

Esta figura del Derecho Romano, podemos compararla con la cláusula penal de nuestro Derecho.

CONTRATO LITERIS. En un principio el contrato litteris, se realiza mediante la inscripción de una deuda en el Códex del acreedor, con el consentimiento del deudor, lo que se llama nómina transcriptitia, y naturalmente está íntimamente ligado con el Códex que es donde los pater-familias pasan los asientos del borrador o adversario, asiento de sus ingresos y

(5) IBIDEM Págs. 92 y 93

(6) IBIDEM P. 94

gastos. Estas contabilidades domésticas tienen carácter de sa gradas, de donde derivan su eficacia, produciendo acciones en contra del deudor; estos contratos debido a que son unilaterales también son *stricti iuris*, su objeto es específicamente -- una suma de dinero y solamente lo pueden celebrar los Ciudadanos Romanos, en virtud de que están relacionados con conceptos religiosos. La acción por medio de la cual se puede hacer eficaz el crédito otorgado en esta forma, es la *condictio certae pecuniae*.

"El contrato *litteris* tiene en tiempo de Gayo dos -- aplicaciones, la *transcriptio a se in personam*, por medio de la cual sale del patrimonio de una persona una cosa y entra un crédito personal, como por ejemplo, el crédito que nace de una venta a crédito; y la *personam in personam* en donde un crédito personal se substituye por otro, o sea la que se efectúa para substituir un deudor por otro.

Cae en desuso esta figura al comenzar la Era Imperial, pero Justiniano, para mantener la división tradicional de los contratos nominados en cuatro grupos, determina que los *chirographae* y los *signographae*, se convierten en contrato *litteris*; ya que no pueda ejercitar su acción o hacer valer sus excepciones *pecunia non numeratae* el deudor y así determina -- que si alguno ha declarado por escrito que debe una cantidad --

que no ha recibido, después de un largo tiempo ya no puede oponer la excepción de falta de entrega". [7]

30. CONTRATOS REALES. Eugene Petit nos indica que los contratos verbis y litteris no eran más que maneras de contratos, de dar fuerza obligatoria a convenciones de naturaleza variada; en cambio los contratos re y los consensuales se aplicaban a un género especial de negocio.

Los contratos reales son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa, objeto del contrato, y hay cuatro clases de éstos: el mutuum, el comodato, el depósito y la prenda, los cuales se pueden clasificar en dos grupos: los de estricto derecho y de buena fe, perteneciendo uno al primer grupo y tres al segundo.

"El mutuum es el de estricto derecho, unilateral y sancionado por el condictio, en cambio los otros son, como puede desprenderse fácilmente, de buena fe, sin alagmáticos perfectos y sancionados por acciones especiales.

"El mutuum sólo es posible en cuanto a cosas que se

[7] IBIDEM P. 95

determinan, pesando, contando o midiendo, como el trigo, vino, metal acuñado, etc., de manera que la propiedad pueda pasar a otra persona, la cual no está obligada a devolver las mismas cosas sino cosas de la misma naturaleza y calidad.

"Otra forma de quedar obligado re, es en el comodato que se diferencia del mutuum porque la cosa no se da en propiedad, y en consecuencia, se tiene que entregar la misma cosa -- que se recibió, pero tiene como semejanza con el mutuum el ser gratuito y por lo mismo, en el comodato los deudores responden de la culpa levis in abstracto, pero no de la fuerza mayor.

"Los otros dos contratos re o sea el depósito y la prenda tienen cierta semejanza; el depósito es un contrato -- eventualmente bilateral en el que el depositante únicamente -- transmite la tenencia de la cosa, que necesariamente tiene que ser mueble, conservando la propiedad y posesión; contrato que es gratuito, pues de lo contrario se le considera como arrendamiento o contrato innominado. El depositario tiene la obligación de cuidar la cosa y devolverla inmediatamente que le reclamen el objeto, respondiendo únicamente de la culpa grave, -- ya que el depósito es únicamente en beneficio del depositante, quien a su vez tiene la obligación de indemnizar al depositario de todos los gastos que hubiere tenido que hacer para la conservación de la cosa.

"Como formas especiales de depósito está el secuestro que se rige por las reglas generales, pero tiene por objeto el depósito de un bien cuya propiedad se discute y como características propias el que ese objeto pueda consistir tanto en bienes muebles, como inmuebles, y hasta personas, además de que la posesión de los mismos la tiene el sequester, pero en beneficio del que triunfe.

"Otra forma especial, es el depósito irregular en el cual el depositario puede servirse de las cosas que pueden ser genéricas y no específicas como en el depósito regular, devolviendo el depositario su equivalente, con lo que se puede asemejar al mutuum pero se diferencia en que éste es un contrato de estricto derecho mientras que el depósito irregular es de buena fe.

La prenda es un contrato por el que el deudor o un tercero entregan una cosa a un acreedor para seguridad de su crédito, con cargo para este acreedor de restituirla después de haber obtenido satisfacción. En este contrato al igual que en el depósito, quien tiene la custodia del bien no puede servirse de él, pudiendo reclamar los gastos que hubiere hecho para su conservación. En la prenda el que la recibe no tiene que entregar el bien cuando se lo pidan sino hasta que hayan cumplido con la obligación que garantizaba la prenda; en este

caso el acreedor prendario responde tanto de la culpa grave como de la leve, pues se sirve del contrato para tener una mayor seguridad". (8)

CONTRATOS CONSENSUALES. Esta clase de contratos se forman por el sólo consentimiento, siendo los principales los de venta, arrendamiento, sociedad y mandato. Para contraer obligaciones por medio de esos contratos, únicamente se necesita el consentimiento, sin necesidad de escrito ni entrega de cosa alguna; obligándose el uso para con el otro a lo que la equidad exige que los contratantes se presten mutuamente; y constituyen operaciones tan frecuentes, que pueden encontrarse en casi todas las legislaciones sin exigir ninguna formalidad bastando únicamente que la manifestación de la voluntad sea cierta.

De estos contratos, la venta, el arrendamiento y la sociedad, son contratos sinalagmáticos perfectos, pues desde que se forma engendran entre las partes obligaciones recíprocas, mientras que el mandato es sinalagmático imperfecto.

Compra-venta. En la compra-venta hay contrato desde

(8) Petit Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Porrúa. 6ª. Edición. México 1990. P. 376.

el momento en que las partes convengan en el precio y cosa aunque éstas no se hayan dado, pues aún cuando se haya dado un anticipo, éste únicamente sirve para acreditar la conclusión del contrato.

"En el Derecho Romano cualquiera de los contratantes se puede retractar sin responsabilidad alguna, pero siempre y cuando no haya habido anticipo, pues de ser así lo retractación no puede ser impunemente ya que en este caso, el anticipo se perderá si es el comprador el que se retracta, y si fuere el vendedor, está obligado a dar el doble de lo recibido como anticipo.

Para que haya venta es necesario que haya un precio contenido y determinado, y si las partes conviniere en que un tercero determinará su precio, se considera que el contrato existía bajo condición. El precio debe consistir en una suma de dinero, pero se discutía si no podía consistir en otra cosa, por ejemplo, en un esclavo, una toga u otra cosa. Sabino y Casio admitían que podría ser una cosa y no necesariamente dinero así se decía vulgarmente que la venta se verificaba por el cambio de las cosas, y que esta forma de venta es la más antigua". (9)

(9) Ortolán M. Instituciones de Justiniano. Traducción Editorial Atalaya. Buenos Aires, Argentina 1965. P. 261.

Los autores que sostenían lo contrario, decían que una cosa era el cambio y otra la venta y por lo mismo no estaban conformes en que el precio pudiera consistir en una cosa diferente al dinero.

Arrendamiento. Este contrato se asemeja a la venta y se rige por iguales reglas de Derecho. teniendo que así como la venta se forma desde que hay comprensión, el arrendamiento se forma, desde que se conviene el precio del arrendamiento y la cosa arrendada. Eugene Petit nos define el contrato de arrendamiento diciendo que "el arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero": ⁽¹⁰⁾ en esta definición se puede ver claramente, que la *locatio conductio romana* es más amplia que el arrendamiento moderno, pues también comprende lo que ahora conocemos como los contratos de trabajo y de obra. Este contrato tiene como características el de ser consensual bilateral y por lo mismo de buena fe; no necesita que la remuneración sea precisamente en dinero ya que también puede ser un producto del mismo predio arrendado.

Por ser este el tema principal de nuestro trabajo --

[10] Petit Eugene. Op. Cit. P. 401.

recepional hemos de profundizar en este punto y al respecto - el maestro Agustín Bravo señala:

"Siguiendo a Bonfante, diremos que el arriendo locación es un contrato consensual, bilateral, por el cual a) una de las partes promete a la otra el goce temporal de una cosa, o b) la prestación de una serie de servicios operae, o c) la realización de una obra determinada opus, con promesa de recibir algo en compensación.

"un objeto del arriendo es vario: se distingue el arriendo de cosas, de obras o servicios y de una obra o empresa única, señalados en la definición anterior. El otro objeto es constante: el precio a pagar, que en el caso de este contrato se denomina merces, pensio o canon y está indicado al final de la definición.

"LA LOCATIO CONDUCTIO RERUM. El arriendo de cosas - es muy parecido a la cv, según lo hicieron notar los antiguos juristas; se perfecciona solo consensu y éste recae sobre el objeto que se va a arrendar y sobre la merces que se va a entregar por su disfrute, que son los elementos esenciales del contrato. Pueden ser objeto de arrendamiento tanto las cosas corporales como las incorporales, las consumibles no porque no se puede hacer uso de ellas sin destruirlas. La merces es el

equivalente al precio en la cv, debe consistir en numerata pecunia, salvo en el caso de aparcería, debe ser cierta, esto es, fijada por las partes o por un tercero, también debe ser verdadera cuando es ficticia el arriendo es nulo.

"SUS EFECTOS Y SANCIONES. Como es un contrato sinagmático perfecto, da nacimiento a obligaciones y derechos recíprocos.

"Obligaciones del locator. El arrendador debe procurar el arrendatario el disfrute de la cosa durante el tiempo del contrato, no modificarla o alterarla, hacerle las reparaciones necesarias, es responsable de la privación de uso que el conductor pueda sufrir por la evicción, si vendiere la cosa debe indemnizar al conductor o hacer que el nuevo propietario respete sus derechos.

"Obligaciones del arrendatario o conductor. La más importante es el pago de la merces, pago que será periódico -- por ser el disfrute del bien sucesivo; debe usar convenientemente el bien y a devolverlo no deteriorado, salvo por el uso normal. El conductor de fundos urbanos se llama inquilino y el de rústicos colono. Como garantía de estas obligaciones, principalmente del pago de la merces, el locator gozaba de una hipoteca tácita y legal sobre el mobiliario invecata et illata

que el conductor hubiera introducido al inmueble.

"Derivado del derecho de gentes y admitido por el derecho civil, es un contrato de buena fe, sinalagmático perfecto. Los derechos del locator están sancionados por la acción *locati* o *ex locato*, y los del conductor por la acción *conducti* o *ex conducto*.

"La *Aparcería* y la *Remissio Mercedis*. En esta variedad de la *locatio conductio rerum*, el locator proporciona al *colonus partiaris* conductor el disfrute de un terreno para su explotación agrícola a cambio de una remuneración en frutos. El colono debe cultivar oportunamente la tierra para no perjudicarla.

"Cuando ha habido una mala cosecha, el importe de la merces era reducido automáticamente; lo mismo sucedía cuando no podía disfrutarse totalmente un mueble o un inmueble, es lo que se ha llamado *remissio mercedis*.

"*Relocatio tácita*. La *relocatio tácita* se da cuando termina el plazo del contrato de arrendamiento, pero las partes continúan obrando como si aún estuviera vigente, entonces, se considera prorrogado bajo las mismas condiciones.

Extinción de la *locatio conductio rerum*. Por lo - -

común termina a la llegada del término convenido, aunque a veces termina antes por la pérdida del objeto arrendado, por no pagar la merces o canon, porque el conductor ve restringido su disfrute o porque abusa en el disfrute, por mutuo disenti-
miento". (11)

En el contrato de obra, el locator encarga determina do trabajo el conductor que es el que la ejecuta por un precio determinado y es el responsable hasta la entrega de la misma.

El contrato de trabajo difiere del anterior, en que aquí, el locator es el trabajador y el conductor el patrón, -- además de consistir en una serie de servicios durante un tiempo determinado independientemente de sus resultados.

El mandato. "Este contrato en el Derecho Romano es bilateral e imperfecto, en virtud de que el mandante debe indemnizar al mandatario de los gastos hechos en cumplimiento -- del mandato, sin que éste pueda reclamar remuneración alguna, pues de ser, así estaríamos en el caso de una locatio conductio, sin embargo, los profesionistas hicieron que surgiera el mandato remunerado, al regir con estas figuras las relaciones-

(11) Bravo González. Págs. 139 y 140

con sus clientes, distinguiéndose así de las personas dedicadas a un oficio. En este contrato el mandatario respondía de la culpa leve, en virtud de la delicadez de ciertos asuntos".^[12]

Sociedad. De la sociedad podemos decir que se trata del último de los contratos consensuales teniendo como característica la siguiente: Es intuitu personae, debido a que en ese contrato es muy importante esta característica ya que debe regir un ambiente de fraternidad entre los socios, quienes responden de la culpa levis in concreto, además de que se está obligando a dar a los demás socios la cantidad convenida de las ganancias que obtenga para la sociedad.

Los contratos innominados tuvieron el origen de su obligatoriedad, en que una de las partes realiza una prestación a cambio de la promesa de una contraprestación, dividiéndose los mismos en cuatro grupos que son: do ut des; do ut facias; facio ut des; y facio ut facias.

"Do ut des. Como caso típico de este contrato tenemos la permuta, que los sabinianos consideran como una variedad de la compra-venta y los proculeyanos dicen que hay muchas

[12] Petit Eugene. Op. Cit. P. 402.

diferencias jurídicas entre compra-venta y permuta separando - esta como contrato innominado y con lo cual está de acuerdo -- Justiniano dándoles la razón.

"Facio ut des. Este contrato consiste en que, una - de las partes declara estar dispuesta a prestar un servicio a la otra, a cambio de una cosa que desde luego no debe consistir en dinero, pues de ser así, se encontraría en el caso de - un arrendamiento romano.

Los servicios se debían prestar o entregar la cosa - ofrecida anticipadamente, pues mientras no cumpliera cualquiera de las partes no había contrato.

"Do ut facias. Esta figura es prácticamente el mismo contrato que el anterior, pero vista desde la parte que recibe el servicio, es decir, la persona que ofrece el objeto a cambio de un servicio.

"Facio ut facias. En este contrato vemos que hay un intercambio de servicios, en el cual no tienen acción las partes, sino hasta que alguna de las mismas ha cumplido, pues la acción no se obtiene contra la otra parte hasta que haya contrato y esté, al igual que en los contratos reales, no se perfecciona sino hasta que una de las partes cumple, y no por el

mero consentimiento de celebrar dicho contrato". [13]

2).- FRANCIA

Por lo que toca a esta nación es de incuestionable - valor y de todos conocido que el ordenamiento legal más famoso es el Código Napoleón y a este respecto encontramos dentro de su articulado lo relacionado con el contrato.

"Artículo 1101. Contrato es un convenio en cuya virtud una o varias personas, se obligan respecto de una o de varias otras, a dar hacer o no hacer alguna cosa".

Este Código señala en su articulado que las personas deben reunir ciertos requisitos en su artículo 108:

"Cuatro condiciones son esenciales para la validez - de una convención.

El consentimiento de la parte que se obliga.

Su capacidad para contratar.

Objeto cierto que forme la materia del compromiso.

[13] IBIDEM. Págs. 44 y 45.

Una causa lícita en la obligación".

La legislación citada señala en su artículo 1123 al 1125 referente a la capacidad señalando:

"Artículo 1123. Cualquiera puede contratar, si no está declarando incapaz por la ley.

"Artículo 1124. Los incapaces de contratar son:

Los menores de edad.

Los interdictos.

Las mujeres casadas, en los casos expresados por la ley. Y generalmente, todos aquellos a quienes la ley ha prohibido ciertos contratos.

"Artículo 1125. El menor de edad, el interdicto y la mujer casada, no pueden impugnar, por falta de capacidad, sus obligaciones, sino en los casos provenientes por la ley.

Las personas capaces de obligarse, no pueden oponer la incapacidad del menor del interdicto, o de la mujer casada con quienes contrataron".

Por lo que respecta al objeto de los contratos señala:

"Artículo 1126. Todo contrato tiene por objeto la cosa que una parte se obliga a dar, a hacer o dejar de hacer.

"Artículo 1127. El simple uso o la simple posesión de una cosa puede ser, no menor que la cosa misma, objeto del contrato.

"Artículo 1128. Solo las cosas que están en el comercio, pueden ser objeto de los contratos.

"Artículo 1129. Es preciso que la obligación tenga por objeto una cosa determinada, a lo menos en cuanto a su especie. La cuota de la cosa puede ser incierta, con tal que pueda determinarse.

"Artículo 1130. Las cosas futuras, pueden ser objeto de una obligación.

Sin embargo, no se puede renunciar a una herencia -- que no se ha verificado, ni hacer estipulación alguna sobre ella, ni aun con el consentimiento de aquel, de cuya herencia se trata".

El Código Napoleón hace mención a la causa que da -- origen al contrato situación que prevalece hasta nuestros días en nuestra legislación.

"Artículo 1131. La obligación sin causa, o la que se funda sobre una falsa o ilícita, no puede tener efecto alguno.

"Artículo 1132. El pacto es válido, aunque no se -- explique la causa de él.

"Artículo 1133. Es ilícita la causa, cuando está -- prohibida por la ley, y cuando es contraria al orden público o a las buenas costumbres".

Por último hemos de manifestar que de acuerdo con -- los artículos antes transcritos que para que un contrato pueda existir debe contener.

El consentimiento de la parte que se obliga.

Su capacidad para contratar.

Objeto cierto que forme la materia del compromiso.

Una causa lícita en la obligación.

Dentro del citado Código Napoleón encontramos un capítulo especial referente al arrendamiento denominado De las Reglas Comunes a los Alquileros de Casas y Haciendas Rurales, de lo cual transcribimos los artículos que consideramos más importantes:

"Artículo 1714. Se puede arrendar por escrito y verbalmente.

"Artículo 1715. El arrendamiento hecho sin escrito no ha recibido todavía ninguna ejecución y una de las partes lo niega, no puede recibirse prueba por testigos, por muy módico que fuere el precio y aun que se alegue el haber dado señal - El juramento puede sólo referirse al que niegue el arrendamiento.

"Artículo 1717. El inquilino tiene derecho a subarrendar y ceder el arrendamiento a otra, caso de no habersele prohibido esta facultad, lo cual puede hacerse por todo o parte. Esta cláusula es siempre precisa".

3).- ESPAÑA

Dentro del Sistema Jurídico Español, encontramos que bajo la influencia del Derecho Canónico, existe una nota acen-

tuada de consensualismo en la ley 1, título 1, libro X de la -
novísima recopilación y que a la letra dice: "Pareciendo que
alguno se quizó obligar a otro por promisión o por algún otro
contrato o en otra manera; sea tenido de cumplir aquello que -
se obligó y no puede poner excepción, que no fue hecha estipu-
lación que quiere decir prometimiento con cierta solemnidad de
derecho... mandamos que todavía vale dicha obligación y con-
trato que fuera hecho, en cualquier manera que parezca que uno
se quizo obligar a otro". (14). Consecuentemente con lo ante-
rior, tenemos aquí descrita la desaparición absoluta del forma-
lismo, bastando el simple consentimiento.

La idea antes referida del sistema de extremos con-
sensualismo, en el cual no obstante conservar el consentimien-
to como base de perfección de los contratos, enumera entre los
requisitos indispensables para la validez de los mismos, la --
forma o solemnidad, requerido por la ley, y de esta manera se
impone la forma en varios contratos para lograr la completa --
perfección de los mismos y con las respectivas sanciones al --
omitirse alguno de los requisitos establecidos por la ley.

(14) Valverde y Valverde Calixto. Tratado de Derecho Civil -
Español. 2ª Edición. Editorial Tipográficos Valladolid.
1960. P. 210.

En la alta edad media el Derecho Hispano no exigió - la solemnidad para que los contratos fueran válidos y en opinión de Plaza desconoció durante ese período los contratos con sensuales y libres de forma. No obstante, las partidas se ins piraron en el Derecho Romano y hasta el ordenamiento de Alcalá fue cuando se introdujo el espíritu consensualista. (15)

Si observamos el Código Civil Español, nos podremos dar cuenta que dicho país, ha vuelto al sistema espiritualista, pues a la letra dice: "Los contratos se perfeccionan por el -- mero consentimiento, y desde entonces obligan..." y agrega -- "los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez" (Artículos 1248 y --- 1778 del Código Civil Español).

El Código Civil Español en lo relativo al contrato - de arrendamiento señala lo siguiente:

"1546. Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y - - arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a

(15) Cfr. Valverde y Valverde. Op. Cit. P. 211.

la obra o servicio que se obliga a pagar.

"1547. Cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, - el precio que se regule.

"1548. El marido relativamente a los bienes de su - mujer, el padre y tutor respecto a los del hijo o menor, y el administrador de bienes que no tenga poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años.

"1549. Con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

"1550. Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador".

Por lo que respecta a nuestro país hemos de mencionar, primeramente que nuestra legislación ha sido primordialmente una réplica del Código Civil Frances, sin olvidar que ha tenido gran influencia también la legislación española, en virtud de que hemos sido un pueblo dominado por España.

En lo que respecta al contrato en general y en específico al de arrendamiento, por ser materia de estudio de este trabajo, y por no haber sufrido modificaciones substanciales - sólo haremos breve mención a los antecedentes de nuestro país.

En Código Civil de 1870 al igual que el de 1884 definían al contrato como un convenio por el que dos o más personas se transfieren un derecho o contraen alguna obligación.

Los Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884 calificaban al contrato como arrendamiento cuando recaía sobre bienes inmuebles (Artículos 2936 y 3086 del Código Civil de 1870) y lo fildaban de alquiler cuando tenía por objeto bienes muebles (Artículos 3174 y 3175 del Código Civil de 1870 y 3025 -- del Código Civil de 1884), terminología que adopta nuestro Código de Comercio, en el artículo 75, fracción I que dispone - lo siguiente: "La ley reputa actos de Comercio: I.- Todas -- las adquisiciones.. y alquileres verificados con propósitos de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o

mercederías, sea en estado natural, sea después de labrados o trabajados".

Los autores no se ocupan de los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento, por ser casi idénticos en su contenido, solo haciendo mención a lo referente a la temporalidad señalando lo siguiente:

"Los Códigos de 1870 y 1884 no hicieron referencia alguna a la temporalidad del arrendamiento; en cambio, el Código de 28 señala un máximo de temporalidad de diez años para casa habitación, quince años para fincas destinadas al comercio y veinte para fincas destinadas al ejercicio de una industria [2398]". [16]

"Este problema de la temporalidad del contrato de arrendamiento se trasladó a nuestro Código Civil de 84 que, en su artículo 2396, no fijaba los límites que ha fijado el Código Civil nuevo; en éste ya existe un límite, se fija un plazo máximo para la celebración de contratos de arrendamiento, pero sólo cuando estos contratos recaen sobre inmuebles y distingue plazos distintos según si las cosas están destinadas --

[16] Chirino Castillo Joel. Derecho Civil III. Editorial Privada. México 1986. P. 116.

para habitación, para comercio y para industrias. Pero todavía no está resuelto desde el punto de vista legislativo cual es - el plazo máximo por el que puede celebrarse un contrato de arrendamiento que recae sobre estos. La definición limita el - plazo, pero sólo de inmuebles". [17]

A pesar de que los Códigos de Procedimientos de 1884 y 1932 no contempla antecedentes del contrato si nos hablan de un procedimiento especial el cual conocemos hoy en día como Juicio especial de Desahucio por lo que creemos conveniente el comentarlo.

A).- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1884.

Este Código fue promulgado por decreto de fecha 14 de diciembre de 1883, entrando en vigor el 10. de junio de 1884, contemplado en su Libro Segundo, Título Segundo, denominado "De los Juicios Extraordinarios", lo concerniente al -- fundamento legal de los juicios de desahucio, lo que implícitamente tácitamente acepta una relación de arrendamiento al señalar:

Artículo 949.- "Son juicios sumarios:

[17] Lozano Noriega Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil Editado por la Asociación Nacional del Notario Mexicano 5a Edición. México 1990. P. 193.

I.- Los de alimentos debidos por ley;

II.- Los de alimentos que se deban por Contrato ó por testamento, siempre que la cuestión que se ventile sea sólo sobre la cantidad de alimentos;

III.- Los de aseguración de alimentos;

IV.- Los que versen sobre pago de rentas, desocupación de predios rústicos ó urbanos, ó sobre cualquiera otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento"...

En la Sección Segunda del citado ordenamiento se señala lo concerniente al señalar:

Artículo 960.- "El juicio sumario por desocupación -- procede cuando se funda:

I.- En el cumplimiento del término estipulado en el Contrato:

II.- En el cumplimiento del plazo que por el Código Civil se fija para la terminación del Contrato por tiempo indefinido:

III.- En la falta de pago de una sola de las pensiones ó de las que se hubieren convenido expresamente:

IV.- En la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivan la rescisión del Contrato".

Artículo 962.- "La demanda de desocupación que se funde en la fracción III del artículo 960 tienen dos periodos:

I.- El de providencia de lanzamiento, que se ajustará a las reglas generales que marcan los artículos siguientes; y

II.- El que es propiamente del juicio, cuyo procedimiento se ajustará a las disposiciones sobre juicios sumarios o verbales, según su cuantía calculada como dispone el artículo 1074".

Artículo 963.- "Siempre que se trate de desocupación por falta de pago de pensiones, presentándose el actor verbalmente o por escrito, según corresponda, con el documento o contrato en que se concertó el arrendamiento, cuando éste fuere necesario para la validez del contrato conforme al Código Civil, o en caso diverso justificado con documento o por medio de información que aquél a quien demanda ocupa la finca o departamento cuya desocupación se pide; el juez, si estima la prueba bastante, dictará auto mandando que el escribano de diligencias, o el secretario en su caso, pase a requerir al inquilino para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente haber cumplido con el pago de la pensión o pensiones estipuladas; y no haciéndolo, le prevendrá que dentro de ocho días, si la finca sirve para habitación, o dentro de quince si sirve para giro mercantil o industrial, o

dentro de treinta si fuese rústica, proceda a decosuparla, --
apercibido de lanzamiento a su costa si no lo verifica".

Como se observa la simple terminación del Contrato --
deba origen al juicio sumario, situación que nuestro actual Có
digo no regula en la misma forma, ahora bien la competencia --
del juzgado se determinará en términos del monto de la renta, y
no como hoy en día por materia.

B).- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932

Este ordenamiento legal, que entro a regir el 10 de
Octubre de 1932, al igual que el de 1884, contempla como un --
juicio especial, denominado en aquel entonces juicio sumario
al procedimiento de Arrendamiento de casa habitación señalando
lo siguiente:

Artículo 430.- "Se tramitarán sumariamente:

I.- Todos los incidentes surgidos en los juicios or-
dinarios y universales;

Código de Procedimientos Civiles, artículo 440, segun
do párrafo y 938.

II.- Los juicios de alimentos, ya sean provisionales o los que se deban con el carácter de estabilidad por Contrato, por testamento o por disposición de la ley; ya tengan por objeto el pago o sólo el aseguramiento;

III.- Los juicios que versen sobre cualquiera cuestión relativa a los Contratos de arrendamiento o alquiler, depósito y comodato, aparcería, transportes y hospedajes"...

Sin embargo ya no se le dio el mismo tratamiento a lo que conocemos hoy en día como el juicio de desahucio, puesto que este ahora solo se hacia valer en términos de una disposición legal, de carácter general, la cual establecía.

Artículo 443.- "Para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que lleve aparejada ejecución.

Traen aparejada ejecución:

I.- La primera copia de una escritura pública expedida por el juez o notario ante quien se otorgó;

II.- Las ulteriores copias dadas por mandato judicial, con citación de la persona a quien interesa;

III.- Los demás instrumentos públicos que conforme al artículo 333 hacen prueba plena;

Código de Procedimientos Civiles, Artículo 333, Cód

IV.- Cualquier documento privado después de reconocido por quien lo hizo o lo mandó extender; basta con que se reconozca la firma aún cuando se niegue la deuda"...

En cuanto a las reformas que a sufrido nuestro Código de Procedimientos Civiles (1932), no hemos de hacer mención por el momento en virtud de que se irán observando en el transcurso del presente trabajo, y a pesar de que los anteriores códigos no nos hablan de los antecedentes del Contrato, es justo mencionar algunos antecedentes de la regulación jurídico procesal de los Contratos de Arrendamiento en nuestro país.

C A P I T U L O I I

MARCO JURÍDICO

1).- CONSTITUCION

La Constitución es nuestra ley fundamental, la ley - primaria y de acuerdo con la Teoría Kelseniana la ley suprema, nada puede estar por encima de ella y de acuerdo con nuestro - sistema jurídico todas las leyes secundarias quedarán subordi- nadas a ésta.

Nuestra Constitución dividida en una parte Orgánica y otra Dogmática no hace referencia amplia al arrendamiento, sin embargo si lo menciona ya que el arrendamiento de casa habitación es una realidad social, la cual tiene tal trascendencia que inclusive nuestra Carta Magna hace mención.

No debemos olvidar que el arrendamiento de casa habitación se da principalmente por la carencia de vivienda propia, siendo la vivienda una garantía consagrada por nuestra Constitución, así las cosas nuestra ley fundamental señala, en sus artículos:

"Artículo 73. El Congreso tiene facultades:

A Dictar bandos, ordenanzas y reglamentos de policía y buen gobierno que, sin contravenir lo dispuesto por las leyes y decretos expedidos por el congreso de la Unión para el Distrito Federal, tengan por objeto atender las necesidades -- que se manifiesten entre los habitantes del propio Distrito -- Federal, en materia de: educación, salud y asistencia social; abasto y distribución de alimentos, mercados y rastros; establecimientos mercantiles; comercio en la vía pública; recreación, espectáculos públicos y deporte; seguridad pública; protección civil; servicios auxiliares a la administración de justicia; prevención y readaptación social; uso del suelo; regularización de la tenencia de la tierra, establecimiento de reservas territoriales y vivienda; preservación del medio ambiente y protección ecológica, explotación de minas de arena y materiales pétreos; construcciones y edificaciones; agua y drenaje; recolección, disposición y tratamiento de basura; tratamiento de aguas; racionalización y seguridad en el uso de energéticos; vialidad y tránsito; transporte urbano y estacionamientos; alumbrado público; parques y jardines; agencias funerarias, cementerios y servicios conexos; fomento económico y protección al empleo; desarrollo agropecuario, turismo y servicios de alojamiento; trabajo no asalariado y previsión social; y acción cultural".

La necesidad de la vivienda se ha convertido en una-

necesidad tal que ha sido reglamentada la obligación por parte de los patrones de dar habitación a sus trabajadores, ya que -- estos últimos no cuentan con los recursos económicos necesarios para poder comprar una casa para ellos y sus familias, -- otorgándole categoría de Derecho Social a la obligación de proporcionar habitación a los trabajadores, según lo desprendemos del artículo 123 el cual señala:

"Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social para el trabajo, conforme a la ley.

"El congreso de la Unión, sin contravenir a las bases siguientes, deberá expedir leyes sobre el trabajo, las cuales regirán:

"A. Entre los obreros, jornaleros, empleados, domésticos, artesanos y, de una manera general, todo contrato de trabajo.

"XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un

fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquirieran en propiedad tales habitaciones.

"Se considera de utilidad social la expedición de -- una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal de los trabajadores y de los -- patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.

"Las negociaciones a que se refiere el párrafo primero de esta fracción, situadas fuera de las poblaciones, están obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad.

"Además, de estos mismos centros de trabajo, cuando su población exceda de doscientos habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno, que no será menor de cinco mil metros cuadrados, para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales y centros recreativos.

"B. Entre los Poderes de la Unión, el Gobierno del-

Distrito Federal y sus trabajadores:

"F. Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para constituir las, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

Las aportaciones que se hagan a dicho fondo serán -- enteradas al organismo encargado de la seguridad social, regulándose en su ley y en las que correspondan, la forma y el -- procedimiento conforme a los cuales se administrará el citado fondo y se otorgarán y adjudicarán los créditos respectivos".

De lo anterior se desprende en primer término la necesidad de vivienda que existe en nuestro país ya que se ha -- tenido que reglamentar para efecto de proporcionar vivienda a los trabajadores, así mismo se reconoce la falta de capacidad de los trabajadores para adquirir una vivienda digna.

Por lo anterior se crea una institución de proporcio

nar vivienda a la clase trabajadora pudiendo ser esta en arrendamiento , o bien en propiedad.

Sin embargo por no regular las relaciones entre particulares nuestra constitución, no se hace mención del contrato de arrendamiento entre particulares, no con ello diciendo - que no existe el problema de la vivienda para los que no son - trabajadores, dando origen este punto a una ley secundaria como lo es el Código Civil y que a continuación estudiaremos.

2).- CODIGO CIVIL

El arrendamiento de casa habitación que es quien da origen a la proroga del mismo, se encuentra regulado por el - Código Civil para el Distrito Federal, en materia común, y para toda la República en Materia Federal, que fue publicado el día 26 de marzo de 1928, en el Diario Oficial de la Federación, y - que con las reformas que ha sufrido se encuentra en sus artículos lo siguiente:

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

"Artículo 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia".

"Artículo 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos su fren por esa causa".

"Artículo 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

"Artículo 2448 D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue".

"Artículo 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta si no desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato".

"Artículo 2448 F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

"El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones.

I. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV. El monto de la renta.

V. La garantía, en su caso.

VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley".

"Artículo 2448 G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

"El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal".

"Artículo 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

"Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo".

"Artículo 2448 I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".

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

"1. En todos los casos el propietario deberá dar -- aviso en forma indubitante al arrendatario de su deseo de ven-

der el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

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

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

"IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

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

"VI. La compra-venta y su escrituración realizadas

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

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

"Artículo 2448 K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos - por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta".

"Artículo 2448 L.- en todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse integras las disposiciones de este capítulo".

3).- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

En cuanto al Código de Procedimientos Civiles, vigente encontramos que en el procedimiento relativo al arrendamiento de casa habitación, es un procedimiento especial y se encuentra regulado en los artículos 957 al 968 inclusive estableciéndose lo siguiente:

"Artículo 957.- A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto, del Título Sexto del Código Civil le serán aplicables las disposiciones de este Título, excepto el juicio especial de desahucio al que se les seguirán aplicando las disposiciones del Capítulo Cuarto, del Título Séptimo de este Código.

El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga".

"Artículo 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito".

"Artículo 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, y se le emplazará para que la conteste den

tro del término de cinco días".

"Artículo 960.- El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de este Código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportuno.

"En los casos en que el demandado oponga reconven -- ción se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderán en uno y otro casos negados los hechos".

"Artículo 961.- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes.

"Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el - -

jugador las sancionará de igual manera. En ambos casos el -- juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

"Si asistieren la dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

"El conciliador escuchará las pretenciones de las -- partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si -- reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio. La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor".

"Artículo 962.- En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la audiencia - -

previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo".

"Artículo 963.- Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil".

"Artículo 964.- Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a las audiencias de pruebas, alegatos y sentencia.

"En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

"I.- El juez sólo admitirá las pruebas que se refieren a los hechos controvertidos;

"II.- Las pruebas se desahogarán en la audiencia en

el orden que el juez determine, atento su estado de preparación;

"III.- Se oirán los alegatos de ambas partes;

"IV.- El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia".

"Artículo 965.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos de artículo 88 de este Código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental".

"Artículo 966.- La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo".

"Artículo 967.- La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles".

"Artículo 968.- En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título".

4).- JURISPRUDENCIA

De acuerdo con lo señalado por el maestro Eduardo -- García "La palabra jurisprudencia posee dos acepciones distintas. En una de ellas equivale a ciencia del Derecho o teoría del orden jurídico positivo. En la otra, sirve para designar el conjunto de principios y doctrinas contenidas en las decisiones de los títulos ". (18)

"La jurisprudencia se traduce en las interpretaciones y consideraciones jurídicas integrativas uniformes que hace una autoridad judicial designada para tal efecto por la ley, respecto de uno o varios puntos de derecho especiales y determinados que surgen en un cierto número de casos concretos semejantes que se presentan, en la inteligencia de que dichas consideraciones e interpretaciones son obligatorias para los inferiores jerárquicos de las mencionadas autoridades y que expresamente señala la ley. (19)

Por lo que toca a la jurisprudencia en materia de --

(18) García Maynez Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa. 31ª. Edición. México 1980. P. 68

(19) Burgoa Ignacio. El Juicio de Amparo. Editorial Porrúa - 11ª Edición. México 1977. P. 811.

arrendamiento es muy extensa, ante tal situación y por ser el tema de tesis transcribiremos las más importantes, así como -- sus tesis relacionadas.

"ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL CASO EN QUE DEBE SOBRESEERSE

"Cuando el inquilino reclama la sentencia definitiva donde no obtuvo la prórroga del contrato de arrendamiento materia de la demanda y reconvencción, si dicha prórroga ya transcurrió, procede sobreseer en el juicio de garantías correspondiente con fundamento en lo dispuesto por las fracciones V y XVII del artículo 73 y III del 74 de la Ley Orgánica de los Artículos 103 y 107 Constitucionales, pues al haber transcurrido la prórroga solicitada sin que desocupara la localidad arrendada, es incuestionable ya que obtuvo los beneficios que pretendía con la interposición del juicio de garantías, por lo que carece de interés jurídico; además ha dejado de existir el objeto del acto reclamado, no obstante que continúa la subsistencia del mismo, lo que hace imposible que aún en el supuesto de que se dictara sentencia favorable, el amparo produjera -- efectos restitutorios.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. LVI, Página 9. A. D. 2366/60. Miguel Edmundo --

Alamoy. Mayoría de 3 votos.

Vol. XCVII, Página 64. A. D. 7951/62. Hortensia Eli
zondo de Soto. 5 votos.

Vol. CVIII, Página 77. A. D. 1037/65. Manuel Robles
Sánchez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. CXVI, Página 26. A. D. 7983/65. Hermilo Sán --
chez Nava. 5 votos.

Vol. CXXXVIII, Página 39. A. D. 9715/65. María Anto
nieta Montaño . Unanimidad de 4 votos.

Séptima Epoca, Cuarta Parte:

Vols. 181-186. A. D. 1732/83. "Centro Optico Dental
del Mexicali", S. A. 5 votos.

***ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE**

El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Quinta Epoca:

Tomo LXVII, Página 3757. Ramírez Palemón.

Tomo LXXVII, Página 94. Castiello Rafael.

Tomo LXXX, Página 1101. Espinosa Chávez Alfonso.

Tomo LXXXI, Página 4072. Vega Josefina.

Tomo LXXXIX, Página 2442. García Vda. de Martínez
Julieta.

TESIS RELACIONADAS

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL

La prórroga que establece el artículo 2485 del Código Civil, debe contarse a partir de la fecha en que el pacto - haya vencido, y no desde la fecha en que se pronuncie el fallo que decide que tal prórroga es procedente, porque lo que se -- prórroga por un año más, es el término fijado en el contrato y no un lapso indeterminado.

Sexta Epoca. Cuarta Parte:

Vol. XLVI, Página 37 A. D. 6033/60. María de Jesús

Lira Macías, 5 votos.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

Si al dictarse la sentencia de primera instancia ya ha corrido el término de la prórroga objeto del juicio promovido por el inquilino, el juzgador debe declararlo así y condenar a la desocupación demandada por el arrendador, por terminación del contrato, dado que al dictarse la sentencia ya ha concluido tanto el plazo del contrato como el de la prórroga.

Sexta Epoca. Cuarta Parte:

Vol. LXXI, Página 45. A. D. 5795/61. Teresa Ramírez de Pérez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. II, Página 31. A. D. 431/62. Daniel Rangel Camacho. Unanimidad de 4 votos.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

"El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en

el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamiento -- por tiempo determinado.

Quinta Epoca:

Tomo LXXX, Página 1101. Espínosa Chávez Alfonso.

Tomo LXXXI, Página 464. Vázquez Manuel.

Tomo LXXXV, Página 1141. Kurts Vda. de Mitchel Mar
garita.

Tomo LXXXV, Página. 1636. Rodríguez de Ruiz María
Inés.

Tomo LXXXVII, Página 2204. Fábrica de Medias Full
Fashion y Semi Full Fashion, K.K.K.

TESIS RELACIONADAS

***ARRENDAMIENTO. EL ALZA EN EL MONTO DE LOS ALQUILERES ES UN -
HECHO NOTORIO.**

Puede considerarse como hecho notorio el referente -
a que el monto de los alquileres ha sufrido continuo aumento -

desde varios años. Es una realidad, que está en la conciencia de la mayoría de los habitantes del Distrito Federal, que no sólo los alquileros han venido sufriendo continuamente una alza desde la época en que por virtud de la guerra se decretó un estado de emergencia en el país, sino que la han sufrido en general todos los elementos indispensables para satisfacer las necesidades de los habitantes del propio Distrito. Consecuentemente, si puede estimarse que el hecho consiste en esa alza, forma parte del conocimiento general de dichos habitantes y -- que por lo tanto se trata de un hecho notorio.

Sexta Epoca. Cuarta Parte:

Vol. LI, Página 9. A D. 5586/59. Mosaicos Saborit,
S. A. 5 votos.

*ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

Si el inquilino al contestar la demanda reclama la prórroga del contrato de arrendamiento, dicha prórroga deberá solicitarse mediante acción autónoma reconvenzional, y no limitarse a pedirla a través de una excepción.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XCIII, Página 28. A. D. 4400/61. Amalia C. ---
Vda. de Badillo. Unanimidad de 4 votos

***ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE**

Es imposible prorrogar un contrato de arrendamiento que, por conclusión de un plazo de duración, ha fenecido o ha dejado de estar en vigor; puede prorrogarse lo que es, no lo que ha dejado de ser.

Quinta Epoca:

Tomo CXXIX, Página 33. A. D. 3451/55. Maximiliano Calvillo y Amalia Rojas de Calvillo, Sucesiones. 5 votos.

***ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL LEY APLICABLE**

Es verdad que todo lo que se refiere a las condiciones de validez, formas o medios de prueba de un contrato, debe apreciarse únicamente de conformidad con la ley en vigor el día en que haya sido celebrado; más en principio, las situaciones jurídicas que se engendran con motivo del contrato durante la vigencia de la ley nueva, deben normarse por las disposiciones de esa ley, la cual produce un efecto inmediato, en el

sentido de que a partir de su entrada en vigor, rige todos los actos y hechos jurídicos que se originen y todas las situaciones jurídicas en vigor. La prórroga del arrendamiento por tiempo indefinido, cuando el arrendatario continúa sin oposición en el goce y uso del predio, implica una situación jurídica -- que se origina después de transcurrido el plazo de arrendamiento, ahora bien si el vencimiento de este plazo tuvo lugar cuando se encontraba en vigor la ley nueva que establece la continuación del arrendamiento por tiempo indefinido, la controversia que se suscite con relación a tal cuestión debe resolverse mediante la aplicación de las normas de la nueva legislación.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. VI, Página 89. A.D. 4693/56. Pila Navarrete Vda. de Matute. 5 votos.

" ARRENDAMIENTO, PRORROGA RENUNCIABLE "

La prórroga de los contratos que establece el artículo 2485 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, es renunciable por no ser disposición de orden público.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XXI, Página 61. A. D. 2128/58. Francisco García Gómez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLVIII, Página 94. A. D. 7587/59. Moisés B. -- Cohen . Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXVII, Página 83. A. D. 4458/61. José Rubio -- Acero. 5 votos.

"ARRENDAMIENTO. VALOR DE LA PRORROGA CONVENCIONAL ANTERIOR A LA LEGAL

Quando en un contrato de arrendamiento las partes su cesivamente convienen en varias prórrogas, hasta que se venza la última de plazo fijo que se señale, será cuando proceda la forzosa o legal que impone la ley, debido a que las anteriores que fueron convencionales, no excluyen la procedencia de la le gal, pues éstas siguen dando plazo al contrato. Por lo tanto, si en este último no se menciona que la prórroga convencional comprende o substituya a la legal, deberá establecerse que un contrato por tiempo fijo que se prorrogue voluntariamente por las partes en una o más ocasiones, al vencimiento del plazo -- que estipule en la última prórroga convencional, será cuando opere la legal, ya que será hasta entonces cuando se venza el término pactado.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. LXVII, Página 37 A. D. 7371/61. *Luca de Santiago de De Luna. 5 votos*". (20)

5).- MOTIVOS DEL LEGISLADOR

Hemos visto como se encuentra regulada en nuestro ordenamiento legal el problema de la vivienda y del arrendamiento, así mismo hemos analizado como se encontraba regulado el Contrato en épocas pasadas ante tal situación hemos de explicar aunque sea en forma breve las causas que tomó en cuenta el legislador para tomar la decisión de reglamentar los problemas de vivienda como hoy los conocemos.

La profunda transformación que nuestro país ha experimentado a consecuencia del crecimiento de las grandes urbes han producido una crisis en todas las disciplinas sociales y el derecho siendo un fenómeno social, no puede dejar de sufrir la influencia de esa crisis, esa transformación en la forma social de la vida moderna nos impone la urgente necesidad de actualizar la legislación en nuestro derecho, que no puede mante

(20) Barrutieta Francisto. *Jurisprudencia de 1985*. 8ª. Edición. Mayo. México 1985. Págs. 165 a la 169.

nerse al margen de toda esa gran serie de cambios que viene sufriendo la vida en sociedad y como producto de ese desarrollo industrial que trae como consecuencia la migración de las personas del campo a las ciudades y por otro lado el desarrollo en la medicina que provoca el aumento en el índice de natalidad y disminución en el índice de mortandad, teniendo como resultado un importante problema de sobrepoblación, que origina un incremento en la demanda de vivienda y por lo tanto siendo insuficientes las oportunidades para cubrir las necesidades de un hogar a ese gran número de habitantes, en nuestro país:

Ante tal situación y tratando de proteger el legislador a la población carente de vivienda, que continuamente es atropellada por innumerables abusos, y que debido a su necesidad se ve forzada a aceptar contratos desventajosos, se han hecho reformas a nuestro Código Civil y a nuestro Código de Procedimientos Civiles e interviniendo el estado para regular esa serie de irritantes y desproporcionados privilegios en favor del propietario, que tan difícil y penosa hacen la situación del arrendatario.

Así encontramos reformas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles, Octubre de 1984, Enero y Febrero de 1985, realizadas con el objeto de proteger a los arrendatarios de los abusos por parte de los arrendadores, quienes generalmente son los que imponen las condiciones del Contrato de ---

Arrendamiento de casa habitación, tratando con tal situación - que se cumpla con el principio de equidad, buscando un mayor - número de beneficios para aquel que menos tiene y más necesita de una casa, tratando de mantener un equilibrio entre las partes de dicho Contrato.

Así tenemos que la localidad que se da en arrendamiento deberá estar en condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia, de no ser así el arrendador será responsable de los daños y perjuicios que sufren los inquilinos por esa causa.

En cuanto a la duración del Contrato de Fincas Urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para ambas partes, que podrá ser prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un período de dos años más, si éste se encuentra al corriente en el pago de las rentas que deberán estipularse en moneda nacional y que sólo podrá ser incrementada -- anualmente.

Por otra parte el arrendamiento de fincas urbanas -- destinadas a la habitación no concluye por la muerte del arrendador, ni por la de su contratante, sino por los motivos establecidos en las leyes; así tenemos que se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del Contrato siempre que hubieran habitado en forma real y permanente

el inmueble en vida del arrendatario, el conyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o -- por afinidad del arrendatario.

El arrendatario tendrá derecho a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otra interesado en el nuevo -- arrendamiento, así como el derecho del tanto en caso de que el propietario desee vender la finca arrendada.

En el caso de presentarse alguna controversia que -- verse sobre el arrendamiento de casa habitación, el juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

C A P I T U L O I I I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

11.- CONCEPTO

La mayoría de los autores consisten en el concepto - del contrato de arrendamiento, opinando:

Para el autor Ricardo Treviño:

"El arrendamiento es un contrato en virtud del cual - una parte llamada arrendador se obliga a transferir temporal - mente, el uso o goce de una cosa a otra parte llamado arrendatario quien, a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado". (21)

El juriconsulto Leopoldo Aguilar señala:

"El Contrato de Arrendamiento es aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamado - arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o

(21) Treviño García Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Editorial Font. 4ª. Edición. Guadalajara. México 1982. P. 221.

solo el uso mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto". [22]

Para el famoso Tratadista Planiol.

"El arrendamiento o locación es un contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo". [23]

Según el maestro Miguel Angel Zamora:

"El contrato de arrendamiento es aquel por virtud -- del cual una persona llamo arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso y goce de un bien a otra persona llamada, -- arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, -- un precio cierto". [24]

Por último nuestro Código Civil vigente en su título sexto relativo al arrendamiento, en su artículo 2398 señala:

-
- [22] Aguilar Carbajal Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial Porrúa. 2a Edición. México 1977. P. 51
- [23] Planiol Marcel y Jorge Ripert. Tratado Elemental de - Derecho Civil. Traducción Editorial Cárdenas Editor. México 1983. P. 291.
- [24] Zamora y Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa. 2a Edición. México 1985. P. 151.

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

De los conceptos antes descritos vemos con claridad que su naturaleza jurídica estriba en ser contrato.

2).- CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Este Contrato lo podemos clasificar de la siguiente forma, bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo.

Bilateral: Es bilateral por crear derechos y obligaciones recíprocas, es decir al mismo tiempo que se otorga - un derecho se impone una obligación, tratándose del Contrato de Arrendamiento consistirá principalmente en permitir el uso de una cosa por precio.

Oneroso: Es oneroso por el hecho de obtener provechos o gravámenes, así nuestro Código Civil señala expresamente que el Contrato de Arrendamiento se concedera el uso por - un precio cierto y en dinero.

Commutativo: Es conmutativo cuando al momento de -- realizar el Contrato se conocen los provechos y gravámenes, - cabe hacer notar que todo Contrato conmutativo será oneroso, pero no todo onero será conmutativo.

Principal: Es un Contrato principal el que existe - por sí mismo y no depende de otro, así el Contrato de Arrendamiento no necesita que se realice un Contrato anterior a el - sino que tiene vida propia.

De Tracto Sucesivo.- Es de Tracto Sucesivo, por no extingirse en el mismo momento en que se realiza es decir tiene efectos que se prolongan en el tiempo. Así en el Contrato de Arrendamiento el Contrato se celebra por un tiempo determinado, que generalmente es el de un año.

Es oportuno mencionar que el Contrato de Arrendamien--to podrá celebrarse por escrito o verbal ante tal situa--ción se comprende que este Contrato podrá ser formal o consencual, es decir formal por que la ley establece que cuando el precio del Arrendamiento sea mayor de "X" cantidad, tendrá -- que ser por escrito, con lo que se presume que el Contrato podrá ser formal o consensual.

3).- ELEMENTOS

A).- DE EXISTENCIA

En relación a los elementos de existencia la doctrina sostiene que son el objeto y el consentimiento:

El Objeto.- Son Objeto de los Contratos la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer, así lo dispone el artículo 1824 del Código Civil -- del Distrito Federal. Gutiérrez y González dice: "El vocablo objeto tiene tres significados a propósito de la materia contractual".

1.- "Objeto directo del contrato, que es el crear y el transmitir derechos y obligaciones. A él se refiere el artículo 1793 ya transcrito anteriormente en el presente trabajo.

2.- "Objeto indirecto es la conducta que debe cumplir el deudor, conducta que puede ser de tres maneras;

a).- De dar; b).- De Hacer y c).- De no Hacer.

3.- "Finalmente se considera también objeto del con

trato por el Código, la cosa material que la persona deba entregar v.g. procopio celebra con facundo un Contrato de Compra-Venta de una cosa en cien mil pesos. Aquí el objeto directo, es crear en procopio una obligación frente a facundo, y de éste frente a procopio. El objeto indirecto, es que se realice una conducta de dar en cada sujeto: Procopio creó la obligación, que tiene por objeto dar la casa a facundo, y éste creó la obligación, que tiene por objeto dar una suma de dinero a procopio. Este es el objeto indirecto. Finalmente a la casa misma y al dinero también, se le estima objeto en su tercera acepción". (25)

Continuando con el objeto de los contratos, Castán Tobeñas, dice: "Objeto inmediato del Contrato es, en realidad la obligación que por él se constituye; pero como ésta, a su vez tiene por contenido una prestación de dar, hacer o no hacer, se llama ordinariamente objeto del Contrato a las cosas o servicios que son materia, respectivamente, de las obligaciones de dar o de hacer". (26)

La doctrina distingue el objeto directo, que es --- crear o transferir obligaciones en los Contratos y por cuanto al objeto indirecto, es la cosa o el hecho objeto de la obli-

(25) Gutiérrez y González Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Editorial Cajica. México 1982. P. 341.

(26) Castán Tobeñas José. Derecho Civil Español Común y Foral. Tomo III. Editorial Reus. Madrid España 1961. -- Págs. 5 y 6.

gación que genera el Contrato.

Establecida la distinción del objeto directo y del objeto indirecto del Contrato, es necesario hacer algunas consideraciones de éste último, por presentar ciertas particularidades. En principio debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio, artículo 1825 del Código Civil del Distrito Federal. A contrario sensu, no pueden ser objeto de Contrato las cosas físicas y legalmente imposibles, y si los contratantes llegaren a celebrar ese Contrato, éste sería inexistente y no produciría efecto jurídico alguno. De donde se desprende, que no puede ser objeto de Contrato aquello que sea legalmente imposible, que esté fuere del comercio por su naturaleza o por -- disposición de la ley, las cosas o actos que no se pueden reducir a un valor exigible, las cosas cuya especie no es ni -- puede ser determinada y los actos ilícitos.

El objeto del Contrato ha de ser lícito y posible -- (Artículo 1827 del Código Civil del D.F), pues no pueden ser objeto de Contrato actos o cosas ilícitas o imposibles, dado que no se puede contratar sobre un hecho que sea contrario a derecho o a las buenas costumbres (Artículo 1830 del ordenamiento mencionado), ni sobre hechos que no puedan existir por que sean incompatibles con una ley de la naturaleza o con alguna norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que --

constituye en consecuencia un objeto insuperable para su realización (Artículo 1828 del Código Citado). Ahora bien, no -- puede considerarse imposible un hecho por la sola circunstancia de que el obligado a prestarlo, no pueda ejecutarlo por -- si mismo, ya que en cumplimiento de su obligación puede y debe llamar a otra persona a realizarlo (Artículo 1829 del mismo ordenamiento legal citado).

Dentro del objeto del Contrato encontramos las obligaciones de dar. Los Contratos que entrañan la obligación de dar alguna cosa, se cumplen cuando el obligado hace entrega -- del objeto al acreedor, el cual debe satisfacer a dicho acreedor y debe ser precisamente el convenido, salvo que se tratara de una obligación alternativa, en la cual el deudor puede entregar optativamente entre las varias cosas convenidas y -- que debe reunir las características medias próximas del objeto.

El Artículo 2011 del Código Civil del Distrito Federal establece cuatro formas esenciales de las obligaciones de dar que dice: "La prestación de cosa puede consistir:

"I.- En la traslación de dominio de cosa cierta.

"II.- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta.

constituye en consecuencia un objeto insuperable para su realización (Artículo 1828 del Código Citado). Ahora bien, no -- puede considerarse imposible un hecho por la sola circunstancia de que el obligado a prestarlo, no pueda ejecutarlo por -- sí mismo, ya que en cumplimiento de su obligación puede y debe llamar a otra persona a realizarlo (Artículo 1829 del mismo ordenamiento legal citado).

Dentro del objeto del Contrato encontramos las obligaciones de dar. Los Contratos que entrañan la obligación de dar alguna cosa, se cumplen cuando el obligado hace entrega -- del objeto al acreedor, el cual debe satisfacer a dicho acreedor y debe ser precisamente el convenido, salvo que se tratara de una obligación alternativa, en la cual el deudor puede entregar optativamente entre las varias cosas convenidas y -- que debe reunir las características medias próximas del objeto.

El Artículo 2011 del Código Civil del Distrito Federal establece cuatro formas esenciales de las obligaciones de dar que dice: "La prestación de cosa puede consistir:

"I.- En la traslación de dominio de cosa cierta.

"II.- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

"III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida".

Es Objeto en las Obligaciones de Hacer.- Los contratos que tienen por objeto la prestación de un servicio, el -- deudor queda obligado a hacer algo en provecho del acreedor, la prestación debe satisfacer expresamente lo convenido; pero si el obligado a ejecutar el hecho, no lo hiciere, el acree-- dor tiene derecho a pedir que lo ejecute otro por cuenta del obligado cuando la sustitución sea posible. Lo mismo ocurrirá si no lo hiciere de la manera estipulada, (Artículo 2027 del Código Civil del Distrito Federal).

El Objeto en las Obligaciones de no Hacer.- Según -- se deriva de la definición, el obligado debe abstenerse de -- ejecutar lo que constituye el contenido y objeto de la obliga-- ción. El que estuviere obligado a no hacer una cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios, en caso de contraven--- ción; por ejemplo, cuando una persona se ha obligado a no pa-- gar a terceros algún crédito que sirva para asegurar derechos de su acreedor en el Contrato, el deudor correrá el riesgo de pagar dos veces, más los daños y perjuicios. Si la contraven-- ción consiste en obra material podrá el acreedor exigir que la obligación se haga cumplir a costa del obligado. Para garan-- tía del acreedor el deudor responderá con todos sus bienes --- excepto los inafectables por disposición de la ley, (Artículo 2028 del Código Civil del Distrito Federal).

Concluyendo diremos que el objeto cosa en el Contrato de Arrendamiento de casa habitación, consiste en el bien inmueble sobre el que versee el Contrato.

El Consentimiento. Refiriéndonos a los elementos e senciales del Contrato, hablaremos del consentimiento, por su relevancia para la existencia del acto jurídico. Ruggiero de fine al consentimiento "como la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que procediendo de sujetos diversos concurren a un fin común y se unen". (27)

Para Rojina Villegas: "El consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto la creación, o transmisión de derechos y obligaciones". (28)

Gutiérrez y González establece con toda atinencia: "Que es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior". (29)

De las definiciones de los dos últimos autores, respecto al consentimiento, se desprende la existencia previa --

(27) Ruggiero Roberto de Instituciones de Derecho Civil. -- Editorial Reus. Madrid España 1961. P. 278.

(28) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo III. Editorial Porrúa. 11a Edición. México 1979. P. 420.

(29) Gutiérrez y González. Op.Cit. P. 207

por una parte de una oferta o p

licitación y por la otra de una aceptación y que ambas figuras llevan unilateralmente implícita la intención o deseo de una persona para concretar un acto, que al coincidir sus intereses con otra persona, o llámase intención o deseo, en cuanto se exterioriza el consentimiento con respecto a un caso concreto. En conclusión, el consentimiento se integra por dos voluntades para que pueda producir consecuencias jurídicas, a contrario sensu, una voluntad expresada en forma unilateral por un individuo, no produce consecuencias de derecho.

Continuando con el deseo de dejar asentado con claridad los antecedentes o figuras previas del consentimiento, consideramos de interés hablar aunque sea brevemente de esos antecedentes, que son la p

licitación y la aceptación.

P

licitación. "Es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, expresa o t

cita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales, de un Contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, serla y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad". (30)

(30) IBIDEM. P. 209.

La p

licitaci3n debe ser expresa o t3cita, como lo se

ala el art3culo 1803 del C3digo Civil del Distrito Federal "El consentimiento puede ser expreso o t3cito. Es expreso --- cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos -- inequívocos. El t3cito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlos, excepto en los casos en que por Ley o por convenio la voluntad debe manifestar se expresamente".

La p

licitaci3n es pues una proposici3n u oferta -- que puede ser para la compra o la venta de un determinado -- bien o servicio, hecha con toda formalidad a una persona, est3 o no presente, usando los medios de comunicaci3n idoneos, con tal de hacerle llegar la noticia, la cual en su momento -- dado produce consecuencias de derecho, a lo que no es lo mismo, a la oferta hecha con 3nimo de broma.

Podemos decir, que la p

licitaci3n es la primera -- parte del consentimiento, porque surge en una persona como -- una iniciativa de compra o de venta de un bien o servicio -- bien definido, y la aceptaci3n de otra persona como una se--- gunda parte sin la cual, no podr3a llegarse a integrar el con--- sentimiento. La p

licitaci3n y la aceptaci3n tienen como --- factor com3n la expresi3n de la voluntad en sentido afirmati--- vo, ya sea expresa o t3cita. El maestro Guti3rrez y Gonz3lez define la aceptaci3n en los siguientes t3rminos: "Es una de--

claración unilateral de voluntad, expresa o tácita, hecha a - persona determinada presente o no presente, serla, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta y se reduce a un sí". (31)

Cabe señalar que la aceptación siempre ha desempeñado una función básica para integrar el consentimiento, que a través del tiempo le ha dado existencia jurídica al Contrato.

Una vez que se hace una policitud y la recibe la persona a quien va dirigida con una aceptación, el consentimiento se integra, y si ya hay además un objeto, entonces podemos decir que se ha perfeccionado el Contrato.

La policitud en el Contrato de Arrendamiento consiste en la oferta del mismo, o sea del bien inmueble que se desea arrendar complementándose el consentimiento con la aceptación, sin embargo el consentimiento debe carecer de error - arrancando por violencia, mala fe o dolo, señalando nuestro Código Civil lo siguiente.

"Artículo 1813. El error de derecho o de hecho invalida el Contrato cuando recae sobre el motivo determinante

(31) IBIDEM. P. 214.

de la voluntad de cualquiera de los que contraten, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró este en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa".

"Artículo 1815. Se entiende por dolo en los contratos cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

B).- DE VALIDEZ

En cuanto a los elementos de validez la doctrina señala que son la capacidad, la ausencia de vicios del consentimiento, la forma y el fin o motivo lícito.

La Capacidad.- La Capacidad que requiere el Contrato es la de ejercicio, pues como se sabe las personas cuentan con una doble capacidad la de ejercicio y la de goce.

"La Capacidad jurídica es la aptitud para adquirir derechos y obligaciones y ejercitarlos. Este concepto implica dos grados que corresponden a la capacidad de goce y a la ca-

pacidad de ejercicio. Consecuentemente las incapacidades jurídicas de goce y de ejercicio afectarán la validez del acto jurídico ya sea con una nulidad de tipo absoluto o de tipo relativo". [32]

"La capacidad de ejercicio para contratar es la aptitud reconocida por la ley en una persona para celebrar por sí misma un contrato. Habrá incapacidad para obrar o de ejercicio a propósito de los Contratos, cuando una persona no pueda celebrar por sí misma un Contrato, pero este en aptitud de hacerlo a través de un representante legal.

"La capacidad de contratar es una subespecie de la capacidad de obrar o de la capacidad de ejercicio y consiste en la aptitud reconocida por la ley a una persona para estipular por sí el Contrato sin necesidad de substitución o de asistencia de otras personas". [33]

"Se entiende por capacidad, tanto la aptitud de una persona para adquirir derechos y asumir obligaciones, como la posibilidad de que dicha persona pueda ejercitar esos derechos y cumplir sus obligaciones por sí mismo. La capacidad comprende de dos aspectos; a) La capacidad de goce, que es la

[32] Chirino Castillo Joél. Op.Cit. P. 24.

[33] Sánchez Meda! Ramón. De los Contratos Cíviles. Editorial Porrúa. 12ª Edición. México 1993. P. 42.

aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y b) La capacidad de ejercicio que es la aptitud para hacer valer aquellos y cumplir estas por simismo". (34)

Agrega el maestro Ignacio Galindo.

"La capacidad de goce, que corresponde a toda persona y que es parte integrante de la personalidad, puede existir sin que quien la tiene, posea la capacidad de ejercicio. A esta ausencia de la capacidad de ejercicio se alude generalmente, cuando se dice que una persona es incapaz o esta incapacitada. La incapacidad entonces se refiere a la carencia de aptitud para que la persona, que tiene capacidad de goce, pueda hacer valer sus derechos por simisma". (35)

Por su parte nuestra legislación señala en su artículo 22 lo relativo a la capacidad.

"La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, pero desde el momento en que un individuo, es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido, para los efectos declarados en el presente Código".

(34) Galindo Garfías Ignacio. Derecho Civil. Primer Curso - Editorial Porrúa 5ª Edición. México 1982. P. 385.

(35) IBIDEM. P. 386.

Del artículo transcrito se desprende la capacidad - de goce la cual se adquiere por el nacimiento, y que consiste en la protección que la ley otorga a toda persona viva.

De la interpretación a contrario sensu del artículo 23 desprendemos que quienes no son incapaces gozarán de la - capacidad de ejercicio relacionado con el artículo 1798, los cuales señalan respectivamente.

"La menor edad, el estado de interdicción y las demás incapacidades establecidas por la ley son restricciones a la personalidad jurídica pero los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes".

"Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

Por último el artículo 450 de nuestra legislación - señala a los incapaces, aunque existen ciertas salvedades.

"I.- Los menores de edad;

"II.- Los mayores de edad privados de inteligencia - por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos;

"III.- Los sordomudos que no saben leer ni escribir;

"IV.- Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes".

La capacidad como elemento de validez puede ser subsanada dependiendo el caso concreto, así las cosas existe excepciones a la regla y hay menores que la ley les permite contratar.

"La incapacidad de ejercicio en una o en ambas partes que han celebrado un Contrato es causa de invalidez de éste y da origen a una acción de nulidad relativa, de la cual, por tanto, no podría valerse cualquier interesado, sino sólo el mismo incapaz, si bien podría convalidarse por confirmación o por prescripción el mencionado Contrato. A propósito de la fianza, se ha considerado que la incapacidad del deudor principal es una excepción puramente personal que sólo por él no por el fiador puede ser alegada ante el acreedor.

"Hay menores que tienen capacidad de ejercicio para contratar. Así ocurre con los emancipados, si bien requieren de una "formalidad habilitante", que es la autorización judicial para celebrar contratos traslativos de propiedad o de hipoteca sobre bienes raíces.

"Una situación similar se presenta con los menores que sean peritos en una profesión o actividad con respecto a los Contratos relacionados con ellas, como serían la prestación de servicios profesionales, el Contrato de obra a precio alzado, etc. Asimismo, son capaces para contratar los menores cuando lo hacen respecto de bienes que han adquirido ellos -- con el producto de su propio trabajo, pero también con la limitación de que requieren igualmente de la autorización judicial para enajenar o gravar sus bienes inmuebles.

Para determinados actos tan importantes o más aún que el Contrato en general, como el matrimonio y el testamento, se requiere una capacidad inferior a la normal, ya que -- pueden realizarse válidamente antes de llegar a la mayoría de edad. Asimismo, para ciertos actos procesales o formales basta una edad inferior a la exigida para la mayoría de edad".^[36]

El Consentimiento Libre de Vicios. - El consentimiento en el Contrato, deberá otorgarse por las partes en forma libre y espontánea, estar exento de vicios, no debe celebrarse con error, dolo, violencia o mala fe.

Según la opinión doctrinaria de Ramón Sánchez respecto al error señala:

[36] Sánchez Medal Ramón. Op.Cit. P. 43.

Se entiende por error la opinión subjetiva contraria a la realidad o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada.

Hay cuatro clases de error posibles de cometer en un Contrato; el error obstáculo o error impediante cuando recae sobre la naturaleza del Contrato o sobre la identidad de la cosa (el "error in negotio" y el "error in corpore"), que hacen inexistente el consentimiento y, por tanto, el Contrato (1794 I y 2224); el error-nulidad o error-vicio que recae sobre la persona o sustancia de la cosa y que hace anulable el Contrato; el error indiferente, consiste en contratar en condiciones una desfavorable a los que se penso que no afecta a la validez del Contrato; y el error rectificable, que tampoco anula el Contrato, pero autoriza a una corrección o enmienda posterior del mismo.

Por dolo dice el Código Civil en su artículo 1815 - "Se entiende por dolo en los Contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplea para producir al error o a mantener en él a alguno de los contratantes..."

En cuanto a la mala fe el mismo artículo señala:

"... y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

"INTIMIDACION O VIOLENCIA.- En el Derecho Civil ambos conceptos jurídicos son sinónimos. Doctrinalmente se considera que hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado". {37}

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

La Forma.- En cuanto a la forma en el Contrato de Arrendamiento de casa habitación debe ser por escrito de acuerdo a lo establecido por el artículo 2448 F del Código Civil que a la letra dice:

"Para los efectos de este capítulo el Contrato de Arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputara al arrendador.

"El Contrato deberá contener cuando menos las siguientes estipulaciones:

{37} Chirino Castillo Joel. Op.Cit. P. 25.

"I. Nombres del arrendador y arrendatario.

"II. La ubicación del inmueble.

"III. Descripción detallada del inmueble objeto del Contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta - para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

"IV. El monto de la renta.

"V. La garantía, en su caso.

"VI. La mención expresa del destino habitacional -- del inmueble arrendado.

"VII. El término del Contrato.

"VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley".

Sin embargo, puede darse el Contrato en forma verbal en virtud de que este Contrato beneficia al inquilino proporcionándole por lo menos la habitación y posición del inmueble

Lo anterior lo fundamentamos en el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, el cual establece:

"Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones - previstas en este título el arrendador deberá exhibir con su - demanda, el Contrato de arrendamiento correspondiente en caso de haberse celebrado por escrito".

Por consiguiente se presume existe arrendamiento -- verbal.

Motivo o fin lícito.- Esto se refiere a que lo que contraten las partes no sea contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

4).- LAS PARTES EN EL CONTRATO

Las partes que integran el Contrato de Arrendamiento son el arrendador y arrendatario, y por ser este un Contrato si nalagmático o bilateral crea obligaciones recíprocas las cuales examinaremos a continuación para poder determinar las caracte-- rísticas de cada una de las partes.

A).- DERECHOS Y OBLIGACIONES

Como hemos visto el Contrato de Arrendamiento es un - Contrato bilateral por lo tanto al mismo tiempo que impone ---

obligaciones concede derechos, ante tal situación y para no caer en obvio de repeticiones, sólo haremos mención de las obligaciones de las partes, que al mismo tiempo se convierten en derechos recíprocos, así encontramos las:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

A).- CONCEDER EL USO O GOCE DE LA COSA ARRENDADA

Esta obligación considerada por todos los autores - como la fundamental del arrendador, la encontramos consignada en el artículo 2398 del Código que define el Arrendamiento: "Hay Arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra..." (c.c. de 1884 Artículo 2936 Ref).

En nuestro derecho se le reputa como una obligación de dar, atento lo prevenido por el Artículo 2011, fracción - II, según el cual "La prestación de cosa puede consistir: II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta".

B).- ENTREGAR LA COSA

Según el Artículo 2412 "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: Primero.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada".

En el precepto se incurre en el error de hablar de finca, arrendada, siendo que por tratarse de una norma general aplicable no sólo al arrendamiento de inmuebles sino también al de bienes muebles, debería hablar de cosa arrendada.

Siendo el contrato de arrendamiento una figura jurídica mediante la cual se concede al arrendatario el uso y disfrute de la cosa arrendada, mediante el pago de un precio cierto, no se podría cumplir la función del arrendamiento si el arrendador no estuviera obligado a entregar la cosa objeto del contrato.

Dice la ley que debe hacerse la entrega de la cosa "con todas sus pertenencias". Se entiende por pertenencias de la cosa "todo aquello que está tan íntimamente ligado con la cosa arrendada, que si se separara, la cosa no puede utilizarse, bien para el uso convenido, o para el uso a que está destinada por la misma naturaleza de la cosa".

La cosa debe ser entregada en el tiempo convenido, a

falta de estipulación expresa, tiene aplicación el Artículo -- 2413, que ordena: "La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador - fuere requerido por el arrendatario". Observan nuestros auto- res, con toda razón, que este Artículo constituye una deroga- ción a las reglas de la Teoría General de las Obligaciones, en materia de ejecución de obligaciones de dar, respecto de las - cuales el Artículo 2080 dispone que cuando no hay plazo seña- lado para el cumplimiento de la obligación, el acreedor no po- drá exigirlo sino hasta después de transcurridos treinta días siguientes a la interpelación que se haga judicial o extrajudi- cialmente ante un notario o ante dos testigos. En cambio tra- tándose de obligaciones de hacer el propio precepto dice que - "El pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación", principio que es recogido en el aludido -- Artículo 2413, lo que se explica en virtud de que, fue tomado- el Derecho Civil Francés, en donde la obligación fundamental - del arrendador es estimada como una obligación de hacer.

Es importante determinar el momento de la entrega, - porque "El arrendatario no está obligado a pagar la renta si- no desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto - en contrario" [Artículo 2426 del c.c.v.]. Por consiguiente, - las partes pueden convenir en que la renta se cause desde la fecha de firma del contrato, por ejemplo, aún cuando la cosa -

no haya sido entregada.

Es procedente puntualizar que el derecho que asiste al arrendatario de pedir que se le entregue la cosa arrendada, cuando la necesita, una vez celebrado el contrato, no excluye el derecho del arrendador de exigir al arrendatario que reciba la cosa cuando por la no recepción de ésta, y por el no uso de ella, pueda sufrir perjuicio el arrendador.

Respecto del lugar de entrega, deben atenderse al convenio y a falta de éste, ante la ausencia de normas especiales se aplican los Artículos 2082 y 2083 del Código Civil vigente, según los cuales por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, en el concepto de que si el pago consiste en la tradición de un inmueble, o en prestaciones relativas al mismo, debe efectuarse en el lugar de la ubicación de éste.

c).- CONSERVAR LA COSA

En los términos del artículo 2412 fracción II "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: II.- A conservar la cosa en el mismo estado durante todo el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias".

Esta obligación es consecuencia de la naturaleza ---

misma del contrato de arrendamiento, ya que por tratarse de un contrato tracto sucesivo, su ejecución no se agota en un solo acto, de manera que el arrendador está obligado a proporcionar al arrendatario el uso o goce de la cosa, durante todo el tiempo que dure el contrato. A la vez el arrendatario se obliga a pagar una renta periódica por el uso o goce de la cosa -- arrendada y el usar y disfrutar presupone que la cosa sea apta para poder ser utilizada.

Ahora bien, como el arrendador no está en posesión del bien arrendado, no está en posibilidad de conocer en que momento necesita ésta de ser reparada, razón por la cual el legislador dispone que "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause" (Artículo 2415).

Pero así como el arrendador está obligado a conservar la cosa arrendada, el arrendatario tiene ese deber supuesto que debe restituir la cosa al término del arrendamiento. -- Por esa razón el artículo 2244 preceptúa que "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio".

En consecuencia, es menester distinguir cuáles -- reparaciones corresponde efectuar al arrendador y cuáles

al arrendatario. En el artículo 2412 fracción II, las reparaciones que se imponen al arrendador se califican de "necesarias" esto es reparaciones serias o indispensables para que la cosa pueda utilizarse de acuerdo con lo pactado o para el uso a que estuviere destinada. En cambio, se impone al arrendatario la obligación de efectuar aquellas reparaciones que son de muy poca importancia y que ordinariamente obedecen a desperfectos causados por el uso ordinario de la cosa.

d).- NO ESTORBAR EL USO DE LA COSA ARRENDADA:

Atento lo dispuesto por el artículo 2412, fracción III, "El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso: III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables".

Este precepto se relaciona con el artículo 2414, según el cual "El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III, del Artículo 2412".

En consecuencia, el arrendador no puede hacer nada que impida el derecho del inquilino de usar la cosa mientras -

dura el contrato, y sólo puede intervenir en el uso de la misma cuando es urgente o indispensable que efectúe reparaciones, precisamente porque la ley lo está obligando a mantener la cosa en estado apto para prestar el servicio a que está destinado.

E).- GARANTIZAR EL USO PACIFICO DE LA COSA.

Esta obligación se encuentra consignada en la fracción IV del artículo 2412 del Código Civil en vigor, el que se relaciona con los siguientes preceptos:

"Lo dispuesto en la fracción IV del Artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derecho sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en estos casos sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza" -- (c.c.v. Artículo 2418).

"2419.- "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este -

artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento".

"2420.- "Si el arrendador fuere vencido en juicio -- sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra",.

"2434.- "Si la privación del uso proviene de la -- evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo- 2431, si el arrendador procedió con mala fe, responderá tam -- bién de los daños y perjuicios".

"2431.- "Si por caso fortuito o fuerza mayor se impi -- de totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento y si éste dura -- más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato".

"2432.- "Si sólo se impide en parte el uso de la cosa podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el -- artículo anterior".

La obligación del arrendador de garantizar al arren-

datario el uso pacífico de la cosa dada en arrendamiento, significa, de acuerdo con los artículos anteriores, que cuando el arrendatario sufra algún ataque por parte de un tercero que le impida el ejercicio de sus derechos como arrendatario, le asiste el derecho de poner tal circunstancia en conocimiento del arrendador a fin de que ponga el remedio correspondiente.

Nuestro legislador ha tenido cuidado de establecer expresamente (artículo 2418) que el arrendador no responde de aquellas perturbaciones en el derecho del arrendatario, que constituyan un mero hecho, un abuso de fuerza. El arrendador sólo tiene obligación de responder de las perturbaciones originadas por el ataque de un tercero fundado en un derecho.

Esta distinción de nuestro ordenamiento positivo está plenamente justificada. Cuando un tercero fundándose en un derecho sobre la cosa y mediante un procedimiento judicial pretende impedir el ejercicio de su derecho al arrendatario, éste puede exigir al arrendador que cumpla con su obligación de garantizarle el uso pacífico de la cosa arrendada por todo el tiempo del contrato y además el arrendador debe pagarle los daños y perjuicios que se le hayan causado. Pero si el ataque del tercero no obedece a derechos preexistentes al contrato de arrendamiento, constituyendo tan sólo un abuso de fuerza, un ataque de hecho, ninguna culpa tiene el arrendador de que esto suceda y en consecuencia todos los daños y perjuicios que se -

infieran al arrendatario deberán ser pagados por quien los --
causó.

Como consecuencia del deber del arrendador de garan-
tizar el uso pacífico de la cosa al arrendatario, debe también
responder de la evicción en el supuesto de que el arrendatario
sea desposeído total o parcialmente del bien, por esta causa,-
en los términos establecidos en los artículos 2420 y 2434.

Se impone al arrendatario el deber de informar al --
arrendador de todas las perturbaciones que intenten causarle o
que le hayan causado (artículo 2419), sancionandose el incum-
plimiento de esta obligación con el pago de daños y perjuicios.

Reputado el arrendatario como un poseedor derivado -
(artículo 791) está facultado para defender por sí mismo sus -
derechos a la posesión del bien arrendado de las perturbacio -
nes que pueda sufrir de parte de un tercero.

**§).- RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA EL ARRENDA-
TARIO POR LOS VICIOS O DEFECTOS OCULTOS DE LA COSA.**

Para que proceda la responsabilidad del arrendador -
por los vicios o defectos ocultos (artículo 2412 fracc.V), se
requiere lo siguiente:

a).- Que los vicios sean ocultos, puesto que si son manifiestos se supone que el arrendatario al tanto de ellos ha querido celebrar el arrendamiento y que la renta se fijó tomando en consideración tales vicios.

Tampoco habrá lugar a responsabilidad cuando siendo ocultos los vicios fueren conocidos del arrendatario, toda vez que según el artículo 2421 "El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada... salvo que se pruebe -- que tuvo conocimiento, (el arrendatario) antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada".

b).- El vicio debe ser de tal naturaleza que impida el uso de la cosa, como lo previene el artículo 2421, expresamente.

c).- Los vicios deben ser anteriores al arrendamiento (artículo 2412 fracc.V) o haber sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario.

Las acciones concedidas al arrendatario son dos; -- pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato (artículo 2421).

g).- OBLIGACIONES ACCESORIAS.

Además de las obligaciones que enumera el artículo - 2412 de nuestro Código vigente, el arrendador tiene otras obligaciones, a las que nuestra doctrina califica de accesorias y son las siguientes:

a).- Ordena el artículo 2423 del Código que nos rige:

"Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I.- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas:

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento" (c.c. de 1884 artículo 2995 Ref.).

La fracción I del anterior precepto, es totalmente inútil, toda vez que el origen de esa obligación es de carácter contractual. Las mejoras útiles se pagan porque así se ha

convenido.

Tratándose de mejoras útiles, tiene derecho el arrendatario a que el arrendador le pague el importe de tales mejoras, cuando el contrato del arrendamiento se rescinde por culpa del arrendador, disposición que es plenamente justificada, dado que se impone una sanción al responsable del incumplimiento del contrato que da margen a la rescisión.

Por último, puede suceder que el contrato se hubiere celebrado por tiempo indeterminado y que se haya autorizado al arrendatario para que hiciera mejoras útiles, las que redundan en su provecho. Pero hecha la mejora, la que puede ser cuantiosa, el arrendador aprovechando la circunstancia de que el contrato es por tiempo indefinido, da por concluido el arrendamiento. Nuestro legislador ha considerado doloso el proceder del arrendador, que evidentemente trata de aprovecharse de tales mejoras, y tomando en consideración que el arrendatario -- había realizado un gasto del que esperaba recibir un provecho durante un tiempo más o menos largo, que lo compensara de los gastos, autoriza al arrendador a dar por concluido el contrato pero pagando al arrendatario las mejoras que hubiere efectuado.

Por otra parte el artículo 2424 ordena sobre este -- particular lo siguiente: "Las mejoras a que se refieren las --

fracciones II y III del artículo anterior deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada".

b).- La segunda obligación accesoria del arrendador es la consignada en el artículo 2447 de nuestro Código Civil - vigente, el cual está redactado en los siguientes términos: -- "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305".

20.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

a).- SATISFACER LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS

Esta obligación se estima como el deber fundamental del arrendatario y en función de ella se define el contrato de arrendamiento en el Artículo 2398.

Respecto del pago de renta se ofrecen varias cuestiones. Desde luego por lo que toca al tiempo y lugar en que debe pagarse. Si hubo convenio no hay dificultad; se cumple por que los convenios son obligaciones para los contratantes. Pero no fijaron éstos algunos puntos indispensables para cumplir esa obligación; por ejemplo, no fijaron dónde debe pagarse y cuándo debe pagarse. Es una cuestión relativa a la renta, por que se dice en general; el arrendatario tiene la obligación de pagar la renta; han convenido dónde y cuándo, no hay dificultad. Pero han sido omisos los contratantes; entonces la ley suprime la voluntad de éstos y dice: Si no se ha fijado dónde debe pagarse, debe pagarse en la casa del arrendatario o en su despacho (Artículo 2427). No tiene obligación el arrendatario de irle a llevar la renta a la casa o despacho del arrendador; es el propietario o arrendador el que tiene obligación de irle a cobrar. Cuando no hay convenio en cuanto a tiempo y lugar se fijan estas dos reglas: En bienes raíces y fincas urbanas se atiende a la cuantía de la renta, fija cada mes, cada semana, según la cuantía y las posibilidades del arrendatario. La ley ha tenido en cuenta muchas circunstancias para hacer que la renta sea menos onerosa para el arrendatario y darle más facilidad al arrendador. Cuando son rentas de pequeña cuantía se llega a fijar que se pague semanalmente, porque son aquellas cosas que se alquilan a trabajadores a personas que ganan muy poco y que si pasan quince días o un mes, ya es cantidad --

muy fuerte; si no pagaron en una semana, difícilmente la pagan en más tiempo. Según la cuantía del arrendamiento y las posibilidades del arrendador se han fijado plazos para hacer el -- pago.

El arrendatario está facultado para pedir una reducción de la renta o a no pagarla, en los siguientes casos: 1º. Cuando se le impide usar de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor (Artículos 2431 y 2432); 2º. En caso de -- evicción parcial o total de la cosa arrendada (Artículos 2420 y 2434); 3º. Cuando la privación del uso total o parcial es -- causada por las reparaciones de la cosa (Artículo 2445).

En todos estos supuestos si la privación del uso es parcial, asiste al arrendatario la facultad de pedir la rebaja del precio del arrendamiento, en tanto que tendrá derecho a no pagarlo, si la privación fuere total, lo que constituye una -- aplicación de la excepción de contrato no cumplido.

Además, tratándose de fincas rústicas el Artículo -- 2455 dispone: "El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios, pero si en el caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos extraordinarios.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que -- los contratantes no hayan podido razonablemente prever.

En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas. Las disposiciones de este Artículo no son renunciables".

En el artículo anteriormente señalado, nuestro Código vigente aplica la cláusula "Rebus Sic Stantibus", lo que podemos considerar como caso excepcional.

b).- RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO POR HECHOS DE TERCERAS PERSONAS

De conformidad con lo prevenido por el Artículo 2425 fracción II del Código que nos rige, "El Arrendatario está obligado: II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios".

Ya indicamos que el arrendatario está obligado a conservar la cosa, supuesto que es deudor de ella, ya que debe devolverla al término de su arrendamiento. Pero nuestra Ley lo

hace responsable no sólo de los perjuicios que la cosa sufra - por su culpa o negligencia, sino también la de sus familias, - sirvientes o subarrendatarios, disposición que se justifica -- por la circunstancias de que frente al arrendador el único --- obligado lo es el arrendatario, quien por otra parte es el que ha permitido que sus familiares o dependientes usen la cosa -- arrendada.

Conforme a lo ordenado por los Artículos 2444 y 2467, aplicables el primero a bienes inmuebles y el segundo a mue -- bles, el arrendatario está obligado a hacer las reparaciones - de poca importancia que exija el uso de la cosa dada en arren -- damiento.

Los Artículos 2442 y 2443 vienen a establecer una - responsabilidad especial para el arrendatario que ha recibido la cosa con una descripción, es decir, con la mención de haber la recibido en buen estado; disponen el primero: "Si el arren -- datario ha recibido la finca arrendada con expresión de las -- partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arren -- damiento, tal como la recibió salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por inevitable". El se -- gundo, "La ley presume que el arrendatario que admitió la -- cosa arrendada sin la descripción expresada en el Artículo an -- terior, la recibió en buen estado salvo la prueba el contrario".

c).- SERVIRSE DE LA COSA SOLAMENTE PARA EL USO CONVENIDO O CONFORME A LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA MISMA

Esta obligación la impone el Artículo 2425 fracción III al arrendatario.

El destino a que debe dedicarse la cosa puede fijarse por convenio en el momento de otorgarse el contrato o por la naturaleza misma de la cosa, puesto que hay cosas que sólo sirven para determinado propósito. En este supuesto, aún cuando los contratantes no expresen a que van a dedicar la cosa no habrá dificultad para determinar el uso conveniente de ella.

Así como el arrendador no puede modificar la cosa arrendada, el arrendatario tampoco tiene derecho para ello y dedicarla al uso que quiera, diverso de aquél a que está destinada o al que se hubiere fijado en el contrato. Si lo hace, dice el Artículo 2441, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió siendo además responsable de los daños y perjuicios.

Si el arrendatario usa la cosa para otro objeto, entonces surge para el arrendador el derecho de exigir la rescisión del contrato (Artículo 2489 Fracción II).

d).- DEBER DE INFORMACION

Previenen los Artículos 2415 y 2419 del Código actual, lo siguiente: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause".

"El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión".

En virtud de que estos preceptos ya fueron objeto de comentario anterior, al ocuparnos de las obligaciones del arrendador, nos remitimos a lo entonces expuesto en relación con los mismos.

e).- RESTITUIR LA COSA ARRENDADA AL TERMINO DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual se concede al arrendatario el uso o goce "temporal" de una cosa. En consecuencia terminado el contrato el arrendatario deberá restituir la cosa al arrendador, como lo

dispone el Artículo 2442 al que aludimos anteriormente.

Esta obligación del arrendamiento es de dar, atento lo establecido por el Artículo 2011 Fracción III de nuestra Ley Civil, en el sentido de que "La prestación de cosa puede consistir: III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida".

C A P I T U L O I V

LA PRORROGA

1).- DEFINICION

La Prórroga es un derecho que se concede al arrendatario, por virtud del cual, encontrándose al corriente en el pago de las rentas, se extiende la vigencia del contrato, hasta por dos años, a su voluntad.

Podemos concluir además que la prórroga solo se da cuando se fija un plazo expreso en la extensión de uno celebrado con anterioridad. Cuando la extensión del contrato se lleva a cabo sin expresión de un término estamos en presencia de la tácita reconducción, esto ha sido interpretado y sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis siguiente:

"ARRENDAMIENTO, DISTINCION ENTRE TACITA RECONDUCCION Y

Aun cuando la prórroga y tácita reconducción de los contratos de arrendamiento tienen de común que el contrato prorrogado o reconducido sea de plazo fijo y la continuación -

de sus efectos después de terminado éste, tienen notables diferencias que las distinguen: la prórroga es un derecho que se da al inquilino que está al corriente en el pago de sus rentas y si éste quiere hacer uso de él, tendrá antes de que termine el contrato, que convenido expresamente con el arrendador, o, en caso de negativa de éste, demandársele judicialmente, y tal prórroga tratándose de finca urbana tendrá por efecto que el arrendamiento continúe por un año más, esto es, tiene un --plazo fijo; en cambio de tácita reconducción no tiene que demandarla el arrendatario; simplemente se realiza por la tolerancia del arrendador de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca arrendada, con la circunstancia de que en este caso se realiza una prolongación del contrato con la modificación legal de ser por tiempo indefinido, pero quedando vivos los demás pactos del contrato reconducto.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XXXVII, Página 28. A. D. 4892/59. Josefa Mena de Castro. Unanimidad de 4 votos".

La prórroga conforme al Código Civil para el Distrito Federal, se contempla en el artículo que a continuación --transcribo.

"Artículo 2448 C.- La duración mínima de todo - -

contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

Los elementos de la prórroga conforme a la definición que hemos proporcionado, son:

a).- Que es un derecho del arrendatario, pues sólo el podrá solicitarla, no siendo permitido que lo efectúe el arrendador, ya que el dispositivo legal preincerto solo lo concede al primero como un derecho, aún cuando no se contempla como tal en el capítulo III del título sexto, intitulado "De los derechos y obligaciones del arrendatario", de lo cual hemos hablado en el artículo anterior.

b).- Tal prórroga es potestativa para el arrendatario, es decir que será a su voluntad exigirla o no y en el supuesto de optar por hacerla exigible, el arrendador tendrá la obligación de otorgarla, no como el resultado de un acuerdo de voluntades, sino como una imposición legal.

Es en efecto una prórroga legal en la que la voluntad de una de las partes solo se somete, sin derecho a oposición.

La modificación al Código Civil respecto al arrendamiento de casa habitación, en el año de 1986, obedeció a una demagogia de tipo populista llevada a cabo al finalizar un sexenio y con el ánimo de allegarse votos de la clase desprotegida, lo que ha tenido como consecuencia que cada vez existan menos viviendas para arrendamiento en el D. F. y que las zonas concurbadas se extienden en las zonas aledañas a la ciudad.

La opción que tiene el arrendatario para que se le prorrogue obligatoriamente el contrato en el tiempo que la solicite, ya sea antes del vencimiento del término o cuando el contrato se encuentre en tácita reconducción; con esta regla se modifica el criterio sustentado por la H. Suprema Corte de Justicia, respecto a que la prórroga obligatoria sólo debería otorgarse en los contratos de arrendamiento sujetos a plazo -- siempre y cuando el arrendatario la solicitara antes de su vencimiento.

La voluntad del arrendatario es el límite o medida de la prórroga, queda a su voluntad reclamarla desde un día -- hasta dos años como máximo.

c).- Otro elemento en la prórroga es el hecho de que el arrendatario se encuentra al corriente en el pago de la renta, pues como un principio general de derecho el cumplimiento

de un contrato no puede quedar al arbitrio de una de las partes y además quien ha incumplido con lo que se obliga no tiene derecho a exigir por su parte.

Es un principio de equidad y justicia que aquella -- parte que no cumple con lo que se obligó, tenga derecho a reclamar.

Cabe hacer la observación de que en sentido literal es suficiente encontrarse al corriente en el pago de la renta, más no que hubiera cubierto esas rentas en forma puntual, ya que estar al corriente no implica puntualidad en el pago

d).- Al establecerse la prórroga la renta puede incrementarse, tal como lo previene el artículo 2448-D del Código Civil, que a la letra dice:

"Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue".

El vencimiento del plazo de duración del contrato no pone fin al arrendamiento, cuando el contrato se prórroga, pudiendo ser esta prórroga convencional o legal.

La prórroga convencional puede resultar de un pacto expreso entre las mismas partes que acuerdan prolongar por más tiempo la vigencia del contrato. Acerca de esta prórroga convencional cabe repetir que no es válido el pacto de prórroga por otro plazo mayor si se inserta de antemano en un contrato de arrendamiento donde se ha fijado ya la duración legal.

Por el contrario, sería válida una promesa de arrendamiento celebrada al mismo tiempo que el contrato y para empesar a regir el arrendamiento futuro después del vencimiento -- del mencionado plazo máximo legal, ya que esta promesa no entraña un fraude a la ley que prohíbe convenir una duración mayor de dicho plazo legal máximo según ya se puso de manifiesto.

La prórroga convencional puede producirse también -- por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el -- caso de que la llamada "tácita reconducción", cuando después -- de vencido el plazo del arrendamiento continúa el arrendatario en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador. -- El silencio de éste y la actitud del arrendatario se interpre

tan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prolongarla por tiempo indefinido.

Por otra parte, la prórroga legal del contrato existe en tres casos: 1) en los contratos de inmuebles a plazo fijo y sujetos al régimen común de todo arrendamiento, tiene derecho el arrendatario a solicitar que se le prorrogue por un año más la duración de dicho contrato); 2) en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, puede el inquilino solicitar, después de terminado el año forzoso mínimo o la tácita reconducción en su caso, la prórroga hasta de dos años más y 3) ciertos contratos de arrendamiento que se hallaban en vigor al entrar a regir el Decreto sobre prórroga de arrendamientos del 24 de diciembre de 1948, quedaron prorrogados por tiempo indefinido y por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, llamados de renta congelada.

Reiteramos que aún cuando la tácita reconducción es una extensión del arrendamiento, en estricto sentido esta se regula por los artículos 2486 y 2488 que al efecto disponen: "SI después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del precio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año". En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo inde-

finido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que - pagaba". "Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario".

En la tácita reconducción existe, pues, un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación. Tiene lugar la tácita reconducción, cuando se vence el contrato de arrendamiento, o su prórroga, si la hubo, de tal manera que se transforma de término fijo en término voluntario si se tratare una finca urbana, o bien, se entenderá renovado al contrato por un año más, si el predio fuese rústico.

2).- OPORTUNIDAD PARA SU RECLAMO

Nuestra Legislación Civil no hace referencia al momento en que se haya de demandarse la prórroga, por lo que -- ante tal situación debemos acudir a la jurisprudencia sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual -- señala:

"Arrendamiento.- Prórroga del contrato de. El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Tomo LXVII	Ramírez Palemón	Págs.3757
Tomo LXXVII	Castiello Rafael.....	Págs. 94
Tomo LXXX	Espinoza Chávez Alfonso	Págs.1101
Tomo LXXXI	Vega Josefina.....	Págs.4072
Tomo LXXXIX	García Vda. de Htez. Julieta	Págs.2442".

En segundo término, es preciso determinar la forma en que el inquilino debe hacer valer este derecho de prórroga asentado si sólo puede hacerlo como acción, o bien puede oponerlo como excepción al contestar la demanda que entable el arrendador exigiéndole la desocupación y entrega de la localidad arrendada o de la cosa en términos generales.

A lo cual con apoyo de la anterior jurisprudencia consideramos que solo podrá hacerla valer el inquilino como acción y no como excepción.

En tercer lugar, es preciso resolver si el derecho

de prórroga a que alude el artículo 2485 de nuestra Ley Civil es aplicable a toda clase de contratos, o sólo a los que se celebran por tiempo determinado.

Al respecto, existe tesis jurisprudencial número 132, en el sentido de que: "El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamientos por tiempo determinado.

Tomo LXXX	Espinosa Chávez Alfredo	Págs. 1101
Tomo LXXXI	Vázquez Manuel	Págs. 464
Tomo LXXXV	Kurtz Vda. de Michel Margarita	Págs. 1141
Tomo LXXXVII	Rodríguez de Ruiz Ma. Inés Fca. de Medias Full Fashion	Págs. 2204".

Consecuentemente, el artículo 2485 del cual nos estamos ocupando, se estima normativo de la fracción I del artículo 2483 del propio Código Civil vigente y aplicable por tanto únicamente a los contratos celebrados por tiempo fijo de determinado.

Otra cuestión que debemos resolver es la relativa a si la norma contenida en el artículo 2485 de nuestro ordenamiento positivo civil, es o no renunciable.

Nuestro más alto Tribunal, ha sustentado el criterio de que el texto citado es renunciable, aduciendo que el mismo no puede ser considerado como de interés público y por lo mismo irrenunciable. La circunstancia de que algunos preceptos legales sean de interés público, es la excepción y como tal debe ser destacada por el legislador, lo que no ocurre con el citado artículo que en consecuencia puede ser renunciado.

Por último, se suscita otro problema que consiste en puntualizar si en aquellos casos en que el propietario que pretende ocupar la casa o cultivar la finca, a efecto de que no se conceda la prórroga que hubiere solicitado el inquilino está obligado a justificar su necesidad en ese sentido o basta con que exprese su deseo de querer habitar la cosa o cultivar la finca arrendada. Desde luego que la palabra QUIERAN -- que emplea nuestro legislador, hace pensar que no es necesario que se rinda ninguna prueba sobre el particular, toda vez que el querer es una cuestión meramente subjetiva. Así lo ha considerado nuestra Suprema Corte de Justicia, la que ha sostenido que. El artículo 2485 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, establece que vencido un contrato de

arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue hasta por un año más, ese contrato; pero exceptúa de la obligación - indicada, a los propietarios que quieran habitar la casa. Ahora bien, como la disposición legal de que se trata, no hace -- distinción alguna, debe estimarse que basta con que el propietario manifieste que quiere habitar la casa, para que sea procedente dar por concluido el contrato, una vez fenecido el término del arrendamiento".

Diferimos de este criterio, porque de acuerdo con el mismo, el cumplimiento de una obligación legal como es la de prorrogar en realidad se está dejando al arbitrio del obligado, al que le baste expresar que quiere habitar la casa o cultivar la finca arrendada, para hacer negatorio el derecho del arrendatario, con los consiguientes perjuicios para éste. Esto ha dado lugar a que el propietario para aludir su obligación legal de prorrogar, exprese que quiere habitar el inmueble o cultivarlo, aún cuando no sea cierto, tan sólo para recuperar el bien arrendado y celebrar un nuevo contrato ya no con un aumento sobre la renta anterior, sino en una cantidad superior todo lo cual no parece altamente inmoral e ilícito.

En nuestro concepto debe exigirse en toda caso al -- propietario que compruebe que necesita habitar personalmente o

le es indispensable cultivar la finca de que se trata, para -- que el juez pueda examinar los motivos que tuviere, y pueda re solver si procede o no conceder la prórroga que el inquilino - hubiere demandado.

3).- AUTORIDAD COMPETENTE PARA CONOCER

De acuerdo con la teoría tripartita del poder existe El Poder Ejecutivo, El Poder Legislativo y El Poder Judicial, siendo este último el encargado de administrar justicia.

Así el maestro Gabino Fraga señala:

"La función judicial esta constituida por la actividad desarrollada por el Poder que normalmente, dentro del re gimen constitucional, esta encargado de los actos judiciales, es decir, por el Poder Judicial". [38]

Ahora bien no debemos olvidar que en nuestro país -- existe una Federación, la cual dentro de la propia constitu -- ción señala, que cada estado adoptará, para su régimen interior

[38] Fraga Gabino. Derecho Administrativo. Editorial Porrúa. 27ª. Edición. México 1988. P. 46.

un gobierno republicano representativo y popular (artículo - - 115), así el Poder Público de los Estados también estará dividido en Ejecutivo, Legislativo y Judicial (artículo 116), a pesar de que el Distrito Federal no es un Estado también cuenta con un poder Judicial Propio.

De acuerdo con la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, corresponde a los Tribunales de Justicia del Fuero Común aplicar las Leyes - en asuntos Civiles y Penales.

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

"I.- Por los Jueces de Paz;

"II.- Por los Jueces de lo Civil;

"III.- Por los Jueces de lo Familiar;

"IV.- Por los Jueces de Arrendamiento Inmobiliario;

"V.- Por los Jueces de lo Concursal;

"VI.- Por los Arbitros;

"VII.- Por los Jueces Penales;

"VIII.- Por los Presidentes de Debates;

"IX.- Por el Jurado Popular;

"X.- Por la Oficina Central de Consignaciones;

"XI.- Por el Tribunal Superior de Justicia y

"XII.- Por los demás Servidores Públicos y Auxiliares de la administración de justicia, en los términos que establece esta ley, los Códigos de Procedimientos y Leyes relativas".

Por su parte el artículo 49 de la Ley Orgánica señala que son Jueces de Primera Instancia los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

No debemos olvidar que el procedimiento en materia de Arrendamiento inmobiliario es especial, al dársele un tratamiento especial, como hemos visto en el capítulo II del presente trabajo.

Asimismo la Ley Orgánica señala respecto a los juzgados de Arrendamiento:

Artículo 60-A. En el Distrito Federal habrá el número de Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expedita.

Artículo 60-B.- Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario contarán con el personal a que se refiere el Artículo 61 de la presente Ley. Además, contarán con el número de Conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones.

Artículo 60-C.- Para ser Juez del Arrendamiento Inmobiliario se exigen los mismos requisitos que el Artículo 52 requiere para los Jueces de lo Civil, y será nombrado de la misma manera que éstos.

Artículo 60-D.- Los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en la materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley del C. P. C. el Artículo 957.

Artículo 60-E.- Los Secretarios de Acuerdos de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la presente Ley señala a los Secretarios de los Juzgados de lo Civil, serán nombrados de la misma manera y tendrán, en lo conducente iguales atribuciones que éstos.

Por último hemos de mencionar en cuanto a la competencia que esta se determina por grado así será un juzgado de

primera instancia

Por lo que respecta a la cuantía en arrendamiento no existe, por territorio será en función de la ubicación del inmueble y por materia existen los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario.

El artículo 2º. de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común señala:

"Conocerán los Jueces de Paz en materia civil, de -- los juicios cuya cuantía no exceda de 182 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de todo lo relativo a la materia de arrendamiento de inmuebles que será competencia de los jueces de primera instancia..."

4).- PROCEDIMIENTO Y SU SITUACION PRACTICA

En punto precedente se ha abordado el análisis de -- los conceptos fundamentales de todo procedimiento los requisitos y oportunidad para hacer valer la prórroga, así como la -- autoridad competente para conocer de ella, por lo que ahora --

nos referiremos al procedimiento en el cual se reclame la misma.

El procedimiento se rige conforme a lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles el cual de su contexto contempla juicios ordinarios y aquellos que tienen una tramitación especial, o los podemos denominar juicios especiales. El Código contempla como juicios especiales el Ejecutivo, el Hipotecario y el Especial de Desahucio, en un sentido literal y estricto, sin embargo consideramos que todo procedimiento que no se tramite en vía ordinario civil, debe ser considerado como procedimiento especial.

Así pues, además de los juicios que el propio código regula como especiales, podemos agregar la inmatriculación judicial, a que se refiere la fracción III del artículo 122, que dispone:

"Cuando se trate de inmatriculación un inmueble en el Registro Público de la Propiedad conforme al artículo 3047 del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas. Los edictos se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial, en el Boletín del Registro Público y en un periódico de los de mayor circulación si se tratare de bienes inmuebles urbanos situados en

el Distrito Federal. Si los predios fueren rústicos se publicarán además en el Diario Oficial de la Federación en la misma forma y términos indicados. Los edictos se fijarán en lugares públicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera el peticionario, del causahabiente de aquella si fuere conocido, la ubicación precisa del bien y sus colindancias; un plano autorizado por ingeniero titulado si fuere predio rústico o urbano sin constituir; el nombre y domicilio de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuera conocido, al Ministerio Público, a los colindantes, al registrador de la propiedad por el término de nueve días. Contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez, al vencerse el último término del traslado, abrirá una dilatación probatoria por treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces, en el lugar de ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará después del término de alegatos, dentro de ocho días, en este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substancie como en los juicios ordinarios".

Otro procedimiento especial es el juicio de Divorcio

por mutuo consentimiento, contemplado en los artículos siguientes:

"Artículo 674.- Cuando ambos consortes convengan en divorciarse, en los términos del último párrafo del artículo - 272 del Código Civil, deberán ocurrir al tribunal competente - presentando el convenio que se exige en el artículo 273 del Có digo citado, así como una copia certificada del acta de matrimonio y de las de nacimiento de los hijos menores".

"Artículo 675.- Hecha la solicitud, citará el tribunal a los cónyuges y al representante del Ministerio Público a una junta en la que se identificarán plenamente ante el juez, - que se efectuará después de los ocho y antes de los quince - - días siguientes, y si asistieren los interesados los exhortará para procurar su reconciliación. Si no logra avenirlos, aprobará provisionalmente, oyendo al representante del Ministerio Público, los puntos del convenio relativos a la situación de - los hijos menores o incapacitados, a la separación de los cónyuges y a los alimentos de aquéllos y de los que un cónyuge de ba dar al otro mientras dure el procedimiento, dictando las me di das necesarias de aseguramiento".

"Artículo 676.- Si insistieren los cónyuges en su -- propósito de divorciarse, citará el tribunal a una segunda - -

junta que se efectuará después de los ocho y antes de los quin ce días de solicitada; y en ella volverá a exhortar a aquéllos con el propio fin que en la anterior. Si tampoco se lograre - la reconciliación, y en el convenio quedarén bien garantizados los derechos de los hijos menores o incapacitados, el tribunal oyendo al parecer del representante del Ministerio Público sobre este punto, dictará sentencia en que quedará disuelto el - vínculo matrimonial, y decidirá sobre el convenio presentado".

"Artículo 681.- La sentencia que decrete el divorcio por mutuo consentimiento, es apelable en el efecto devolutivo. La que lo nigue es apelable en ambos efectos".

"Artículo 682.- Ejecutoriada la sentencia de divor- cio, el tribunal mandará remitir copia de ella al Juez del Re- gistro Civil de su jurisdicción, al del lugar en que el matri- monio se efectuó y al nacimiento de los divorciados para los - efectos de los artículos 114, 116 y 291 del Código Civil".

El procedimiento de concurso es una variante más de los procedimientos especiales, que se regula como sigue:

"Artículo 738.- El concurso del deudor no comercian- te puede ser voluntario o necesario. Es voluntario cuando el deudor se desprende de sus bienes para pagar a sus acreedores

presentándose por escrito acompañando un estado de su activo y pasivo con expresión del nombre y domicilio de sus deudores y acreedores, así como una explicación de las causas que hayan motivado su presentación en concurso. Sin estos requisitos no se admitirá la solicitud. No se incluirán en el activo los -- bienes que no puedan embargarse.

Es necesario cuando dos o más acreedores de plazo -- cumplido han demandado o ejecutado ante uno mismo o diversos -- jueces a sus deudores y no haya bienes bastantes para que cada uno secuestre lo suficiente para cubrir su crédito y costas".

"Artículo 739.- Declarado el concurso el juez resol-
vera:

I.- Notificar personalmente o por cédula al deudor la formación de su concurso necesario y por el Boletín el con curso voluntario;

II.- Hacer saber a los acreedores la formación del concurso por edictos que se publicarán en dos periódicos de información que designará el juez. Si hubiere acreedores en el lugar del juicio se citarán por medio de cédula por correo o telégrafo si fuere necesario.

III.- Nombrar síndico provicional;

IV.- *Decretar el embargo y aseguramiento de los bienes, libros, correspondencia y documentos del deudor, diligencias que deberán practicarse en el día, sellando las puertas de los almacenes y despacho del deudor y muebles susceptibles de embargo que se hallen en el domicilio del mismo deudor;*

V.- *Hacer saber a los deudores la prohibición de hacer pagos o entregar efectos al concursado, y la orden a este de entregar los bienes al síndico bajo el apercibimiento de segunda paga a los primeros y de procederse penalmente en contra del deudor que ocultare cosas de su propiedad;*

VI.- *Señalar un término, no menor de ocho días ni mayor de veinte para que los acreedores presenten en el juzgado los títulos justificativos de sus créditos con copia para ser entregada al síndico;*

VII.- *Señalar día y hora para la junta de rectificación y graduación de créditos que deberá celebrarse diez días después de que expire el plazo fijado en la fracción anterior. El día de esta junta y el nombre y domicilio del síndico se harán saber en los edictos a que se refiere la fracción I;*

VIII.- *Pedir a los jueces ante quienes tramiten pleitos contra el concursado, los envíen para su acumulación al juicio universal. Se exceptúan los juicios hipotecarios que -*

estén pendientes y los que se promuevan después y los juicios que hubiesen fallado en primera instancia; estos se acumularán una vez que se decidan definitivamente. Se exceptúan igualmente los que proceden de créditos prendarios y los que no sean - acumulables por disposición expresa de la ley".

Los juicios sucesorios tienen tramitación especial. Se regulan en los siguientes artículos:

"Artículo 769.- Luego que el tribunal tenga conocimiento de la muerte de una persona dictará, con audiencia del Ministerio Público, mientras no se presenten los interesados y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 205 del Código Civil, las providencias necesarias para asegurar los bienes, y si el difunto no era conocido o estaba de transeúnte en el lugar, o si hay menores interesados o peligro de que se oculten o dilapiden los bienes".

"artículo 790.- El que promueva el juicio de testamentaria debe de presentar el testamento del difunto. El juez sin más trámite lo tendrá por radicado y en el mismo auto convocará a los interesados a una junta para que si hubiere albacea nombrado en el testamento se les dé a conocer y si no lo hubiere procedan a elegirlo con arreglo a lo prescrito en los artículos 1682, 1683, 1684 y 1688 del Código Civil.

"Artículo 799.- Al promoverse un intestado justificará el denunciante el parentesco o lazo si existiere y que lo hubiere unido con el autor de la herencia, en el grado por el que pueda considerarse heredero legítimo.

Debe el denunciante indicar los nombres y domicilio de los parientes en línea recta y del cónyuge superviviente o a falta de ellos, de los parientes colaterales dentro del cuarto grado. De ser posible se presentarán las partidas del Registro Civil que acrediten la relación".

"Artículo 803.- Practicadas las diligencias antes dichas, haya o no pedimento del Ministerio Público, el juez sin más trámites dictará auto haciendo la declaración de herederos ab-intestado, si la estimare procedente, o denegándola con reserva de su derecho a los que la hayan pretendido para el juicio ordinario".

Dentro de los juicios sucesorios, intestados o testamentarios, se formarán 4 secciones la primera referente al reconocimiento, de herederos y designación de albacea la segunda relativa a los inventarios y avalúos; la tercera que comprende los gastos de administración y la cuarta referente a la partición de la herencia.

Dentro de la jurisdicción voluntaria, que no comprenden

de propiamente un litigio en el que exista una contienda entre partes, si comprende procedimientos especiales tratándose del nombramiento de tutores y curadores; la enajenación de bienes de menores o incapacitados; la adopción; la información -- ad-perpetuum; apeo y deslinde; la declaración de estado de interdicción; la autorización judicial para que los esposos contraten entre sí; la aclaración de actos del estado civil y - - otros.

También son procedimientos especiales las controversias del orden familiar, en cualquiera de los casos indicados en el artículo 942 que dispone:

"Artículo 942.- No se requieren formalidades especiales para acudir ante el Juez de lo Familiar cuando se solicite la declaración, preservación o constitución de un derecho o se alegue la violación del mismo o el desconocimiento de una obligación, tratándose de alimentos, de calificación de impedimentos de matrimonio o de las diferencias que surjan entre marido y mujer sobre administración de bienes comunes, educación de hijos, oposición de maridos, padres y tutores y en general todas las cuestiones familiares similares que reclamen la intervención judicial".

El procedimiento de la justicia de paz y especial - -

igualmente.

Otro de los procedimientos especiales y que es de interés para este trabajo, lo es el relativo a las "Controversias de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas de Habitación", regulado en el "Título Décimo Cuarto Bis" del Código Procesal, en donde se comprenden de los artículos 957 al 968.

La demanda que se formule debe satisfacer los requisitos señalados en el artículo 255, observando el documento base de la acción, (contrato de arrendamiento) y en caso de tener la representación anexar el poder respectivo, según lo previenen los artículos 95 y 96, todos del Código Procesal, que nos permitimos transcribir a continuación.

"Artículo 255.- Toda contienda judicial principiara por demanda, en la cual se expresarán:

I.- El tribunal ante el que se promueve;

II.- El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones;

III.- El nombre del demandado y su domicilio.

IV.- El objeto u objetos que se reclamen con sus - -

accesorios;

V.- Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa.

VI.- Los fundamentos de derechos y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos - aplicables;

VII.- El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juez".

"Artículo 95.- A toda demanda o contestación deberá acompañarse necesariamente: 1º. El poder que acredite la personalidad del que comparece en nombre de otro; 2º. El documento o documentos que acrediten el carácter con el que el litigante se presente en juicio, en el caso de tener representación legal de alguna persona o corporación o cuando el derecho que reclame provenga de habersele transmitido por otra persona; 3º. Copia del escrito y de los documentos para correr traslado al colitigante, pudiendo ser en papel común fotostática o cual -- quier otra, siempre que se legible".

"Artículo 96.- También deberá acompañarse a toda de-

manda o contestación, el documento o documentos en que la parte interesada funde su derecho.

Si no los tuviere a su disposición, designará el archivo o lugar en que se encuentren los originales.

Se entenderá que el actor tiene a su disposición los documentos y deberá acompañarlos precisamente a la demanda, -- siempre que existan los originales en un protocolo o archivo público del que pueda pedir y obtener copias autorizadas de -- ellos".

Deben satisfacerse los requisitos anteriores, el juez podrá prevenir al actor para que corrija, complete, aclare o agregue su escrito, según el artículo 257 del mismo ordenamiento que dispone:

"Artículo 257.- Si la demanda fuere oscura o irregular, el juez debe prevenir al actor que la aclare, corrija o complete de acuerdo con los artículos anteriores, señalando en concreto sus defectos; hecho lo cual le dará curso. El juez puede hacer esta prevención por una sola vez y verbalmente. Si no le da curso, podrá el promovente acudir en queja al superior".

La exhibición del contrato de arrendamiento es en el

caso de haberse celebrado por escrito, pues de no ser así debe darse curso a la demanda sin tal requisito, como se desprende del artículo 958, que dispone:

"Artículo 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título el arrendador deberá - exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito".

Admitida la demanda de prórroga; se procederá a practicar el emplazamiento del arrendador para que en el término - de 5 días, establecido en el artículo 959, conteste la demanda, apercibiéndolo que en caso de no hacerlo se tendrán por confesados los hechos de la demanda, dispositivo que establece:

"Artículo 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella - a la parte demandada, y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días".

En la contestación de demanda se deberá referir el - reo la procedencia o improcedencia de la prórroga que se reclama; confesar o negar los hechos; o poner excepciones y defensas y en caso de ser procedente oponer reconvencción, ya que de no hacerlo se extingue el derecho para hacerlo.

Con la copia de la reconvencción se correrá traslado al actos para que en el término de 5 días la conteste, bajo el apercibimiento que de no hacerlo se tendría por contestada en sentido negativo. El arrendatario goza del beneficio de que - en caso de no contar ya bien sea una demanda principiapl o una reconvencción, la misma se tiene por negada, lo que no sucede - en el caso del arrendador, quien de constituirse en rebeldía - no contestando, se tiene presuntivamente confesados los hechos

Contestada la demanda y en su caso la reconvencción, - se señalará fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, que formalmente debe celebrarse dentro de los 5 días siguientes, según el artículo 961 del Código de procedimientos civiles. La situación a dicha audiencia lo es con el apercibimiento a las partes en el sentido de que en caso de incomparecencia se les sancionará con una multa hasta por el monto equivalente a 120 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, artículo que nos permitimos -- transcribir.

"Artículo 961.- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes:

Si una de las partes no concurre sin causa justifi-

cada, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieren las dos partes, el juez examinarán las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminados el juicio.

La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor".

En todo lo no previsto en este procedimiento especial, se aplica el Código Procesal, según lo prevenido por el

artículo 968 del mismo, que transcribimos.

"Artículo 968.- En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título".

Dentro de la audiencia conciliatoria, el juzgado examinará la legitimación de las partes, procurando posteriormente la conciliación, proponiendo alternativas de solución al conflicto, que de ser posible se establecerá el convenio respectivo que de ajustarse a derecho, se aprobará por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada.

Si no fuera posible conciliar a las partes, deberá depurarse el procedimiento, resolviendo las excepciones de la conexidad, litispendencia y cosa juzgada, según el artículo 952, que indica:

"Artículo 962.- En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

"La resolución que dicte el juez en la audiencia pre

via y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo".

Concluida la audiencia previa y de conciliación, se mandará recibir el juicio a prueba por el término de 10 días fatales para su ofrecimiento; en todo lo relativo al ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se aplicarán las reglas del juicio ordinario, ello de acuerdo al segundo párrafo del artículo 963 del Código procesal, que señala:

"Artículo 963.- Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez diez días fatales para su ofrecimiento, -- que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil".

Vencido el período de ofrecimiento de pruebas, se dictará acto admisorio de los mismos que solo se decretará la admisión respecto a las que se refieren a los puntos controvertidos.

Formalmente, las pruebas se desahogaran en una au---

diencia que se señale dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período ofertorio de pruebas, en la que se reciban los alegatos de las partes, en tanto que la sentencia definitiva debe producirse dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas.

En contra de los acuerdos, determinaciones y resoluciones dictadas en este procedimiento especial solo es factible hacer valer el recurso de apelación, aplicándose las reglas generales de la apelación, según los artículos siguientes:

"Artículo 966.- La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo".

"Artículo 967.- La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles".

"Artículo 688.- El recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior".

"Artículo 689.- Pueden apelar: el litigantes, si --

creyere haber recibido algún agravio, los terceros que hayan salido al juicio y los demás interesados a quienes perjudique la resolución judicial".

No puede apelar el que obtuvo todo lo que pidió: pero el vencedor que no obtuvo la restitución de frutos, la indemnización de daños y perjuicios o el pago de costas, podrá apelar también.

"Artículo 691.- La apelación debe interponerse por escrito, o verbalmente en el acto de notificarse, ante el Juez que pronuncio la sentencia, dentro de cinco días improrrogables si la sentencia fuere definitiva, o dentro de tres si fuere auto o interlocutoria, salvo cuando se tratare de la apelación extraordinaria.

Los autos que causen un gravamen irreparable, salvo disposición especial, y las interlocutorias, serán apelables cuando lo fuere la sentencia definitiva".

"Artículo 694.- El recurso de apelación procede en un solo efecto o en ambos efectos. En el primer caso no se suspende la ejecución del auto o de la sentencia, y si ésta es definitiva se dejará en el juzgado, para ejecutarla, copia certificada de ella y de las demás constancias que el juez esti-

me necesarias, remitiéndose desde luego los autos originales - al Tribunal Superior.

La apelación admitida en ambos efectos suspende desde luego la ejecución de la sentencia, hasta que esta cause -- ejecutoria o la tramitación del juicio, cuando se interponga - contra auto".

"Artículo 697.- Si la apelación devolutiva fuere de auto o sentencia interlocutoria, el testimonio que haya de remitirse al superior, se formará con las constancias que señale el apelante al interponer el recurso, adicionadas con las que indique el colitigante dentro del término de tres días y las - que el juez estime pertinentes, a no ser que el apelante pre- fiera esperar la remisión de los autos originales cuando estén en estado".

De no hacerse el señalamiento por el apelante preci- samente al interponer el recurso, esto no será admitido.

Al recibirse las constancias ante el superior, se -- notificará personalmente a las partes para que comparezcan an- te dicho tribunal, a menos que, de las constancias aparezca -- que no se ha dejado de actuar por más de seis meses.

Para la expedición del testimonio regira lo dispues-

to en la parte final del artículo siguiente".

"Artículo 703.- Llegados los autos o el testimonio - en su caso, al tribunal superior, éste sin necesidad de vista o informes dentro de los ocho días dictará providencia en la que decidirá sobre la admisión del recurso y la calificación - del grado hecha por el juez inferior. Declarada inadmisibile - la apelación se devolverán los autos al inferior; revocada la calificación se procederá en su consecuencia".

"Artículo 704.- En el auto a que se refiere el ar - tículo anterior mandará el tribunal poner a la disposición del apelante los autos por seis días en la Secretaría, para que exprese agravios. Del escrito de expresión de agravios se corre traslado a la contraria por otros seis días durante los cuales estarán los autos a disposición de esta para que se imponga de ellos".

"Artículo 705.- En caso de que el apelante omitiera en el término de la ley expresar los agravios, se tendrá por desierto el recurso, haciendo la declaración el superior sin necesidad de acusarse la rebeldía correspondiente".

"Artículo 712.- Contestados los agravios o perdido - el derecho de hacerlo, si no se hubiere promovido prueba, se - rán citadas las partes para sentencia".

Si como establecemos que el juicio de controversia - de arrendamiento es un procedimiento especial, la tramitación del recurso de apelación debe sujetarse a lo establecido en el artículo 714 del código de procedimientos civiles, que dispone:

"Artículo 714.- La apelación interpuesta en los juicios especiales procederá en el efecto devolutivo y se sustanciará con un solo escrito de cada parte, citándose a éstos para sentencia, que se pronunciará en el término que señala el artículo 87".

En la práctica judicial el recurso de apelación se tramita como si fuera un juicio ordinario, lo que es incorrecto, considerando que los juicios pueden ser ordinarios y especiales, todos aquellos que tengan una tramitación diversa.

El juicio de controversia de arrendamiento en la práctica carece de eficacia, considerando que la justicia no es pronta ni expedita y mucho menos gratuita, de tal medida que al arrendatario conviene ejercitar como acción principal el otorgamiento y firma de una novación, reparación del bien, reducción de la renta, etc., siendo esto posible aun en la reconvencción, ya que a través de esta reclamación diversa a la

prórroga el juicio ha de prolongarse por un período mayor a -- los dos años de extensión legal.

En la mayoría de los casos es acostumbrado en un procedimiento reclamar la prórroga, asegurando así la permanencia en la habitación por dos años y adicionalmente formular mediante un juicio diferente las reclamaciones adicionales comenta--das, con el fin de que en su momento hacen más engorroso el -- trámite del juicio, son el propósito de alargar el procedimien--to lo más posible.

Por lo que consideramos que se le debe de dar un tra--tamiento especial al procedimiento del a prórroga, lo cual de--tallaremos en el siguiente inciso correspondiente a nuestras - propuestas.

5).- PROYECTO DE REFORMAS

Nosotros consideramos que la prórroga debe prevale--cer a pesar de su casi nula aplicación, analizando la situa--ción y adecuandola a la realidad social del país, esto es dán--dole su carácter de orden público e interés social.

Para ello se hace necesario la modificación del ---

artículo 2448 C, el cual debe contener a nuestro juicio lo siguiente:

A).- Comprobar haber realizado los pagos de las rentas en forma puntual y por consiguiente estar al corriente de las mismas.

B).- Haber cumplido con lo estipulado en el contrato no causando daños al inmueble, pues si bien es cierto que el inmueble es arrendado y que con el uso se deteriora, también lo es que debe cuidarse para conservarse en las condiciones en que fue recibido.

C).- La prórroga debe extenderse por un plazo de tres años, para dar mayor estabilidad a la familia carente de vivienda propia porque en esta medida podrá contar con un itinerario de acuerdo con sus necesidades, o sea en otras palabras sabrá donde inscribir a sus hijos a la escuela, donde y cuando podrá cambiar de escuela a sus hijos, fijar las rutas hacia su trabajo, etc... que son situaciones cotidianas, pero que dan estabilidad a la familia.

D).- Para no dejar en desventaja al arrendador, ante el alza del costo de la vida, creemos prudente que el pago de la renta se incremente en un 35% anual, que no resulta desca-

bellado si tomamos en consideración los índices inflacionarios que ha sufrido nuestro país, sin embargo este 35% se incrementará o disminuirá en razón de el índice inflacionario que aqueje el país.

Consideramos que con esta medida, se incrementaría el número de viviendas, por resuletas nuevamente negocio para las personas que se dedican a ello, así como por proporcionar una mayor estabilidad en la vivienda a quienes las ocupan.

E).- Establecer que al término de la prórroga el inquilino desocupará el inmueble, y en caso contrario se procederá a su lanzamiento, con auxilio de la fuerza pública y con autorización del rompimiento de cerraduras, e inclusive nos atrevemos a sugerir se imponga un arresto administrativo para el caso de oposición.

Ya que es común que en los lanzamientos se presenten individuos que se oponen, los cuales se escudan en partidos políticos o en asociaciones como son, asamblea de Barrios, Super Barrio, Asociación de Inquilinos, etc..., que por actuar en oncognita, en el total anonimato impiden el cumplimiento de la ley retocediendo con esto a la Ley del más fuerte, por tal motivo sería conveniente que en la orden del Juez se estableciera que a la persona que se opusiera, se le castigara con un

arresto administrativo, procediendo a su detención en forma in mediata.

F).- Ahora bien para que la prórroga tuviera mayor - eficacia deberá tener un procedimiento sumario en el cual en - el escrito inicial de demanda se ofrezcan las pruebas y se emplace el demandado, para que conteste la demanda, sin la posibilidad de reconvenir, por solo estar en juego la prórroga demandada, analizando las pruebas a la brevedad posible y sin -- la admisión de recurso alguno, para dar mayor celeridad al juicio.

G).- Debera de concedersele a la prórroga el mismo - plazo que se da al arrendador para demandar la terminación del contrato de arrendamiento, ya que es común que los arrendadores den largas y vanas esperanzas a los inquilinos con el fin de que precluya el derecho de hacer valer la prórroga.

digna e higiénica como lo establece nuestra Carta Magna.

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

- 1.- El Contrato de Arrendamiento ha existido desde la época del Imperio Romano, trascendiendo hasta nuestros días, y que pasarán muchos lustros antes de su desaparición, en virtud de que por sus características se hace necesario en todo tiempo.
- 2.- La Prórroga del Contrato de Arrendamiento de Casa Habitación es un derecho de inquilino con la característica de ser de Orden Público e interés social, por tanto debe subsistir.
- 3.- Con el incremento de la población en nuestro país, se ha incrementado la necesidad de la vivienda, la cual al no ser cubierta en forma total por Instituciones como el - - INFONAVIT, FOVISSTE, se hace necesario el arrendamiento de viviendas.
- 4.- Por ser la demanda de juicios de arrendamiento inmobiliario excesiva se crearon los juzgados especializados eliminando competencia en favor de la cuantía tratándose de asunto de arrendamiento inmobiliario.

- 5.- La Prórroga y la Tácita Reconducción son derechos protectores del inquilino.
- 6.- La Prórroga procede con independencia de que el contrato se haya celebrado en forma escrita o verbal.
- 7.- La Prórroga se diferencia de la Tácita Reconducción en -- que la primera se tiene que demandar para la obtención, -- teniendo en el otorgamiento un plazo de dos años, situación que el la Tácita reconducción queda en un plazo indefinito.
- 8.- Existe la necesidad de reformar el artículo 2448 C para adecuar la prórroga a las necesidades actuales de la sociedad.
- 9.- La regulación actual del arrendamiento de Casa Habitación ha provocado que los dueños de inmuebles prefieran vender en condominio que rentar, situación que no estaría mal si la clase media baja contara con los recursos para comprar.
- 10.- Ante la escases de vivienda, se hace necesario reforzar -- los planes de inversión de instituciones como INFONAVIT, FOVISSTE e incluso el Plan Nacional de Desarrollo para -- dotar a toda familia en el Distrito Federal de Vivienda

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

- 1.- AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO. *Contratos Civiles*. Editorial. Porrúa. 2ª. Edición. México 1977.
- 2.- BARRUTIETA FRANCISTO. *Jurisprudencia de 1985*. Ediciones Mayo México 1985.
- 3.- BRAVO GONZALEZ AGUSTIN. *Compendio de Derecho Romano*, Editorial Pax. 6ª. Edición. México 1973.
- 4.- BURGOA IGNACIO. *El Juicio de Amparo*. Editorial Porrúa. -- 11ª. Edición. México 1977.
- 5.- CASTAN TOBEÑAS JOSE. *Derecho Civil Español Común y Foral - Tomo III*. Editorial Reus. Madrid, España 1961.
- 6.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. Editorial Castillo Ruiz 5ª. Edición. México 1990.
- 7.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Editorial Porrúa. 57ª. Edición. México 1989.
- 8.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. -- Editorial Porrúa. 86ª. Edición. México 1989.

- 9.- CHIRINO CASTILLO JOEL. *Derecho Civil III*. Editorial Privada. México 1986.
- 10.- FLORIS MARGADANT GUILLERMO. *El Derecho Privado Romano*. Editorial Esfinge. 3ª. Edición. México 1970.
- 11.- FRAGA GABINO. *Derecho Administrativo*. Editorial Porrúa. - 27ª. Edición. México 1988.
- 12.- GARCIA MAYNEZ EDUARDO. *Introducción al Estudio del Derecho* Editorial Porrúa. 31ª. Edición. México 1980.
- 13.- GUTIERREZ V GONZALEZ ERNESTO. *Derecho de las Obligaciones* Editorial Cajina. México 1982.
- 14.- LOZANO NORIEGA FRANCISCO. *Cuarto Curso de Derecho Civil - Editado por la Asociación Nacional del Notario Mexicano -* 5ª. Edición. México 1990.
- 15.- ORTALAN H. *Instituciones de Justiniano*. Traducción Editorial Atalaya. Buenos Aires, Argentina 1965.
- 16.- PETIT EUGENE. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Editorial Porrúa. 6ª Edición. México 1990.
- 17.- PLANIOL MARCEL Y JORGE RIPETET. *Tratado Elemental de - -*

Derecho Civil. Traducción Editorial Cardenas. Editor México 1983.

- 18.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL. *Compendio de Derecho Civil. Tomo III. Editorial Porrúa. 11ª. Edición. México 1979.*
- 19.- RUGIERO ROBERTO. *De Instituciones de Derecho Civil. Editorial Reus. Madrid, España. 1961.*
- 20.- TREVIÑO GARCIA RICARDO. *Contratos Civiles y sus Generalidades. Editorial Font. 4ª. Edición. Guadalajara, México - 1982.*
- 21.- VALVERDE Y VALVERDE CALIXTO. *Tratado de Derecho Civil Español. 2ª. Edición. Editorial Tipográficos. Valladolid. - 1960.*
- 22.- ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL. *Contratos Civiles. Editorial Porrúa. 2ª. Edición. México 1985.*