

251  
2ej.



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
ARAGON

EL MONTO DE LA CANTIDAD LIQUIDA QUE  
COMO PENA CONVENCIONAL SE PUEDE  
ESTIPULAR EN UN 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 :  
MIRYAM NAJERA DOMINGUEZ

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

San Juan de Aragón, Edo. de México

1994



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Sé que toda la aportación que de mi parte surgió, para concluir en esta tesis la meta que inicié cuando aún era niña, estuvo alimentada por esa energía mágica, blanca y pura, que tal vez sin merecerlo, ha vivido en mí y me acompaña donde quiera que estoy.

**A mi mamá:**

*Sra. Rosa Irene Domínguez Salazar, con tu ejemplo, mezcla de fe y lucha como armas contra la adversidad, sembraste en mí el anhelo de alcanzar lo que en ocasiones se ve muy lejano, siendo parte de mis anhelos la culminación de esta labor en la que se comprime un segmento de mis realizaciones.*

**A mi papá:**

*Sr. Francisco Nájera Alvarado, porque sé que desde el cosmos infinito, has enviado tu bendición para esta hija tuya que hoy y siempre te recordará.*

**A mi hijo:**

*Rodolfo Mariano Ruiz Nájera, por la oración hecha en mi favor, por tu paciencia y comprensión; y, con el ánimo de que para ti represente este trabajo el ejemplo reflejado en un rayo de luz que ilumine tu camino haciéndose extensivo hasta el final.*

**A mis hermanos:**

*José Alfredo, Edith, Francisco Isaac, Judith y Gama, así como a sus parejas e hijos, a quienes amo por formar parte de mi mundo y el de mi hijo.*

**Al Magistrado Lic. Jorge Rafael Olivera Toro y Alonso.**

*por las facilidades otorgadas en mi favor para la culminación de la presente.*

**A mi asesor:**

*Plasmo en estas líneas mi admiración al Lic. Jesús Castillo Sandoval, quien con toda sencillez y disposición asesoró esta investigación.*

Al Lic. Ricardo Castillo Muñoz.

Aprovecho este espacio para agradecerle una vez más su ayuda en la realización de este trabajo.

Al Lic. José Carlos Pizaña Nila.

Por el persistente impulso y el apoyo recibidos, una vez más, gracias.

A todos mis compañeros del Noveno Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito.

Gracias Grupo Mexicano de Cobranzas.

## I N D I C E

INTRODUCCION .....	I
--------------------	---

### CAPITULO PRIMERO

#### ESTUDIO ESQUEMATICO DEL CONTRATO

1.1	Concepto de acto jurídico .....	1
1.2	Elementos esenciales del acto jurídico .....	4
1.3	Elementos de validez del acto jurídico .....	9
1.4	Modalidades del acto jurídico .....	19
1.5	El acto de voluntad en general .....	22
1.6	El acto jurídico como acto de voluntad .....	24
1.7	La celebración y decisión en el acto jurídico .....	26
1.8	La ejecución del acto jurídico .....	27
1.9	El contrato como acto jurídico .....	27
1.10	División y diversas clases de contratos .....	29
1.11	Elementos esenciales de los contratos .....	33
1.12	Elementos de validez de los contratos .....	36

### CAPITULO SEGUNDO

#### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1	Concepto .....	39
2.2	Características .....	39
2.3	Clasificación .....	41
2.4	Elementos .....	43
2.4.1	Consentimiento .....	43

2.4.2	Objeto .....	43
2.4.3	Forma .....	46
2.5	Presupuestos .....	47
2.5.1	La capacidad .....	47
2.5.2	La ausencia de vicios en el consentimiento ...	51
2.5.3	La licitud .....	52
2.6	Consecuencias .....	52
2.6.1	Obligaciones de las partes .....	52
2.6.1.1	Las obligaciones del arrendador ....	53
2.6.1.2	Las obligaciones del arrendatario ..	55
2.6.2	Los derechos especiales del arrendatario ....	58
2.6.3	La tácita reconducción .....	60
2.6.4	La prórroga del término del arrendamiento ....	61
2.7	El subarrendamiento .....	64
2.8	Causas de rescisión .....	65
2.9	Las causas de terminación .....	68

## CAPITULO TERCERO

### LA PENNA CONVENCIONAL

3.1	Concepto de incumplimiento .....	71
3.1.1	Incumplimiento de las obligaciones de dar ....	72
3.1.2	Incumplimiento de las obligaciones de hacer ..	74
3.1.3	Incumplimiento de las obligaciones de no hacer	76
3.1.4	Consecuencias del incumplimiento .....	76
3.2	Qué se entiende por daño .....	77
3.3	Qué se entiende por perjuicio .....	77
3.4	Qué se entiende por pena .....	79

3.5	Concepto de pena convencional .....	81
3.6	Límites de la pena convencional .....	83
3.7	Finalidad de la pena convencional .....	86
3.8	Fines prácticos de la pena convencional .....	87

#### CAPITULO CUARTO

##### EL MONTO DE LA CANTIDAD LIQUIDA QUE COMO PENNA CONVENCIONAL SE PUEDE ESTIPULAR EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

4.1	La obligación principal de las partes en un contrato de arrendamiento .....	90
4.2	El incumplimiento en un contrato de arrendamiento ....	97
4.3	El problema del límite de la pena convencional aplicable a quien incumple en las obligaciones que contrajo en un contrato de arrendamiento .....	104
4.4	La cantidad líquida que como pena convencional se puede estipular en un contrato de arrendamiento .....	102
CONCLUSIONES .....		117
BIBLIOGRAFIA .....		121



## INTRODUCCION

Considero que la casa habitación es el lugar en el que el individuo encuentra el refugio, paz, cumplimenta sus necesidades primarias, además de ser el medio que sirve de base para la convivencia diaria de la familia; lamentablemente, debido a los desequilibrios económicos que se viven en nuestra sociedad, para algunos el tener o contar con una vivienda representa un menor esfuerzo, para muchos otros un esfuerzo mayor e incluso no cuentan con ese bien material necesario para todos los individuos, y que son precisamente las personas que conforman ese grupo las que se ven en la necesidad de celebrar contratos de arrendamiento, personas que en algunas ocasiones el salario que perciben no les es suficiente para satisfacer sus necesidades primarias y además cubrir una renta mensual, debido a que estas en los últimos años se han encarecido, en razón a la poca oferta de renta de vivienda cómoda y digna susceptible de ser arrendada a un costo que vaya en proporción con el ingreso de los que la necesitan, así como con sus demás necesidades, y la excesiva demanda que existe de dicho bien; según me he podido percatar, esa poca oferta de bienes para arrendar a un precio moderado, se debe entre otras cosas, a que en los últimos años no representa un negocio prospero el invertir capital en la edificación de inmuebles destinados al arrendamiento.

Con el ánimo de salvaguardar los intereses del arrendatario, así como de darle a éste una mayor seguridad en

la estabilidad de poseer una vivienda para su uso, se han creado normas jurídicas que en muchas ocasiones colocan al arrendador en desventaja ante el arrendatario, situación que, según considero, ha influido en el ánimo del arrendador (entre otros aspectos), para elevar el costo de la renta de los inmuebles destinados al arrendamiento, medida que va en contra de la realidad social y económica de empleados y trabajadores que no cuentan con un patrimonio.

Asimismo, en el tiempo que he realizado mis actividades como pasante, he observado que existen situaciones injustas en relación a la sanción que se le impone a los arrendatarios morosos que no cumplen con su obligación, ya que, independientemente de la causa y la trascendencia que genere su incumplimiento a la obligación a que se compromete, siempre, como pena convencional, por criterio jurisprudencial se impone el pago de un mes de renta, y si aunamos a esto que la renta mensual, que viene pagando, deriva de una relación arrendaticia iniciada hace más de diez años, y por lo mismo, la cuantía de ésta, ya no va en proporción a los costos en que se cotizan en época actual las rentas de las viviendas destinadas al arrendamiento (debido a la inflación que sufre nuestra moneda), se gesta una situación de desequilibrio en la naturaleza de la relación de arrendamiento.

Surgió en mí la inquietud de que algo se debía hacer para romper ese círculo vicioso, sin perjudicar a los arrendatarios, y a su vez que los arrendadores se encuentren en

aptitud de ofertar las viviendas destinadas al arrendamiento, a un costo acorde con los ingresos de los arrendatarios.

Retomando el punto, respecto a que el costo de la renta de las viviendas destinadas a la habitación va en desproporción con los ingresos de los que la necesitan, y que en muchas ocasiones, es precisamente esa desproporción la que genera que el arrendatario incumpla con la obligación a que se compromete al celebrar un contrato de arrendamiento; en este trabajo propongo, que la pena convencional que se pacte en un contrato de arrendamiento se cuantifique en relación con la obligación principal a que se comprometen cada una de las partes, así como a la magnitud del incumplimiento en que ha incurrido el arrendatario, cuantificando la pena convencional en un porcentaje acorde y justo para la naturaleza de la relación; con lo que a mi parecer, se rompería ese círculo vicioso en el que se ha caído, generando injusticias para los que menos ingresos económicos tienen, porque de esta forma los arrendadores se encontrarán motivados para equiparar el costo de las rentas de inmuebles en función a los ingresos de los empleados y trabajadores.

## CAPITULO PRIMERO

## ESTUDIO ESQUEMATICO DEL CONTRATO

## 1.1 CONCEPTO DE ACTO JURIDICO

ACTO JURIDICO. Viene a ser un acontecimiento de la conducta humana, en el que se cristaliza la voluntad del sujeto con el fin de engendrar y producir consecuencias jurídicas previstas en las disposiciones legales.

Al acto jurídico lo considero acontecimiento, porque no siempre se manifiesta o declara en forma literal, en virtud de que no en todos los casos se expresa textualmente la voluntad, ya que también a través de las actitudes se puede dilucidar la voluntad del sujeto. Los actos jurídicos son producto de un acontecer humano, toda vez que no son efectuados por la naturaleza, es así que para que exista la intención de producir consecuencias jurídicas (que es lo que caracteriza al acto jurídico), es necesario que exista un sujeto que impulse o motive al acto que se pretenda ajustar a las normas legales. Asimismo expreso que en el acto jurídico se cristaliza la voluntad del sujeto, en virtud de que a través del acontecimiento que realice el actor, se pone de manifiesto la decisión misma que va a encontrar su reglamentación legal en la norma jurídica; ejemplo, la posesión de cosa sin dueño

que se adjudica con la intención de adquirir la titularidad del mismo.

En el capitulado del tema en análisis no introduce el estudio del hecho jurídico, en razón de que el contrato de arrendamiento siempre será producto de un acto y no de un hecho jurídico, para esclarecer tal virtud, como un breve bosquejo se menciona que el hecho jurídico, es un acontecimiento de la naturaleza o de la conducta humana en el que puede o no intervenir la voluntad del sujeto y que se encuentra regulado en la norma jurídica.

Según la Doctrina Francesa, que es la que ha adoptado nuestra legislación, el acto jurídico se diferencia del hecho jurídico en cuanto a que en el segundo, no se tiene la intención de producir consecuencias previstas en la norma jurídica; o sea, el hecho jurídico también es un acontecimiento de la conducta humana que puede ser voluntario o involuntario (no así en el acto jurídico que siempre será voluntario), será voluntario porque al momento de realizarse el hecho intervenga la voluntad del sujeto; es decir, para su realización medie el deseo del que lo ha de efectuar de producir la conducta generadora del hecho; será involuntario, en virtud de que el sujeto no desea que se ejecute el acontecimiento que impulse o motive el hecho en sí; pero, independientemente de la voluntad, se van a generar consecuencias reguladas en las normas jurídicas. "...En el hecho voluntario, si es cierto que interviene la voluntad, no

existe la intención de producir consecuencias, pero éstas no son deseadas por aquél que realiza el hecho jurídico..."<sup>1</sup>

El acontecimiento que genera al acto jurídico, es motivado por el deseo de producir consecuencias jurídicas, a diferencia del acontecimiento que da pauta al hecho jurídico, el cual no es efectuado con el ánimo de producir consecuencias jurídicas, medie o no en éste la voluntad.

Así las cosas, en los actos jurídicos se manifiesta la voluntad del sujeto con la intención de producir consecuencias jurídicas; en la celebración de un contrato, dada su naturaleza, siempre existirá la intención de los contratantes de que se actualice la hipótesis prevista en la norma jurídica que regule el ejercicio legal del acto que va a celebrar; consecuentemente, los contratos se consideran actos jurídicos.

Los actos que realiza el ser humano y que están encaminados a lograr una meta u objetivo, deben reunir determinadas características a fin de lograr exitosamente el punto deseado; es así, que el acto jurídico también debe contener elementos que lo hagan robustecer y lograr a través de él, el resultado previsto, estos elementos son a los que la técnica jurídica llama esenciales y de validez, veamos:

---

<sup>1</sup>. ROVINA VILLEGAS Rafael, "Compendio de Derecho Civil Tomo I", Editorial Porrúa, Vigésima Edición, México 1984, p. 120.

## 1.2 ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO JURIDICO.

Los elementos esenciales que debe contener un acto jurídico son los que permiten que sea legalmente existente; o sea, el acto conformado con sus elementos esenciales es susceptible de verse regulado y configurado por disposiciones jurídicas que normen el acto a celebrar; en el supuesto de que este no reúna los requisitos esenciales no podrá nacer a la vida jurídica, tan solo estuvo en proceso de formación sin llegar a constituirse como un acto jurídico, (ver cuadro pg. 18).

El Código Civil vigente en el Distrito Federal, en su artículo 1794, dispone que para que el contrato sea existente (el contrato deviene de un acto jurídico), se requiere del consentimiento y objeto que pueda ser materia de aquél. En la exposición del presente estudio, me avengo a los requisitos que maneja nuestra legislación; es decir, al consentimiento y al objeto, como elementos esenciales del acto jurídico, mismos que trataré de conceptualizar.

Consentimiento. Definido éste por el diccionario de la lengua española como: "m. Acción de consentir... Conformidad de voluntades entre los contratantes..."<sup>2</sup> De esta definición se desprende que el consentimiento implica consentir, es decir, permitir una cosa; hablando de actos jurídicos, el vocablo consentir nos da la idea de permitir o aceptar un fin u objeto (oferta), mismo que producirá consecuencia jurídicas, es por ello que de acuerdo con la definición, se requiere de dos

2. Diccionario Larousse Universal, volumen 2, Francia 1968, p. 167

emisiones de voluntad (en la celebración de un contrato), que son: el proponente (sugiere la oferta) y el aceptante (admite la oferta sugerida), y no será sino hasta que estas dos partes (proponente y aceptante) acuerden sus voluntades, el momento en que se forme el consentimiento, el cual es uno de los elementos que da vida al acto jurídico; esto, en los actos jurídicos que se celebran entre dos o más partes, no así, en los actos jurídicos unilaterales en los que no es menester la concurrencia de dos partes para su conformación. Toda vez que el vocablo consentimiento, lleva inmersa la intervención de dos partes, será entonces en los actos unilaterales en donde la intención que tenga el sujeto de celebrar un acto jurídico se ha de ver exteriorizada por medio de la manifestación de voluntad, ya que al sujeto que celebra éste, no se le ha propuesto ninguna oferta y consecuentemente no tendrá nada que aceptar; sin embargo, el consentimiento lleva inmersa la voluntad porque aquél deviene de un acto de voluntad, el cual se patentiza a través del consentimiento.

En virtud de lo anterior, considero que el consentimiento como elemento esencial del acto jurídico, viene a ser el acuerdo de voluntades que pactan el proponente y el aceptante respecto de un acto jurídico que desean celebrar.

Ahora bien, el artículo 1803 del Código Civil del Distrito Federal, establece que el consentimiento puede ser expreso o tácito y, que será expreso cuando se manifieste verbalmente, por escrito o por signos inequívocos; y tácito, cuando resulte de hechos o de actos que lo presupongan o que



autoricen a presumirlo con excepción de los casos previstos en un convenio o en la ley; asimismo, el artículo 1812 del mismo cuerpo legal, establece que el consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo; figuras a las que muestra legislación las ha clasificado como vicios del consentimiento y que más adelante abordaré.

Las formas que indica nuestra legislación a través de las cuales se manifiesta el consentimiento expreso, son claras y no presentan dificultad para interpretarlas; en efecto, el consentimiento expreso manifestado verbalmente, implica que de viva voz las partes acuerdan su voluntad respecto del acto jurídico que han de realizar; asimismo, en el escrito se sobreentiende que será la escritura el medio que utilizarán las partes para hacer patente su voluntad en relación al acto jurídico a celebrar; por último, los signos inequívocos son aquellas muecas que demuestran sin dejar duda la aceptación del sujeto a quien se le propuso determinada prestación, de tal manera que permite inferir al proponente que existe consentimiento por parte del aceptante.

Respecto al consentimiento tácito, el código en cita no consigna algún hecho que demuestre la aceptación, sin embargo, en virtud de las actitudes o formas de proceder del sujeto, se permite que el proponente sobreentienda o suponga sin que exista en él incertidumbre sobre la aceptación del sujeto a quien le propuso determinado fin para pactar y constituir el acto jurídico.

Objeto, por objeto se entiende el fin o intento a que se dirige o encamina una cosa. Al objeto como elemento esencial del acto jurídico, lo considero como la prestación material o inmaterial que las partes aportarán al negocio, prestaciones que conforman el fin a que se comprometen.

De acuerdo con el razonamiento de que todos los contratos emanan de un acto jurídico, las disposiciones que la legislación estatuye respecto a los contratos en sentido general, se hacen extensivas a los actos jurídicos. De lo anterior se puede deducir que al disponer el artículo 1824 de la Ley Civil que: "Son objeto de los contratos: I. La cosa que el obligado debe dar, II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.", tal precepto es aplicable a los actos jurídicos y así tenemos que al objeto se le ha de identificar a través de dos prestaciones, una corresponderá al oferente y la otra al aceptante; una de estas prestaciones la constituye la cosa que el obligado debe dar, cosa que debe reunir los siguientes requisitos: 1.- existir en la naturaleza, 2.- Ser determinada o determinable, y 3.- estar en el comercio; asimismo, las cosas futuras pueden ser objeto de contrato, pero no la herencia de persona viva aunque ésta manifieste su consentimiento; la otra prestación la constituye el hecho que el obligado debe hacer, hecho que ha de estar conformado por un hacer (conducta positiva), o un no hacer (conducta negativa), siempre y cuando éste sea posible y lícito.

Una explicación más profunda acerca de las características del objeto, la realizaré en objetivos

posteriores, por lo que me he limitado a enunciar las cuestiones necesarias a fin de que se comprenda lo que encierra el objeto como elemento esencial de un acto jurídico.

En resumen, los elementos esenciales que debe reunir el acto jurídico son el consentimiento y el objeto, la ausencia de uno de estos elementos, genera la inexistencia del acto.

La inexistencia implica que el acto jurídico no es eficaz para producir algún efecto legal, la falta de alguno de los elementos que dan existencia al acto jurídico (consentimiento y objeto), no puede convalidarse por la confirmación que de la ausencia de tal requisito pretenda realizar alguna de las partes, ni podrá alegarse el transcurso del tiempo (prescripción), para que el acto logre existir jurídicamente, esto es así, explica el autor Rafael Rojas Villegas porque "... si el acto no es, desde el punto de vista jurídico, capaz de producir efectos; si no existe tal acto, si es la nada, entonces el tiempo no puede convertir la nada en acto jurídico." <sup>3</sup> Asimismo, cuando un supuesto acto jurídico carece de los requisitos de existencia y las partes, o alguna de ellas pretendan hacerlo efectivo legalmente, tal anomalía puede invocarse por todo interesado.

Según el criterio del autor citado, mismo que comparto, el acto jurídico inexistente no produce consecuencias jurídicas como tal, pero puede suceder que de ese proyecto de acto jurídico se hayan generado determinadas circunstancias que

---

3. ROJINA VILLEGAS Rafael, ob cit., p. 123

producirán efectos legales, pero no como acto sino como hecho jurídico, sin que se deba considerar que esos efectos devengan de un acto jurídico, porque si éste adolece de alguno de los elementos esenciales, simplemente no puede existir como tal.

### 1.3 ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO.

En el punto que antecede se expuso, que los elementos esenciales del acto jurídico hacen existente al mismo y la falta de estos, dará como consecuencia que no nazca a la vida jurídica; para que un acto jurídico tenga una existencia perfecta, no es suficiente que contenga los elementos esenciales, porque el acto así concebido existe, pero es necesario que éste se perfeccione para obtener los resultados esperados con motivo de su celebración, perfeccionamiento que se hará presente con los elementos de validez, mismos que considero garantizan la legal conformación del acto. La falta de alguno de los requisitos de validez producirá, no la inexistencia del acto (porque el acto aun adoleciendo de tales requisitos ya existe), pero sí la nulidad del mismo, que puede ser absoluta o relativa. Los artículos 2225 y 2228 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, dan la pauta para comprender cuáles son los actos que estén afectados de nulidad absoluta o relativa; de la lectura de tales dispositivos considero que: la falta de forma, los vicios del consentimiento (error, dolo y violencia), la lesión, la incapacidad y por último la ilicitud en el objeto, motivo, fin o condición, producen la nulidad relativa de un acto jurídico; a su vez, la

ilicitud en el objeto, motivo , fin o condición, puede producir la nulidad absoluta, alternativa ésta, que tendrá sustento en la propia ley, (ver cuadro pg. 18).

La nulidad absoluta implica que en tanto ésta no sea invocada por aquel que resulte perjudicado, el acto jurídico produce efectos, mismos que serán destruidos retroactivamente una vez que se declare por sentencia la nulidad; situación que no sucede con la inexistencia; pues ésta implica que el acto nunca se conformó y mucho menos logró producir efectos; pero al igual que la inexistencia, puede hacerse valer en todo tiempo; es decir, es imprescriptible y una vez que ésta sea invocada por el interesado, su contraparte no podrá confirmar o ratificar con el fin de sanear la causa que genera la nulidad.

En contraste con la nulidad absoluta y la inexistencia; la nulidad relativa sólo puede ser invocada por el perjudicado, es decir, por quien sufre el vicio, el derecho a hacerla valer prescribe con el paso del tiempo además que este tipo de nulidad desaparece con la confirmación expresa o tácita del sujeto a quien se pretende nulificar el acto jurídico, siempre y cuando no reincida con la causa que dio origen a la nulidad relativa; pero, al igual que la nulidad absoluta, produce efectos provisionales que se destruirán por sentencia, quedando sin ningún valor los que se hayan producido, o sea, no opera retroactivamente.

Ha quedado expuesto, que cuando un acto jurídico adolece de los requisitos de validez puede ser afectado de nulidad ya sea absoluta o relativa, también por qué se da una y

otra, así como los requisitos y diferencias entre éstas. Ahora, tratare de explicar cada uno de los requisitos de validez.

De la interpretación del artículo 1795 del aludido Código Civil, se infieren los elementos de validez que debe contener un acto jurídico, siendo los siguientes: 1.- Capacidad, 2.- Ausencia de vicios en el consentimiento, 3.- Licitud en el objeto, motivo o fin, y 4.- Formalidad.

1. Capacidad. La primera parte del artículo 22 del citado Código, dispone que: "La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte...". La capacidad es considerada como la aptitud legal para ser sujeto de derechos y obligaciones; esa aptitud, de acuerdo con el artículo 22 se adquiere por el nacimiento, es decir, todas las personas físicas son aptas de ser sujetos de derechos y obligaciones hasta en tanto no fallezcan.

Dentro de la doctrina se manejan dos tipos de capacidades: la capacidad de goce, que es la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones; y de acuerdo con el artículo 22, si todas las personas físicas traen inmersa desde el momento de su nacimiento esa aptitud, entonces todas las personas tienen capacidad de goce y consecuentemente, son titulares de derechos y obligaciones; pero una cosa es que todos los sujetos por el solo hecho de nacer, tengan aptitud de ser titulares de derechos y obligaciones; y otra, la manera como esos sujetos harán valer sus derechos o cumplir con sus obligaciones, es así que se presenta el otro tipo de capacidad:

la capacidad de ejercicio, que es la aptitud que tiene un sujeto para hacer valer sus derechos o cumplir sus obligaciones, definida así la capacidad de ejercicio, no presenta ningún problema, éste se hace patente cuando por disposición legal a un sujeto se le considera como no apto para hacer uso de la capacidad de ejercicio, restricción que contempla el artículo 23 del ordenamiento legal invocado, en donde cita a la minoría de edad, el estado de interdicción y demás incapacidades establecidas por la ley, como no aptos para hacer valer sus derechos o cumplir con sus obligaciones, de tal manera, que al carecer el sujeto de esa aptitud y pretenda celebrar un acto jurídico, se presentará la incapacidad a la que la ley se refiere como elemento que genera la invalidez del acto jurídico y que produce la nulidad relativa, falta de capacidad que es susceptible de desaparecer si el incapaz es representado conforme a la ley para realizar determinado acto jurídico.

En resumen, para que un acto jurídico tenga existencia perfecta, en relación con la capacidad del que ha de celebrarlo, ésta deberá ser ejercitada por los sujetos a los que la ley les confiere ese derecho.

2. Ausencia de vicios en el consentimiento. Ha señalado que el consentimiento se forma a través de una propuesta, misma que puede ser aceptada o rechazada, para la deliberación de alguna de éstas alternativas, se realizan algunas etapas en la psiquis, que en objetivos posteriores se explicarán, a través de las cuales se podrá concluir si se

desea o no celebrar un acto jurídico, es decir, si existe voluntad de celebrar el acto, y así, esa propuesta (en el caso de los actos plurilaterales), se convertirá en un objeto o fin del sujeto. Al producirse el consentimiento, éste debe ser puro y auténtico, o sea el objeto del acto jurídico debe ser plenamente deseado por el sujeto (deseo manifestado a través del consentimiento), ya que de no ser así, se considera que el consentimiento se encuentra viciado. La técnica jurídica considera vicios del consentimiento a los siguientes:

El error. Es la falsa concepción de la realidad, el Código Civil hace alusión a tres tipos de error, que son: a) el error de hecho, que es la equivocación que se sufre sobre la naturaleza del objeto; b) el error de derecho, la equivocación que recae sobre la naturaleza de la operación jurídica celebrada; y c) el error de cálculo, que radica en lo falso de una operación numérica que se encuentra involucrada con el acto a celebrar.

Nuestra legislación Civil, en su artículo 1813 dispone que el error en sus tres anteriores acepciones invalida el acto cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad, invalidez que según el artículo 2228 del mismo cuerpo de leyes, produce la nulidad relativa del acto.

Dolo, considerado por la ley civil como sugestión o artificio que se emplea para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes. El dolo implica una acción realizada por un sujeto (contratante o un tercero), a través de la cual se pretende confundir la mente de una de las partes a



fin de que éste, en virtud de la confusión, manifieste su consentimiento y así se logre celebrar el acto jurídico.

La mala fe (disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido), tiene como principal móvil que uno de los contratantes se mantenga en el error, a fin de que manifieste su consentimiento para celebrar un acto jurídico. La mala fe implica una actitud pasiva, un abstenerse de esclarecer la circunstancias que están concurriendo en el acto jurídico, ya que si éstas se hicieran patentes, la otra parte (a quien se pretende mantener en el error) no otorgaría su consentimiento para celebrar el acto que se pretenda.

Tanto el dolo como la mala fe, generan la nulidad relativa del acto jurídico.

Violencia. El artículo 1819 del Código Civil precitado, estatuye que habrá violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que pongan en peligro la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, su cónyuge, ascendiente, descendiente o parientes colaterales hasta el segundo grado. La violencia como vicio de la voluntad, aludida en la forma que lo plantea el dispositivo citado, no presenta lugar a dudas y confusión, y tan solo se resta concluir, que si el consentimiento es otorgado porque medie en él la violencia, producirá la nulidad relativa del acto jurídico.

Lesión. La ley civil cita a la lesión como causa de nulidad relativa de un acto jurídico, figura que no debe colocarse como vicio del consentimiento, ya que el mismo

ordenamiento estatuye cuáles son las actitudes que deben considerarse como viciosas del consentimiento (error, dolo, mala fe y violencia). Considero que la lesión se presenta en determinados casos como resultado de los vicios o vicio que afecta a un acto, ya que si se empleó dolo, violencia, mala fe o error, para así obtener el consentimiento de uno de los contratantes, lógicamente el que sufre el vicio no obtendrá los resultados que esperan; por tanto, el acto así configurado estará provisto de una evidente desproporción. El autor Ignacio Galindo Garfias, define a la lesión como: "...consiste en una notoria desproporción entre lo que se da y lo que se recibe a cambio." 4, definición clara de la que se puede desprender que la lesión lleva implícito un desequilibrio entre los contratantes o las partes que celebran un acto jurídico.

La ley de la materia en su artículo 17 considera a la lesión como causa de nulidad, pero además confiere otras acciones, a fin de equilibrar la desproporción que padezca un acto jurídico lesionado, como es el pago de daños y perjuicios o la reducción equitativa de la obligación.

3. Licitud en el objeto motivo o fin. El artículo 1830 del Código Civil en comento dispone: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres"; interpretando a contrario sentido tal dispositivo, se infiere que es lícito el hecho que se somete a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

---

4. GALINDO GARFIAS Ignacio, "Derecho Civil, Primer Curso", Editorial Porrúa, Primera Edición, México 1987, p. 234.

El autor Rafael Rojina Villegas clasifica al objeto de un acto jurídico en directo e indirecto; el directo, consiste en crear, modificar o extinguir derechos u obligaciones, mismas que pueden ser de dar, hacer o no hacer; el indirecto, viene a ser la cosa o el hecho material del convenio. <sup>5</sup> Ese doble aspecto del objeto de un acto jurídico, deviene de la cosa material por la que están celebrando el acto y de la manera en que se comprometerán cada una de las partes a cumplir con lo que se obligan en función de la naturaleza jurídica de la cosa.

La voluntad que las partes manifiesten para celebrar un acto jurídico, es el resultado de una deliberación a través de la cual se llega a la decisión y precisamente la parte medular que alimenta a tal deliberación es el fin o motivo que será objeto del acto a celebrar; es así, que si tal fin o motivo transgrede las leyes de orden público o las buenas costumbres invalidará un acto jurídico produciendo la nulidad absoluta del mismo, o la relativa si así lo dispone la ley para determinado caso particular, esto para el supuesto de que el acto haya logrado existir, porque a su vez el objeto como elemento esencial de los actos jurídicos debe ser física y jurídicamente posible y de no ser así, el acto ni siquiera logrará nacer a la vida jurídica.

4. Formalidad. En el lenguaje común se entiende ésta, como el modo de realizar con la exactitud debida un acto,

---

<sup>5</sup>. Cfr. ROJINA VILLEGAS Rafael, ob. cit., pp. 120 y 121

concepto que se adecúa a todo lo que implica el vocablo dentro del presente estudio.

La formalidad como requisito de validez de un acto jurídico se puede cumplir de diversas maneras, las cuales son dispuestas por la ley civil, según el negocio de que se trate, y así, los actos jurídicos desde el punto de vista que deben revestir se clasifican en: Actos consensuales, son aquellos para cuya validez no se hace necesaria una manera precisa para plasmar la voluntad de los interesados en celebrar un acto jurídico, es decir, la manifestación puede ser por escrito, verbal, a través de señas o en forma tácita, en el caso de aquellos actos que sin ser menester la existencia del documento que avale su conformación y que las partes opten por otorgarse la constancia por escrito, ésta sólo servirá como medio de prueba pero no como elemento de validez en el acto; otra clasificación corresponde a los actos formales, que son aquellos en los que necesariamente la voluntad se debe expresar por escrito, mismo que puede consistir en un documento público (testimonio notarial) o privado; por último tenemos a los actos solemnes, y son aquellos que deben revestir una formalidad especial, por escrito y ante una autoridad específica siendo éstos los únicos que de no cumplir con este requisito se consideran inexistentes. Con exclusión de estos actos los demás (consensuales y formales) al no manifestarse de acuerdo a la forma que le corresponda, según lo dispuesto en las normas legales, producirán la nulidad relativa del acto.

ausencia produce  
INEXISTENCIA  
(características)

- a) Oponible per - cualquier intg resado
- b) Imprescripti-- ble
- c) Inconfirmable.

ELEMENTOS ESENCIALES			
CONSENTIMIENTO		OBJETO	
EXPRESO	TACITO	LA COSA	EL HECHO
a) verbal		a) existir en la - naturaleza.	a) que sea posible física y jurídicamente.
b) escrito.		b) ser determinado o de término.	b) lícito.
c) signos inequívocos.		c) estar - en el - comercio.	

dan EXISTENCIA IMPERFECTA  
PERFECTA  
 con los requisitos de - validez .

REQUISITOS DE VALIDEZ			
CAPACIDAD	AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.	LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN.	FORMALIDAD
a) de goce	a) error - hecho - derecho - calificación		a) consensuales.
b) de ejercicio.	b) dolo  c) mala fe  d) violencia - física - moral		b) formales  c) solemnes
NULIDAD RELATIVA	NULIDAD RELATIVA	NULIDAD RELATIVA Y ABSOLUTA	a) y b) NULIDAD RELATIVA c) INEXISTENCIA

Todos los actos jurídicos existentes que para su conformación están provistos de los requisitos de validez tienen existencia perfecta y producen los efectos que legalmente les corresponden; sin embargo, existen actos a los que las partes les incorporan un elemento accidental, que no va implícito en las reglas generales que la ley establece y que dependiendo de la realización o no de ese elemento o circunstancia, será que se suspendan los efectos, nacimiento; o, extingan los efectos, un derecho, obligación o el acto mismo; a esas circunstancias o acontecimientos son a las que se les conoce con el nombre de:

#### 1.4 MODALIDADES DEL ACTO JURIDICO.

Las modalidades de los actos jurídicos que maneja nuestra legislación son los términos y condiciones; los términos a su vez se subdividen en suspensivo y extintivo y, las condiciones en suspensivas y resolutorias; ambas figuras se harán trascendentes dependiendo del momento en que se efectúe el acontecimiento; para una forma comprensible y práctica de entender el alcance y las limitaciones de éstas, se anexa el siguiente cuadro:

## MODALIDADES

### TERMINOS

### CONDICIONES

**SUSPENSIVO**    **EXTINTIVO**  
(suspende los efectos)    (extingue los efectos)

**SUSPENSIVA**  
(suspende el nacimiento)

**RESOLUTORIA**  
(extingue el acto y obligación)

a)  
Antes del acontecimiento.

Se aplazan o diferan los efectos del acto, derecho u obligación.

En tanto no se realice el acontecimiento, el acto jurídico, derecho u obligación, produce sus efectos; cuando el acontecimiento se realice, cesan de producirse éstos.

a)  
Antes de que la condición se cumpla.

El derecho no llegará a nacer si la condición no se cumple. Sólo habrá una expectativa de derecho.

No se afecta la existencia del derecho, éste produce todas sus consecuencias jurídicas, -- como si fuese un derecho puro y simple.

b)  
Cuando el acontecimiento ya se ha realizado.

Se producirán todos los efectos que estaban diferidos o aplazados.

Se extinguirán los efectos que venían realizándose desde que se constituyó el acto.

b)  
Una vez que la condición se ha cumplido.

Nace el derecho.

Origina la extinción del mismo

c)  
Cuando existe la certeza de que la condición ya no podrá cumplirse.

El derecho se considera como no nacido.

El derecho se convierte en puro y simple.

El término, también llamado por nuestra legislación civil plazo, viene a ser el acontecimiento futuro de realización cierta, que marca el momento en que el acto jurídico debe empezar o debe dejar de producir sus efectos, es decir, estos quedan sujetos al término, del cual se debe tener la certeza de que ha de suceder no sólo en cuanto a momento, sino en cuanto al hecho de que ha de llegar. Se diferencian dos tipos de términos: Suspensivo, trasciende a los efectos del acto jurídico cuando se presenta el acontecimiento futuro y cierto, mismo que las partes adicionaron y por consecuencia de éste, se suspenden los efectos del acto, en este tipo de término no se afecta la creación de las prestaciones (derechos y obligaciones) a que se comprometen las partes, sino que éstas se aplazan; y, extintivo, se hará patente en el acto cuando se presenta el acontecimiento futuro de realización cierta, el cual extingue los efectos del acto, el término extintivo puede afectar la constitución, transmisión o extinción de los derechos y obligaciones (la naturaleza del acto mismo). Dependiendo del momento en que se realice el acontecimiento, será la forma en que se produzcan o dejen de producirse los efectos del acto, como se ilustra en el cuadro.

Condiciones, es el acontecimiento futuro de realización incierta del que depende la eficacia o la cesación de los efectos del acto, acontecimiento que debe reunir las siguientes características: ser a futuro, incierto, posible física y jurídicamente, lícito y estipulado por las partes, la condición opera retroactivamente, salvo estipulación en



contrario , pero las partes pueden aludir los efectos de la condición al futuro y no darle alcance retroactivo. A su vez, la condición se clasifica en: suspensiva; que viene a ser aquel acontecimiento futuro e incierto, del cual depende que el acto jurídico produzca sus efectos hasta en tanto no se cumpla con la condición; y, resolutoria , que es el acontecimiento futuro e incierto y que al realizarse extingue un acto, un derecho o una obligación.

Es importante tener un panorama relativo a cómo se gesta el consentimiento, como manifestación de voluntad en un acto jurídico, en función de esto, se abordan los siguientes puntos a tratar.

#### 1.5 EL ACTO DE VOLUNTAD EN GENERAL

Para exponer este tema, parto de la definición de la palabra voluntad que nos da el diccionario de la lengua española: "Potencia del alma que mueve a hacer una cosa. Acto con que la potencia volitiva admite o rehuye una cosa." <sup>6</sup> De la anterior definición, se puede inferir que la voluntad es un elemento abstracto del deseo humano y por consiguiente para que ésta se manifieste resulta indispensable que se acompañe de un acontecimiento; es decir, de una acción u omisión que haga permisible que la voluntad contenida en la mente del que la tiene, sea captada a través de los sentidos por los sujetos a quienes les concierne lo que la voluntad encierra.

<sup>6</sup>. Diccionario Hispánico Universal, Tomo Segundo, Editorial W.M. Jackson Inc., Vigésima Primera Edición, México 1977, p. 1428

La voluntad constituye el motor principal para dar pauta al nacimiento de acontecimientos humanos que posteriormente pueden conformar un acto jurídico, veamos cómo nace ésta. La voluntad emana de un planteamiento que se genera en la mente, se dice que el entendimiento sugiere los objetos o fines a la voluntad, mismos que si son aceptados por ésta, se convertirán en motivos o razones del querer (como elemento psíquico), de acuerdo a esto el autor Rafael Preciado Hernández, señala que el acto de voluntad consta de tres etapas. "...a la primera se le llama deliberativa, y comprende la concepción de varias posibilidades o caminos abiertos a la acción, el análisis del pro y el contra que tiene cada una de esas posibilidades (motivos y móviles), la comparación de los caminos a seguir y de sus respectivos motivos y móviles, y por último un juicio puramente enunciativo con que la razón cierra esta primera etapa, deliberativa, del acto humano; la segunda etapa, llamada determinativa, es en la que el apetito volitivo se adhiere o rechaza el dictamen de la razón, y consiste esencialmente en elegir de los caminos propuestos, en tomar partido, en adoptar una decisión; finalmente viene la etapa de ejecución, en la que se exterioriza la decisión tomada, traduciéndose en acción." 7 Ahora bien, dentro de estas etapas por las que se llega a la voluntad, el sujeto debe contar con la libertad para elegir y decidir dentro de ese proceso psíquico, libertad que se encuentra limitada dentro de

---

7. PRECIADO HERNÁNDEZ Rafael, "Lecciones de Filosofía del Derecho", Editorial U.N.A.M., Segunda Edición, México 1966, pp. 106 y 107

parámetros (normas jurídicas) marcados por un poder social organizado; razonamiento éste que da margen a la exposición del siguiente objetivo.

#### 1.6 EL ACTO JURIDICO COMO ACTO DE VOLUNTAD.

En la mayoría de los actos jurídicos intervienen dos partes, a su vez cada parte puede estar integrada por dos o más personas, cada una de las partes cuentan con fines diferentes, mismos que uno al otro se dan existencia y hacen posible la realización de convenios (acuerdos de voluntades) o contratos. Sin embargo, existen actos jurídicos cuya razón de ser no depende del acoplamiento o aceptación de otro fin o motivo para tener existencia y así nace a la vida jurídica, ejemplo clásico de este tipo de acto jurídico lo es: la redacción de un testamento, que independientemente de que el heredero acepte o no, el acto en sí nace, y si no carece de requisitos de validez, tiene existencia perfecta, ya que el ejecutarlo no depende del autor del testamento. Es así, que un acto jurídico puede estar constituido por una voluntad única, cuando una persona por sí sola realiza un acto jurídico; o por una pluralidad de voluntades, es decir, cuando dos o más partes generan la existencia de un acto jurídico en el que aparecen como autores del mismo.

En cualquiera de los dos casos (actos unilaterales o plurilaterales), debe existir como fuente que da vida al nacimiento de un acto jurídico la voluntad. Como ya se ha expuesto, un acto jurídico en el que no interviene la voluntad

del sujeto que lo realiza, está afectado de inexistencia, no nace a la vida jurídica; es por esto, que la voluntad del sujeto que ha de intervenir en la realización de un acto jurídico es inminente; es así, que de acuerdo con lo planteado en el objetivo que antecede, para que se incite a la voluntad es necesario que el entendimiento influya en ésta a través de un objetivo para que después de un razonamiento del intelecto en el que medie la deliberación, determinación y ejecución, se haga patente o no la voluntad y así, ese objetivo planteado por el entendimiento se convierta en un objeto o fin del sujeto.

Existe una gama extensa de figuras jurídicas preestablecidas, a las cuales se debe sujetar el ser humano en función de sus necesidades, porque han sido estructuradas tomando en cuenta el interés social, para que aquél realice sus negocios, actividades, necesidades o pretensiones; y, de acuerdo con las circunstancias del que ha de intervenir en un acto jurídico, nacerá la figura jurídica de que se trate.

En el primer punto a tratar de este capítulo, se hizo mención a que en los actos jurídicos existe la "intención de producir consecuencias jurídicas", intención que deviene de la voluntad del sujeto, motivada ésta por un objeto y razonamiento, y de acuerdo a las múltiples figuras jurídicas existentes, es la voluntad la que da vida al fin o motivo que se pretende; en virtud de que el poder social organizado (Estado) establece la forma o manera en que dichos fines o motivos deben de canalizarse en función del interés social, dicha voluntad encuentra su base legal en todas las garantías y

limitaciones que las normas en sí mismas contienen y hacen llevaderas las relaciones nacidas del acto jurídico.

Es así, que el acto jurídico se concibe en función de fines o motivos derivados de la voluntad que el ser humano pretende y que están previstos en las normas jurídicas o dispositivos legales existentes, a los que el individuo se adhiere voluntariamente con el ánimo de que se produzcan las consecuencias que emanan de las normas.

#### 1.7 LA CELEBRACION Y DECISION EN EL ACTO JURIDICO.

El acto jurídico, como cualquier otro acto antes de considerarse como tal, nace de una propuesta, misma que al analizarla y madurarla el sujeto determina el cause que le dará al fin o motivo contenido en la propuesta ofertada y generando, en su caso, la actitud que conduzca al hecho, siendo este el momento en el que se hace visible la decisión, que previa deliberación determinó el sujeto, dejando de ser la propuesta ofrecida una idea o alternativa contenida en la mente del que ha de decidir, la cual aunque se determine, si esa determinación no se manifiesta materialmente a los sentidos de quien interesa o involucra, no podrá trascender a la vida y mucho menos a las relaciones jurídicas, es por esto que es necesario que se realice una actitud que permita entender que la propuesta (convertida ya en fin o motivo), ha sido aceptada y además que el sujeto desea establecer el compromiso con el proponente (en el caso de los actos plurilaterales); tal actitud se pone de manifiesto a través de la celebración del

acto jurídico, que es el momento en el que las partes que van a celebrar un acto, después de manifestarse su aceptación, se comprometen con lo convenido y le dan vida jurídica al mismo, porque su fin o motivo lo están sometiendo a lo previsto en las normas que regulan la figura que desean pactar.

La celebración del acto jurídico queda consumada cuando las partes manifiestan su consentimiento para comprometerse mutuamente y cumplir con el hecho a que cada uno se obligó a través de la norma jurídica que regula su negocio, manifestación del consentimiento que puede ser expresa o tácita y que los sujetos la han de exteriorizar de acuerdo a las formalidades que la ley disponga para cada caso en particular.

#### 1.8 LA EJECUCION DEL ACTO JURIDICO.

Un acto jurídico se ejecuta (se pone en práctica) después del acto celebrado, es decir, cuando las partes realizan las prestaciones a que se han obligado, obligación que emana del objeto (fin o motivo) que encierra el acto jurídico.

#### 1.9. EL CONTRATO COMO ACTO JURIDICO.

Para la concepción del contrato, es necesario que previa la realización de éste, se tenga en la intención de quien lo desea crear, un fin o motivo que produzca o transfiera derechos y obligaciones, mismo que se ejecutará después de la celebración del contrato, por virtud de los efectos que éste produce. Ahora bien, el convenio según nuestra legislación es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir,

modificar o extinguir obligaciones; y el contrato, son aquellos convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos, en este entendido, considero que en la celebración de un contrato deben concurrir dos o más personas o partes, las cuales tendrán fines o motivos propios, que serán dependientes unos de otros para su debida conformación y ejecución y para que esos fines o motivos se den vida jurídica entre sí, integrándose como contrato, es necesario que los contratantes acuerden voluntariamente las circunstancias que encierra el acto que han de plasmar en el contrato, acuerdo de voluntades que se verá exteriorizado por medio del consentimiento de cada una de las partes que intervenga en la formación de éste.

En este orden de ideas, retomando la definición de acto jurídico que expuse al inicio de este capítulo, en la que lo definí como un acontecimiento de la conducta humana, en el que se cristaliza la voluntad del sujeto con el fin de engendrar y producir consecuencias jurídicas previstas en las disposiciones legales; y, tomando en cuenta que en el contrato se cristaliza la voluntad de los contratantes a través del consentimiento para producir o transferir obligaciones y derechos, se deduce que el contrato deriva de un acto jurídico, porque la esencia del contrato es producir o transferir consecuencias jurídicas que obliguen a los contratantes a su cumplimiento.

#### 1.10 DIVISION Y DIVERSAS CLASES DE CONTRATOS.

La división que nuestra legislación hace de los contratos, se encuentra contenida en los artículos 1835, 1836 y 1837 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, amén de otras disposiciones que se encuentran en dicho ordenamiento, las cuales, encuadran en algunas de las clasificaciones que la doctrina hace de los contratos, clasificaciones que nuestra legislación no precisa en la forma como se plantea en los citados artículos; y así tenemos que el Código Civil clasifica a los contratos en:

1. Unilaterales y Bilaterales. Esta clasificación atiende a las obligaciones o prestaciones a que se compromete cada una de las partes; es decir, si dentro del contrato sólo una de las partes se obliga con la otra a realizar determinadas prestaciones, el contrato pese a que está celebrado por dos partes se clasificará en unilateral; asimismo, si ambas partes se obligan a efectuar prestaciones en función del contrato que celebran, éste será bilateral. Ahora bien, el autor Ramón Sánchez Medal, subdivide en dos a los contratos bilaterales; unos en sentido amplio, porque esta división (contratos bilaterales) impone obligaciones a ambas partes; y, en sentido estricto o sinalagmático, cuando las obligaciones que nacen a cargo de una y otra parte tienen entre sí una estrecha interdependencia recíproca, o sea, una le vida a la otra, existiendo así un vínculo sinalagmático genético y no un vínculo sinalagmático funcional; el genético está constituido



por las obligaciones que emanan del objeto a que se comprometen una y otra parte; y el funcional, se consumará cuando se ejecuten las obligaciones a que se comprometen las partes, entonces se podrá decir que el contrato se ha perfeccionado. <sup>2</sup>

2. La segunda clasificación a que alude el citado código corresponde a los contratos onerosos y gratuitos, la cual oscila en función a los provechos y gravámenes que han de obtener las partes. Un contrato gratuito es aquel en el que sólo una de las partes obtendrá provechos al ejecutarse el contrato, ya que la naturaleza física y jurídica del objeto del contrato así lo deviene. El contrato será oneroso, cuando ambas partes obtengan provechos y gravámenes en la ejecución del contrato. A su vez, dentro de esta clase de contratos se gesta una subdivisión que obedece a la cuantía de las prestaciones, y así surgen los contratos:

3. Comutativos y Aleatorios. El artículo 1638 dispone: " El contrato oneroso es comutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice." De la interpretación del artículo en cita, se infiere que esta clasificación, además de oscilar en

---

<sup>2</sup>. Cfr. SANCHEZ MEDAL Ramón, "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, Octava Edición, México 1986, pp. 114 y 115.

torno a la cuantía de las prestaciones, también obedece a la ganancia o pérdida que a futuro se tenga, la cual va a depender de un acontecimiento cierto o incierto, situación esta última que se torna insegura e imprecisa para poder determinar si habrá provechos y gravámenes, toda vez que dependiendo éstos de un acontecimiento futuro, esa situación obedecerá a factores económicos que suelen ser complejos y circunstanciales.

De algunas otras disposiciones del Código Civil mencionado, fuera de las citadas al principio de este objetivo la doctrina ha logrado integrar otras clasificaciones de los contratos, tales como:

1. Contratos Nominados e Innominados o Atípicos; serán nominados todos aquellos contratos que se encuentren regulados expresamente en las leyes; los innominados, no tendrán un sustento legal preciso y para normarlos se atenderá a las reglas generales de los contratos, las estipulaciones de las partes, y en lo que fueren omisas, por las disposiciones legales del contrato que más se le asemeje.

2. Contratos Reales y Consensuales. Esta clasificación atiende a la entrega de la cosa; y así, los contratos en los que se haga indispensable la entrega de la cosa para su ejecución se considerarán reales, y los que no requieran la entrega inmediata de la cosa para la constitución del contrato, serán consensuales.

3. Contratos Formales y Consensuales, lo formal o consensual en la distinción de estos contratos estriba en la manera como se exteriorice el consentimiento; es así, que un

contrato consensual será aquel que para su validez no requiera que el consentimiento de las partes a contratar se manifieste de una forma determinada; es decir, la manifestación puede ser verbal, por escrito, por signos inequívocos o en forma tácita. Los contratos formales, son aquellos en los que el consentimiento de las partes se manifiesta en forma escrita, porque así lo exige la norma jurídica que regula el contrato que se desea celebrar, pudiendo constar en escritura pública o privada.

4. Contratos Civiles y Mercantiles, por la forma en que está dividida esta clase de contratos resulta obvio entender cuáles son unos y cuáles son otros, los civiles siempre se encontrarán regulados por las leyes de su orden, sucediendo lo mismo con los mercantiles, las diferencias que se distinguen en este tipo de contratos son dos; la primera se enfoca a la forma como se perfecciona el contrato entre ausentes; en los contratos mercantiles operará la teoría de la expedición, y en los civiles, se aplicará la teoría de la recepción; la segunda diferencia estriba en la lesión, pues mientras en los contratos mercantiles no cabe ésta, en los contratos civiles sí se ventila a la lesión, misma que podrá llegar a producir la nulidad relativa del contrato.

5. Contratos Principales y Accesorios. Los contratos principales son aquellos que no requieren de la legal formación de un contrato, previa a la estructuración de éste para poder existir; es decir, nacen por sí mismos; en contraste con los accesorios, que salvo algunas excepciones, requieren de la

previa existencia de un contrato para poder considerarse como tal y lógicamente dependen, para su formación, de un contrato previo, siguiendo la suerte de éste.

6. Contratos Instantáneos y de Tracto Sucesivo, esta clasificación deriva de la manera como han de cumplir los contratantes con las prestaciones a que se comprometen según la naturaleza del contrato. Se les llamará contratos instantáneos, a todos aquellos en los que en un solo acto las partes cumplen con las prestaciones a que se comprometen, siendo generalmente ese momento el mismo en que celebran el contrato; y, a los de tracto sucesivo, se les caracteriza porque las prestaciones a que se comprometen las partes se cumplen periódicamente o a cierto tiempo, según lo convenido por ellas.

#### 1.11 ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS CONTRATOS.

En el objetivo número 1.2 hice referencia a que para que un acto jurídico sea existente, debe reunir los requisitos esenciales; ahora bien, el artículo 1794 dispone que: "Para la existencia del contrato se requiere: I. Consentimiento; II. Objeto que pueda ser materia del contrato."; lo que permite razonar que el consentimiento y el objeto como elementos del acto jurídico, constituyen los requisitos esenciales de un contrato.

Respecto al consentimiento, lo único que agregó, toda vez que ya se abordó el análisis de éste, es que a diferencia de los actos jurídicos en los que no necesariamente el consentimiento se verá integrado como tal, sino también como

una manifestación de voluntad, en los contratos, por lo general se integra el consentimiento con el acuerdo de voluntades, de ahí el vocablo consentir (es decir, permitir una cosa). Respecto a cómo se genera, por qué y efectos (del consentimiento), ya que estos aspectos se han analizado en objetivos anteriores, me remito a lo expuesto en los mismos.

La formación del consentimiento en los contratos se puede dar entre presentes o entre ausentes; entre presentes, surgen las siguientes alternativas: a) oferta sin fijación de plazo, en la que no se fija un plazo para la aceptación y si inmediatamente no se da ésta, se debe considerar que no hay consentimiento; b) oferta con plazo, en la que el proponente debe mantener vigente su oferta, hasta la terminación del plazo en que se otorgue o no el consentimiento; c) oferta por teléfono, surte los mismos efectos que si las partes se encontraran una frente a otra; d) cuando el oferente queda libre de su oferta; se presenta esta alternativa, en el momento en que el oferente no recibe una aceptación lisa y llana respecto a la oferta que le hizo al aceptante, y de proponerle éste a aquél modificaciones en las particularidades del contrato a celebrar, se debe considerar que se invierten los calificativos y así, el que en un principio fue el proponente, pasa a ser el aceptante y viceversa. En la formación del consentimiento entre ausentes, se hace alusión a cuatro teorías; a) Teoría de la declaración, ésta teoría postula, que una vez que el aceptante recibe la oferta y está de acuerdo con ella, en ese momento se forma el consentimiento; b) Teoría de

la expedición, ésta sustenta que no basta el hecho de que el aceptante esté de acuerdo con la oferta para que se integre el consentimiento, exigiéndose; además, que la aceptación se haga saber al proponente a través del envío depositado en el correo de una carta o telegrama; c) Teoría de la recepción, (adoptada por nuestra legislación civil), en la que se propone que aún y cuando el aceptante manifiesta su anuencia para con la oferta y haya enviado ésta, por medio del correo al oferente, el consentimiento se integrará plenamente hasta el momento en que aquél reciba la aceptación; d) Teoría de la información, en la que además de los elementos exigidos por las otras teorías, ésta impone que será hasta el momento en que el proponente se informe del contenido del mensaje que fue depositado en el correo, cuando se pueda considerar que el consentimiento se ha formado.

En relación al objeto, como ya se mencionó, el artículo 1824 de la ley civil dispone que son objeto de los contratos: la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer; respecto a la cosa que una de las partes se compromete a dar, ésta debe reunir tres requisitos a saber: existir en la naturaleza, ser determinada o determinable y estar en el comercio, las cosas futuras pueden ser objeto de contrato pero no la herencia de persona viva, aunque ésta manifieste su consentimiento; y , respecto al hecho que el obligado debe hacer o no hacer, ésta conducta positiva (hacer) o negativa (no hacer), debe contener dos requisitos: que sea posible, es decir, que sea compatible con las leyes de la

naturaleza o con una norma jurídica que será la que lo rija y, que sea lícita, o sea, que se ajuste a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Al igual que en los actos jurídicos, la ausencia de uno de estos requisitos en la integración de un contrato, genera la inexistencia del mismo.

#### 1.12 ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS.

De la interpretación a contrario sentido del artículo 1795 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, se deducen los elementos de validez de los contratos, siendo los siguientes: 1. Capacidad legal de las partes, 2. Ausencia de vicios en el consentimiento, 3. Licitud en el objeto, motivo o fin, y 4. Formalidad.

Acerca de estos elementos, en el objetivo número 1.3, desarrollé cada uno de los tipos, requisitos y características que deben contener. Ahora bien, de acuerdo con el artículo 2228 del citado código, producen la nulidad relativa en un contrato, la falta de forma, la presencia de vicios en el consentimiento, la incapacidad y la lesión; el restante requisito de validez que corresponde a la licitud en el objeto, motivo o fin, de acuerdo con el artículo 2225 del mismo ordenamiento, producirá la nulidad absoluta y en su caso la relativa, cuando así lo disponga la ley.

Hasta antes del 19 de octubre de 1993, todas las controversias de arrendamiento inmobiliario se regían por el

Código Civil de 1928, reformado por penúltima ocasión a través del decreto publicado el 23 de julio de 1992.

Es el caso, que el 21 de julio de 1993, se publicaron las nuevas disposiciones relativas a arrendamiento inmobiliario, las cuales se aplicarán en algunos casos (ya que en los demás casos continuarán rigiendo las primeras), a partir del 19 de octubre de 1993, tal y como lo dispone el decreto de 23 de septiembre de 1993, por el que se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el 21 de julio de 1993; decreto éste, que en las disposiciones primera, segunda y tercera de su artículo UNICO, reza como sigue. "PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1993, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes: SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que: I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993; II. Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993. TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1993, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para



habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se registrarán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.", así como por el artículo TRANSITORIO UNICO, que dice: "El presente decreto entrará en vigor el 19 de octubre de 1993."

De esta manera, se puede apreciar que existe dualidad de disposiciones para regular las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, que se presenten (independientemente de los contratos que se encuentren regidos por el decreto de 1948) y que se ha de aplicar una u otra, en función de las circunstancias particulares de cada caso, de acuerdo a lo dispuesto en el decreto relativo del 23 de septiembre de 1993.

Una vez expuesto lo anterior, desarrollo el estudio del siguiente capítulo.

**CAPITULO SEGUNDO****EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO****2.1 CONCEPTO.**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, es aquel a través del cual una persona llamada arrendador concede, mediante el pago de un precio determinado, el uso o goce temporal de una cosa a otra persona llamada arrendatario.

**2.2 CARACTERISTICAS.**

El arrendamiento es un contrato bilateral en función de la naturaleza del mismo, tal y como lo dispone el artículo 2398 del Código Civil vigente para el Distrito Federal al estatuir: "Hay arrendamiento cuando dos partes contratantes, se obligan recíprocamente,...", la reciprocidad implica que hay correspondencia de una parte con otra, y en el contrato de arrendamiento, uno se obliga a otorgar el uso o goce temporal de la cosa, correspondiéndole el otro, con el pago que le hará a aquél; por lo que no existe lugar a dudas al considerarlo como bilateral. Asimismo, es oneroso, porque ambas partes obtienen provechos y gravámenes recíprocos, pues por su parte el arrendatario obtendrá el uso o goce temporal de la cosa, y el arrendador la renta que reciba de aquél; siendo a su vez

comutativo, porque desde su celebración se puede apreciar la cuantía de las prestaciones, como lo es la renta que uno da y el otro recibe. En virtud de que este contrato se encuentra claramente regulado en los capítulos del I al IX, del Título Sexto, Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil vigente en el Distrito Federal, se debe considerar como un contrato nominado. Este contrato, hasta antes de que se estatuyeran las nuevas disposiciones, en los casos del arrendamiento destinado a la habitación, que para algunos ya se aplican a partir del 19 de octubre de 1993, ha presentado la alternativa de considerarse (según el caso), como un contrato consensual, porque de acuerdo con el artículo 2406 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales."; situación un tanto inaplicable, porque generalmente ya no se presentan arrendamientos en los que la suma anual de las rentas no exceda de cien pesos; pero que pese a esa realidad, tal dispositivo ha dado la alternativa de que el arrendamiento como contrato, tenga el carácter de consensual. Ahora bien, el mismo precepto ya reformado por las disposiciones citadas establece: "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esa formalidad se imputará al arrendador.", lo que le da a este contrato un matiz completamente definido de un contrato formal. El arrendamiento como contrato, no requiere de la previa existencia de otro para formarse, por lo que viene a ser un contrato principal. Por último, dado que la prestación a que se compromete el arrendatario se cumple periódicamente,

como lo es el pago de la renta, que por lo general se pacta en mensualidades, y así, el derecho que tiene al uso de lo arrendado, a este contrato se le ha considerado como de tracto sucesivo.

### 2.3 CLASIFICACION.

Las clases o tipos de arrendamiento versan en función de la legislación que lo norma o regula, y así tenemos:

Arrendamiento Mercantil. La fracción I, del artículo 75 del Código de Comercio, dispone: "La ley reputa acto de comercio: I, todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o mercaderías sea en estado natural, sea después de trabajados o laborados". El vocablo alquiler, quiere decir dar o tomar una cosa para usarla por determinado tiempo, mediante el pago de cierta cantidad, vocablo que si lo comparamos con el contenido de la palabra arrendar, que implica, dar a una persona una cosa para que la beneficie o use de ella durante un tiempo determinado y mediante el pago de la renta convenida, se aprecia que ambos vocablos constan de los mismos elementos que son: la cosa que obtiene un sujeto por tiempo determinado a través del pago a otro de una suma, comparación que permite considerar que existe un arrendamiento de tipo mercantil; el cual (según lo dispone la fracción I, del artículo 75 del Código de Comercio), recae sobre bienes muebles y existe con el propósito de especulación mercantil.

Arrendamiento Administrativo. Oscila en función de la propiedad a quien pertenezca; de tal manera que los bienes que sean propiedad de la Federación, Estados o Municipios, o sea, en los que el Estado ejecuta actos de dominio o administración, y que sean objeto de arrendamiento, estarán regulados por las disposiciones de carácter administrativo, tal y como lo prevé el artículo 2411 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que dispone: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieran, a las disposiciones de ese título."

En éste orden de ideas, los contratos de arrendamiento que versen sobre bienes muebles y que existen con el propósito de especulación mercantil, serán mercantiles; asimismo los bienes cuyos actos de dominio y administración recaigan en el Poder del Estado y que sean objeto de arrendamiento, se ubicarán dentro del llamado arrendamiento administrativo; y , por exclusión, todos los arrendamientos que corresponden a bienes muebles que no tengan el propósito de especulación mercantil y aquellos que correspondan a bienes inmuebles que no pertenezcan al dominio o administración del Estado, es decir, que sean propiedad de particulares, serán contratos de arrendamiento de tipo civil, que se registrarán de acuerdo a lo dispuesto en la ley civil.

## 2.4 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.4.1 EL CONSENTIMIENTO. Constituye uno de los dos elementos esenciales del contrato, la falta de éste, impedirá su formación, por lo que es indispensable que se manifieste en forma legal mismo que se patentizará cuando el arrendador manifieste su voluntad de obligarse a conceder el uso o goce de una cosa durante cierto tiempo al arrendatario, el cual está conforme con la concesión, aceptando pagar a cambio un precio cierto y determinado.

2.4.2 OBJETO. El tiempo, el precio y la cosa, a que alude el Código de la materia en sus artículos 2398 al 2400, en su conjunto, han de considerarse lo que conforma el objeto de un contrato de arrendamiento. En efecto, el fin o motivo para el arrendador al celebrar el contrato, lo es la renta que recibirá una vez que éste empiece a producir efectos; y, para el arrendatario, lo será la cosa de que va a gozar o hacer uso durante determinado tiempo, fines o motivos que son recíprocos uno de otro.

En relación al tiempo que debe durar una relación arrendaticia de un bien inmueble, la ley maneja límites mínimos y máximos a que deben sujetarse los contratantes, clasificando tales bienes en: fincas destinadas a la habitación, fincas destinadas al comercio y fincas destinadas al ejercicio de una industria. En el siguiente cuadro se ilustran los mínimos y máximos que maneja nuestra legislación, antes y después de las reformas del 21 de julio de 1993.

	ANTES DE LAS REFORMAS		DESPUES DE LAS REFORMAS	
	MAXIMO	MINIMO	MAXIMO	MINIMO
FINCAS DESTINADAS A LA HABITACION	10 años	1 año	10 años	1 año (salvo convenio en contrario)
FINCAS DESTINADAS AL COMERCIO	15 años		20 años	
FINCAS DESTINADAS AL EJERCICIO DE UNA INDUSTRIA	20 años		20 años	

El artículo 2399 del ordenamiento legal invocado, alude que el precio o renta que el arrendador debe recibir del arrendatario, ha de ser una suma de dinero o su equivalente, siempre que sea cierta y determinada, excepcionando esta regla general, el artículo 2448-D, del mismo cuerpo legal que regula arrendamientos de bienes inmuebles, en el que se manifiesta que la renta deberá estipularse en moneda nacional, o sea, en una suma de dinero, disposición esta última, derogada en las reformas del 21 de julio de 1993 (misma que como se ha comentado, en algunos casos sigue vigente, motivo por el cual se hace alusión a ésta), y por tanto, las controversias que para su resolución se sometan a las últimas reformas serán normadas por el criterio del artículo 2399; es decir, que el precio o renta que se pacte por el alquiler ha de ser una suma de dinero o su equivalente.

En este contrato el objeto para el arrendador se reduce a una suma de dinero, cantidad que ha de ser cierta, o sea, que sí exista, y determinada por virtud de la cuantía de la renta. Ahora bien, cuando el objeto consiste en "cualquier otra cosa equivalente (al dinero), con tal que sea cierta y determinada", se hace necesario comprender qué se entiende por cosa cierta y determinada. Al respecto el autor Ramón Sánchez Meda, considera lo siguiente: "El precio incierto afecta a la existencia misma del precio, como ocurre cuando el precio depende de que un negocio establecido en el local arrendado tenga ingresos o utilidades y pueda participar en ellos el arrendador en un determinado porcentaje como única renta... La renta indeterminada, en cambio, afecta sólo a la cuantificación de la misma y por ello, puede consistir en una suma de dinero cuyo monto sea determinable al hacerse exigible..."<sup>9</sup>

En cuanto a la cosa, el artículo 2400 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, dispone que: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales."; el precepto en sí es claro, ya que permite dar en arrendamiento a todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, encerrando en esta gama a todos los bienes muebles e inmuebles, así como los derechos; siempre y cuando por su naturaleza no se extingan, excluyendo los prohibidos por la ley; la ley marca diversas

---

<sup>9</sup>. SANCHEZ MEDA, Ramón, ob. cit., p. 239



prohibiciones relativas a la capacidad, que en un momento dado involucran a su vez a la cosa, para celebrar un contrato de arrendamiento (particularmente inmobiliario), tanto para el arrendador como para el arrendatario, mismos que abordaré en el estudio del objetivo 2.5.1 de este capítulo.

Las condiciones generales que debe reunir la cosa para ser objeto de un contrato, que se derivan del artículo 1825, imponen que ésta debe existir en el comercio, disposición que interpretada a contrario sentido encierra la misma idea que el requisito contenido en el precepto citado en relación a los bienes que la ley prohíbe, es decir, si no existe en el comercio porque así lo disponga la ley, no podrá darse en arrendamiento ningún bien. En relación a un contrato de arrendamiento de un bien insueble, el objeto para el arrendatario lo es precisamente el bien insueble, mismo que según la clasificación que nos da el Código Civil, es susceptible de; existir en la naturaleza, el insueble por el solo hecho de serlo forma parte de ésta ( fracción I del artículo 750 del Código Civil); ser determinada o determinable, en cuanto a que se puede precisar la ubicación, titularidad y demás referencias propias del bien a arrendar; y, estar en el comercio, o sea, inmuebles que la ley no prohíba dar en arrendamiento ( bienes que constituyen el patrimonio ejidal, no son susceptibles de arrendamiento).

2.4.3 FORMA. Hasta antes de las disposiciones del 21 de junio de 1993, pese a la irreal condición que exigía el artículo 2406 de la ley civil, se debía considerar que en

determinados casos el contrato de arrendamiento podía llegar a ser consensual, ya que este precepto sin reformar dispone: "el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales", el dispositivo ha permitido considerar que la forma en los contratos de arrendamiento también puede ser consensual y tomando en cuenta que en el año de 1892 el importe de la pensión renticia en los contratos de arrendamiento inmobiliario, en virtud de la realidad económica a que se ha enfrentado el país excede en mucho más de los cien pesos anuales, que exige el dispositivo para que un contrato sea formal, de ahí, que el contrato de arrendamiento se celebre en forma escrita. El mismo artículo ya reformado estatuye: "el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputa al arrendador", norma que no establece límites o condiciones para que este contrato sea formal recayendo en perjuicio del arrendador la falta del instrumento que lo garantice. Ambos contenidos del artículo 2406, por virtud de lo expuesto, hacen formal a este contrato.

## 2.5 PRESUPUESTOS.

2.5.1 LA CAPACIDAD. De la definición del contrato de arrendamiento, se puede vislumbrar que las partes en un contrato de arrendamiento son el arrendador, que otorga el uso o goce de la cosa arrendada y, el arrendatario que la recibe por cierto tiempo, obligándose a su vez al pago de una cantidad por ese uso. Ahora bien, nuestra legislación marca determinados

límites y condiciones a las partes para celebrar un contrato de arrendamiento, veamos:

Todas las personas son aptas de ser titulares de derechos y obligaciones, para hacer valer esos derechos y hacer cumplir las obligaciones, es necesario que se tenga capacidad de ejercicio. En la celebración de un contrato de arrendamiento la parte que da la cosa en arrendamiento (arrendador), pese a que sea capaz de celebrarlo (por sí mismo o a través de una representación), la ley le marca circunstancias que lo incapacitan para celebrar el referido contrato, como las siguientes: 1. Si el arrendador ha dado a una persona en arrendamiento, por determinado tiempo el bien, no puede volver a darlo por el mismo tiempo a otra persona, es decir, no puede celebrar contratos de arrendamiento simultáneos respecto del mismo bien, por el mismo tiempo y con diferente persona, (art. 2446); 2. En el caso de que el bien a arrendar se encuentre hipotecado, el tiempo que dure la vigencia del contrato no deberá de exceder del de la hipoteca, si ésta no tiene plazo; siendo rústica, no deberá exceder de un año y urbana, de dos meses; 3. Cuando un arrendamiento se celebra sesenta días antes de que al bien dado en arrendamiento se le ejecute un secuestro judicial que termine en el remate, tal arrendamiento se puede terminar anticipadamente; 4. Tratándose de cosa indivisa y que pertenezca a varios dueños, uno no podrá arrendar sin el consentimiento de la mayoría.

La persona que está legalmente capacitada para celebrar un contrato de arrendamiento con el carácter de

arrendador puede ser el propietario, cuando tenga plena propiedad de los bienes, o el propietario menor emancipado que tenga facultad para ejecutar actos de administración; ahora bien, no solamente quien ostente la propiedad de un bien susceptible de ser arrendado, puede celebrar con el carácter de arrendador un contrato, por lo cual también pueden celebrar con ese carácter el contrato de mérito, : 1. Los que tienen la facultad que deviene de un contrato o un poder notarial de conceder el uso o goce de bienes ajenos siendo estos los apoderados o mandatarios del propietario de un bien, su facultad va a girar en torno a los límites del mandato; 2. Los administradores de bienes ajenos por virtud de la ley, dentro de este grupo se encuentran los que ejercen la patria potestad, los tutores, albaceas y los que la ley considere administradores.

Las personas que tienen capacidad de goce, pero carecen de capacidad para hacer valer sus derechos o cumplir sus obligaciones, necesitan estar representados por tutores; o, de menores de edad, por quienes ejerzan la patria potestad sobre ellos, estos representantes tienen capacidad para dar en arrendamiento un inmueble en ejercicio de su representación, cuando el tiempo que se le otorgue al arrendatario para usar o gozar del bien arrendado, no exceda de cinco años, dichos administradores (tutores y quienes ejercen la patria potestad), deberán obtener autorización judicial para dar en arrendamiento el bien; respecto del albacea, los artículos 569, 1721 y 1722 del multicitado código, marcan los límites a que esa

representación debe sujetarse con respecto a la celebración de un contrato de arrendamiento, es así que el albacea al igual que los tutores, no podrán celebrar contratos de arrendamiento de bienes propiedad del *de cujus* o incapacitado (según el caso), cuando el arrendatario sea el mismo albacea o tutor, sus ascendientes, cónyuge o parientes colaterales dentro del primer grado; además, por virtud de la naturaleza jurídica del albaceazgo, el que se ostente como tal, sólo podrá arrendar bienes que conformen el haber hereditario de la sucesión que representen, cuando el término del arrendamiento no exceda de un año, ya que de lo contrario se hará necesaria la aceptación de los herederos y/o legatarios.

En relación a la persona que recibe la cosa en arrendamiento por cierto tiempo (arrendatario), es menester que esta parte sea capaz de hacer valer sus derechos y cumplir con sus obligaciones en la forma como está estipulado en las reglas generales para contratar, sin embargo, la ley civil limita esta capacidad a los Magistrados, Jueces y cualesquiera otros empleados públicos que pretendan celebrarlo con el carácter de arrendatario, respecto de bienes que sean objeto de controversia en los que intervengan de acuerdo a su cargo; los funcionarios públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que se encuentren bajo su administración; y, a los tutores y albaceas se les restringe a celebrar contratos de arrendamiento, bajo las circunstancias ya señaladas en este objetivo.

2.5.2 LA AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO, cubre uno de los requisitos de validez que para las reglas generales del contrato enuncia nuestra legislación, las cuales se hacen extensivas al contrato de arrendamiento. Como un breve recordatorio menciono cuáles son las figuras a las que la ley civil considera viciosas del consentimiento: 1. El error (falsa concepción de la realidad), y sus diversos tipos, error de hecho, de derecho y de cálculo; 2. El dolo (sugestión o artificio que se emplea para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes); 3. la mala fe, (disimulación del error una vez conocido por uno de los contratantes) y, 4. violencia.

Por otra parte, la fracción V, del artículo 2412, así como el artículo 2421 del código en cita, consignan al arrendador la obligación de responder por los vicios ocultos (vicio como desperfecto, no como actitud que afecta el consentimiento), que se encuentren en el bien arrendado, aunque el arrendador no los haya conocido o hubiesen sobrevenido, al mencionar este supuesto, tal dispositivo nos permite pensar que el arrendador tenía conocimiento de los vicios ocultos y no hizo alusión a ellos al momento de celebrar el contrato, presentándose aquí dos alternativas; una, que haya conocido los vicios contenidos en el bien y, utilizando una conducta viciosa, se abstuvo de poner en conocimiento del arrendatario los desperfectos; y otra, que tales desperfectos no los haya conocido o sobrevengan; en el primer supuesto (que es el que interesa a este objetivo), si existirá una conducta viciosa que

afecte al consentimiento del otro contratante, viciándolo, sancionando esta conducta los mismos preceptos, al obligar al arrendador a responder de los vicios o defectos de la cosa haciendo las reparaciones necesarias y otorgándole al arrendatario la alternativa de solicitar una disminución en la renta o la rescisión del contrato.

2.5.3 LA LICITUD, la ley señala restricciones para la celebración de un contrato de arrendamiento, mismas que se han analizado; unas en el apartado relativo a la capacidad para celebrar un contrato de arrendamiento (2.5.1); y otras, las referentes a las limitaciones que en cuanto a la cosa (como objeto del contrato), dispone la propia legislación civil en su artículo 2400 (punto 2.4.2).

Ahora bien, un contrato de arrendamiento que se celebra bajo las condiciones que la norma legal señala, será lícito y, de acuerdo a esta idea, si se celebra un contrato de arrendamiento transgrediendo los dispositivos que la ley enumera, se considerará ilícito de acuerdo con el artículo 1830 del Código Civil.

## 2.6 CONSECUENCIAS.

2.6.1 OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Las partes en un contrato de arrendamiento, se obligan cada una en función del objeto que motivó su voluntad para contratar; para el arrendador, lo será el pago de la renta que reciba del arrendatario; y para éste, el uso o goce del bien durante cierto tiempo; prestaciones que una a otra se dan vida, la

actitud que alguno de los contratantes realice (independientemente de la causa que la genere), tendiente a entorpecer el objeto de cada uno de éstos, distorcionará la naturaleza del contrato y consecuentemente surgirá la aplicación de determinadas sanciones.

Con el ánimo de mantener un equilibrio en la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, la ley civil ha impuesto obligaciones a las partes que intervienen en éste; veamos:

2.6.1.1 LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. La obligación a que se compromete el arrendador al celebrar un contrato de arrendamiento, es a proporcionar el uso o goce de la cosa durante cierto tiempo, mediante la entrega que realizará en el momento convenido por ambos contratantes o en el que se lo requiera el arrendatario, además, al entregar el bien, éste deberá ser funcional para el uso pactado o de acuerdo a la naturaleza misma de la cosa y, con las pertenencias innatas a ésta, a fin de que el arrendatario pueda hacer pleno uso del bien, condiciones éstas que está obligado el arrendador a mantener durante todo el tiempo que subsista el arrendamiento, ya que si la cosa objeto del contrato no es funcional, el arrendatario se verá afectado en la reciprocidad que existe en este contrato, consistente en el uso o goce que del bien haga el inquilino a cambio del pago de la renta al arrendador.

Es así, que si el bien adolece de un vicio oculto o defecto durante el tiempo del arrendamiento, el arrendador debe



realizar las reparaciones o mejoras necesarias; en el supuesto de que éste omita efectuarlas, el arrendatario tiene la opción de solicitar la rescisión del contrato, o acudir ante la autoridad competente a fin de apereibir al arrendador para que efectúe las reparaciones, existiendo la posibilidad de condenar al arrendador al pago de daños y perjuicios por virtud del incumplimiento en que haya incurrido; sin embargo, si el desperfecto que sufre el bien es tal que impide su uso íntegro, el arrendatario podrá solicitar una disminución de la renta, que será en proporción del espacio de la cosa que sufre el desperfecto; asimismo, no le está permitido al arrendador modificar el diseño del objeto arrendado mientras subsista el arrendamiento, salvo las modificaciones que sea menester realizar en razón del desperfecto. El arrendador debe garantizar al arrendatario el libre uso y goce pacífico de la cosa arrendada, por virtud de la posible existencia de acciones legales intentadas por terceros en contra del arrendador, que llegaren a repercutir en el objeto materia del contrato; sin embargo, para el caso de que el arrendador pierda legalmente una parte del bien dado en arrendamiento, el inquilino puede solicitar una disminución en la renta, la cual oscilará en proporción a la parte minada.

En relación a las mejoras que llegare a efectuar el arrendatario en el bien objeto del contrato, si el arrendador las autorizó, éste deberá retribuir el menoscabo económico que haya erogado aquél; de igual forma, para el caso de que el arrendador no haya autorizado las mejoras, deberá retribuir al

inquilino en los siguientes casos: si se trata de reparaciones necesarias (amén de que el arrendatario solicitare la rescisión por virtud de un desperfecto que haya dado pauta a la mejora y ésta llegó a prosperar); y, para el supuesto de una relación por tiempo indeterminado, si el arrendatario efectuó mejoras las cuales no podrá disfrutar, por el inesperado aviso del arrendador de dar por terminada la vigencia del contrato.

2.6.1.2 LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Al recibir el arrendatario la cosa que va a usar o gozar, éste a su vez se obliga a satisfacer la renta durante la vigencia del contrato y de acuerdo a lo convenido, en el lugar designado por las partes, sólo en el caso de que no hayan designado algún lugar, el pago se hará en el domicilio del arrendatario, se debe entender en este caso, que el arrendador acudirá al domicilio del inquilino a fin de recibir la renta. Ahora bien, el arrendatario debe empezar a cubrir el pago de la renta a partir del día que recibe la cosa objeto del arrendamiento, a menos que los contratantes hayan convenido otra cosa, pagos que efectuará periódicamente de acuerdo a lo pactado y hasta el día que entregue la cosa arrendada. Para el caso de que el pago de la renta consista en frutos y el arrendatario no cumpla puntualmente con el pago, entonces éste se computará en dinero, valuándose los frutos al mayor precio en que se coticen el producto durante el período demorado.

Dentro de la duración del contrato, el arrendatario debe cumplir con el pago de la renta (prestación que dará vida al objeto que motivó al arrendador en consentir a celebrar el

contrato de arrendamiento), a menos que el bien adolezca de vicios que impidan su uso, o se presentare un caso fortuito o fuerza mayor; situaciones que suspenderán el uso total o parcial de la cosa (por las que a su vez se verá afectado el objeto que motivó al arrendatario a celebrar el contrato), ya que también se suspenderá total o parcialmente la obligación que tiene el arrendatario de pagar la renta, además de que si tal situación se prolonga por más de dos meses, el inquilino podrá solicitar la rescisión del contrato, independientemente de que para el caso de la existencia de vicios, imputables al arrendador, éste deberá responder de los daños y perjuicios.

En el supuesto de contratos de arrendamiento de inmuebles, el Código Civil enuncia además ciertas obligaciones al arrendatario, siendo las siguientes: para el caso de incendio, aquel a quien se le atribuya la responsabilidad del siniestro, deberá realizar el pago de daños y perjuicios que sufra el propietario del inmueble y las demás personas afectadas; el arrendatario quedará eximido de la responsabilidad del incendio, cuando haya ocurrido por caso fortuito, fuerza mayor, por algún vicio de la construcción y cuando el fuego se haya distendido de un lugar ajeno al inmueble y el arrendatario realizó las precauciones necesarias a fin de evitar que el fuego se propagara. Para determinar la responsabilidad del incendio, cuando existen varios arrendatarios y se desconoce en dónde se originó el siniestro, se estará en función de las pruebas que aporten los inquilinos para eximir su responsabilidad; si se comprueba que el fuego

inició en el inmueble que ocupe alguno de los inquilinos, éste deberá responder por el siniestro; ahora bien, si no es posible determinar en qué lugar inició el incendio, todos los arrendatarios que habiten el inmueble responderán proporcionalmente de acuerdo a la renta que paguen; si el arrendador ocupa parte del inmueble, también deberá responder en forma proporcional, sometiendo esta valoración al criterio de peritos. En el supuesto de un inmueble destinado para el ejercicio de una industria peligrosa, el arrendatario tendrá la obligación de asegurar el inmueble materia del arrendamiento, con el fin de evitar posibles riesgos propios de las actividades de la industria.

Es pertinente que cuando el arrendatario reciba del arrendador la cosa motivo del arrendamiento, se realice una descripción en la que expongan las características que forman parte del objeto, ya que de no existir una constancia que permita conocer los componentes de la cosa, se deberá entender que el inquilino la recibió en buen estado; además de que bajo esa misma descripción ha de devolver el arrendatario la cosa al arrendador, con excepción de lo que por causa inevitable o el transcurso del tiempo sufra deterioro; en el entendido, de que sí deberá el arrendatario realizar las reparaciones o los deterioros a los que la ley caracteriza de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio. Asimismo, el inquilino no puede modificar el diseño del bien objeto del arrendamiento, en el caso de que llegare a cambiarlo, cuando deba devolver la cosa la entregará de acuerdo

a la forma en que se encontraba cuando la recibió, respondiendo además de los daños y perjuicios.

2.6.2 LOS DERECHOS ESPECIALES DEL ARRENDATARIO, para comprender los derechos especiales que la ley otorga al arrendatario, es necesario aludir a qué se entiende por derechos reales y personales. De acuerdo con el autor Eduardo García Maynez el derecho personal o de crédito "... es la facultad que una persona llamada acreedor tiene de exigir de otra, llamada deudor un hecho, una abstención o la entrega de una cosa. Derecho Real es la facultad correlativa de un deber general de respeto- que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o partes de las ventajas que ésta es susceptible de producir." <sup>10</sup>

Los derechos especiales del arrendatario de un bien inmueble, principalmente se encuentran en los artículos 2049, 3042, fracción III del Código Civil vigente en el Distrito Federal y en la fracción III, del artículo 156 , del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal. Según el criterio de la doctrina francesa, por el contenido de estos dispositivos se aprecia que confieren al arrendatario un derecho real, más que personal, sobre el bien inmueble materia del arrendamiento; sin embargo, los dos artículos que regula el Código Civil, en suma, son tendientes a mantener la seguridad que debe tener el arrendatario de contar con la localidad para el uso que se convino en el contrato durante el tiempo a que se

<sup>10</sup>. GARCÍA MAYNEZ Eduardo, "Introducción al Estudio del Derecho", Editorial Porrúa, Cuadragésimoquinta Edición, México 1993, p.214.

comprometieron los que lo celebraron, ya que el artículo 2409 dispone: "Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.", artículo que da pauta a que en este supuesto opere una subrogación legal; asimismo, la fracción III, del artículo 3042, reza de la siguiente manera: "En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirá: III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años", dispositivo que una vez llevado a cabo, sus resultados confieren preferencia al inquilino en posesión del bien, ante la presencia de terceros interesados que se consideren con mejores derechos que los del arrendatario primitivo; por último, la fracción III del artículo 156 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, establece: "Es juez competente: El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del

contrato de arrendamiento de inmuebles.", precepto que se encuentra dentro de las reglas para la fijación de la competencia, por lo que no se puede deducir que confiera un derecho real al inquilino sobre el inmueble materia del arrendamiento, sino mas bien, éste es con el fin de hacer más viable y eficaz la interposición de los juicios sobre arrendamiento, así como el adecuado desarrollo del procedimiento legal de éstos.

Así las cosas, resulta evidente que la intención del legislador al enunciar estas reglas es, por un lado, proporcionar estabilidad y seguridad al arrendatario, en caso de transferencia de la propiedad del bien que pactó en arrendamiento o, ante la presencia de terceros que se crean con mejores derechos que éste y, por el otro, atendiendo a razones de economía procesal para la mayor fluidez y prontitud en las controversias de este orden.

2.6.3 TACITA RECONDUCCION. Como ha quedado precisado con anterioridad, el objeto en el contrato de arrendamiento está constituido por la cosa, el precio y el tiempo, respecto a esté último, son las partes quienes designan su duración dentro de los límites mínimos y máximos a que alude la ley civil; es así, que al término de la duración que las partes hayan convenido en un contrato, será también el término de la vigencia del contrato en que se apoye la relación arrendaticia, sin embargo, para aquellos casos en los que aun después de verificada la duración que las partes designaron para el uso que hiciere el arrendatario del bien arrendado, y

por lo tanto, la vigencia del contrato, si el inquilino continúa haciendo uso del bien sin la legal oposición del arrendador, se debe considerar que el contrato en el que se pactó tal relación, empezará a tener una vigencia a partir de la fecha en que venció, y que será por tiempo indeterminado, ya que de manera tácita, es decir, por virtud de los hechos indubitables que demostraron las partes, se puede presumir que ambos contratantes desean continuar con la relación; a esta presunción tácita de continuar con la duración del contrato, después de verificado el término por el que se pactó al inicio de la celebración del contrato, es a lo que la doctrina le ha dado el nombre de tácita reconducción.

Antes de las últimas reformas de los capítulos I al IX, del Título Sexto, Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil vigente en el Distrito Federal, la forma como opera la tácita reconducción se encuentra normada por los artículos del 2486 al 2488, en los que si el predio es rústico, limita la duración de la nueva relación a un año, y si es urbano, será por tiempo indefinido; las reformas del 21 de junio de 1993, regulan esta figura a través del artículo 2487.

2.6.4 LA PRORROGA DEL TERMINO DEL ARRENDAMIENTO. La palabra prorrogar está definida por el diccionario de la lengua española como: "... (del lat. prorogāre). Continuar, dilatar, extender una cosa por tiempo determinado." <sup>11</sup> En el caso del arrendamiento, la palabra prórroga se debe entender como el

---

<sup>11</sup>. Diccionario Hispánico Universal, Tomo Primero, ob, cit, p. 116



período extra que la ley le confiere al arrendatario para continuar haciendo uso del bien arrendado una vez que ha concluido el término de la vigencia que se pactó al inicio de la celebración del contrato, período que tendrá una determinada vigencia, según lo dispuesto en la ley. Si el inquilino hace uso de dicho período se deberá considerar que el contrato se ha prorrogado legalmente.

Al inicio del presente capítulo, mencione que actualmente para la resolución de las controversias en materia de arrendamiento, existen dos tipos de legislaciones que han de servir de fundamento a las autoridades competentes a la solución de éstas; una la constituyen, las disposiciones contenidas en el Libro Cuarto, Segunda Parte del Título y Sexto, Capítulos del I al IX del Código Civil para el Distrito Federal, reformado el 23 de julio de 1992; y la otra las reformas que del mencionado título y capítulos se hicieron el 21 de julio de 1993, y la aplicabilidad de una y otra, dependerá de lo dispuesto en el decreto relativo fechado el 23 de septiembre de 1993.

Lo anterior, en virtud de que hasta las penúltimas reformas (23 de julio de 1992) al Código en comento se regulaba a la prórroga de los contratos de arrendamiento inmobiliario de la siguiente manera: Un contrato de arrendamiento se puede prorrogar cuando el inquilino se encuentra hasta la fecha en que concluye la duración del contrato al corriente en el pago de sus pensiones rentistas, este período legal le permite al arrendatario continuar haciendo uso del bien materia del

arrendamiento fuera del término que se pactó al inicio de la relación, el cual puede hacerse extensivo por un año (según el artículo 2483), sin embargo, el artículo 2448-C permite que dicho período se alargue hasta dos años. Durante el tiempo en que esté operando una prórroga legal, el arrendador puede aplicar los aumentos a la renta en un 10% con base a la renta anterior. En el supuesto de que el arrendador pretenda habitar el bien inmueble materia de contrato o cultivar la finca (en el caso de un predio rústico), cuando concluya la vigencia del término pactado en el contrato, no prosperará el derecho a la prórroga que a la ley confiere al inquilino.

Ahora bien, los artículos que venían normando la prórroga legal en un contrato de arrendamiento (última parte del 2448 C, 2485, 2486 y 2488), hasta antes de las últimas reformas hechas al Código de la materia, en su parte relativa, han sido derogadas por las nuevas disposiciones del 21 de julio de 1993, las cuales no contemplan la prórroga en un contrato de arrendamiento; es así, que en las controversias de arrendamiento inmobiliario que se encuentren dentro de los supuestos del artículo único, del decreto publicado en el Diario Oficial el 23 de septiembre de 1993, (por el que se modifican los artículos transitorio del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal... publicado el 21 de julio de 1993), ya no operarán las acciones que giren en torno a la prórroga del contrato de arrendamiento inmobiliario.

## 2.7 EL SUBARRENDAMIENTO.

El subarrendamiento se presenta dentro de una relación arrendaticia, cuando el arrendatario da en arrendamiento, a un tercero, el bien por el que celebró el contrato con el arrendador; nombrándose al tercero subarrendatario y al arrendatario, subarrendador.

Los límites que establece la ley en esta figura jurídica, se encuentran contenidos en los artículos 2480 al 2482, en los que impide al arrendatario subarrendar el bien cuando no tenga el consentimiento del arrendador, consentimiento que para hacerse patente debe estar plasmado en las disposiciones generales del contrato o, dentro de una aprobación expresa hecha por el arrendador al arrendatario; en el primer supuesto, el arrendatario continuará respondiendo por el inmueble tal y como lo exigen las obligaciones propias de su carácter, y en el segundo, se subrogarán las obligaciones que contrajo el arrendatario, por virtud del contrato, en favor del subarrendatario, a menos que el arrendador, arrendatario y subarrendatario hayan convenido otra cosa dentro de los supuestos establecidos por la ley en este contrato.

Para el caso de que el arrendatario subarrende el bien materia del arrendamiento sin el consentimiento del arrendador, aquél deberá responder de los daños y perjuicios que se ocasionen por su desacato.

## 2.8 CAUSAS DE RESCISIÓN.

De acuerdo a las disposiciones que en materia de arrendamiento ventila nuestra ley civil, considero que la rescisión en un contrato de arrendamiento puede ser invocada por el arrendatario, cuando el arrendador incumpla con determinadas obligaciones o cuando se preste algún caso fortuito o fuerza mayor que rompa con el objeto por el cual contrató; y por el arrendador, cuando el arrendatario no se someta a las imposiciones que de acuerdo a su categoría enuncia el multicitado Código Civil.

El arrendatario podrá solicitar la rescisión del contrato: Cuando el bien sufra determinados desperfectos y el arrendador no haga las reparaciones necesarias, a su vez, en el caso de que tales desperfectos emanen de algún vicio oculto contenido en la cosa, mismo que impida su uso, independientemente de que el arrendador los haya conocido o no a la celebración del contrato; otra causa será, si durante la vigencia del contrato, el bien arrendado se ve afectado por una resolución que surja de un juicio; por último, en el caso de que el inquilino pretenda dar en arrendamiento el bien y el arrendador no dé su consentimiento para tal efecto, podrá el arrendatario solicitar la rescisión del contrato.

En el supuesto de la presencia de un caso de fuerza mayor, que afecte la cosa objeto del contrato y por esta causa el arrendatario no puede hacer uso de todo o parte del bien arrendado por más de dos meses, si lo desea, se podrá rescindir el contrato.

El análisis de las causas legales por las que el arrendador puede solicitar la rescisión del contrato se exponen tomando en cuenta las disposiciones del 21 de julio de 1993 y las vigentes antes de estas últimas, ya que las fracciones componentes del artículo que las enuncia fueron variadas y aumentadas por las multicitadas disposiciones. El artículo 2489 del código de la materia enuncia tales causas, veamos: Antes de las últimas reformas (julio de 1993), el arrendador puede exigir la rescisión del contrato, : I. "por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 (derogado) y 2454", este artículo considera que el pago de la renta se debe hacer de conformidad con lo pactado por las partes, si no se ventiló la periodicidad de los pagos, tal precepto dispone que éstos serán semestrales, cabe hacer la observación que dicho período semestral está contenido en lo dispuesto al arrendamiento de fincas rústicas, sin embargo, la fracción en comento, no hace distinción en relación al tipo de finca, por lo que permite deducir que tal período semestral se hace extensivo a todo tipo de fincas que sean objeto de controversia relativa a la rescisión del contrato; la fracción I, ya reformada dispone que el arrendador puede exigir la rescisión, "por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425", tal fracción obliga al inquilino a hacer el pago de la renta tomando en cuenta lo convenido por las partes, de tal manera que si el arrendador no recibe la renta en el tiempo y forma pactado, éste podrá solicitar la rescisión, sin embargo, si no hubo

pacto relativo a la manera de satisfacer la renta, los artículos 2448-K y 2454 de la Ley civil, estatuyen respectivamente que ésta deberá pagarse por meses vencidos en arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación o por semestres vencidos para fincas rústicas. Las dos siguientes fracciones que dan la pauta al arrendador para solicitar la rescisión del contrato, no fueron reformadas por las últimas disposiciones. La fracción II, dispone que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato: "por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III, del artículo 2425"; a través de ésta se obliga al arrendatario a usar el bien en función de lo pactado por éste y el arrendador o de acuerdo con la naturaleza y destino de la cosa; es así, que si el inquilino le da un uso diverso al convenio en el contrato, el arrendador puede solicitar la rescisión del contrato; asimismo, la fracción III, dispone: "por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480"; es decir, porque el arrendatario no cuente con el consentimiento del arrendador para subarrendar en todo o en parte el bien arrendado, supuesto ya comentado en el punto 2.7.

Las dos subsecuentes fracciones del artículo 2489, que a su vez exponen las circunstancias por las que el arrendador puede solicitar la rescisión del contrato, fueron aumentadas en las últimas reformas al código en comento; y así tenemos que la fracción IV, le da la facultad al arrendador para solicitar la multicitada acción "por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario" y la fracción V,

dispone "por variar la forma de la cosa sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441", artículo éste que impone al arrendatario solicitar el consentimiento del arrendador para alterar el diseño del bien arrendado (adminiculando este precepto con la citada fracción), en el supuesto de que el arrendador no haya otorgado su consentimiento a tal efecto, y pese a eso el arrendatario alteró la forma de la cosa, aquél podrá solicitar la rescisión.

## 2.9 LAS CAUSAS DE TERMINACION.

El Código Civil, a través de las fracciones contenidas en el artículo 2484, enlista las causas por las que se debe considerar que el contrato de arrendamiento puede terminar, siendo estas causas las siguientes:

1. Por haberse cumplido el plazo, el cumplimiento del plazo se presenta en los siguientes supuestos; en los contratos celebrados por tiempo determinado, al fenecer éste, siempre y cuando el arrendador la haga saber legalmente al inquilino su oposición a que continúe en el uso del bien; en contratos por tiempo indeterminado, cuando la vigencia de éste concluya de acuerdo a la ley; y, cuando esté satisfecho el objeto por el que la cosa fue alquilada.

2. Por convenio expreso, esta alternativa se encuentra aun más reforzada en el caso del arrendamiento destinado a la habitación, por el contenido de las últimas reformas del artículo 2448-C, y por la naturaleza misma del

convenio, la cual de acuerdo con el artículo 1793 de la Ley Civil, por exclusión es modificar o extinguir obligaciones.

3. Por nulidad, misma que ha de ser absoluta o relativa, por regla general ésta última (relativa), es producida por ausencia de alguno de los requisitos de validez, y sólo en algunos casos por ilicitud en el objeto, motivo o fin se producirá la nulidad absoluta, según los dispositivos jurídicos.

4. Por rescisión (ya analizada).

5. Por confusión, el precepto 2206 del multicitado código dice: "La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnan en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa.", dispositivo éste que si se equipara al arrendamiento, la confusión se ha de presentar cuando las calidades de arrendador y arrendatario se reúnan en una misma persona, situación que considero poco frecuente o mejor dicho que en forma extraña se presentará en este tipo de contratos.

6. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, estos supuestos se encuentran normados en los numerales 2431, 2432 y 2445 del código en cita, casos que de impedir el uso de la cosa por más de dos meses producirán la rescisión y por tanto llevarán a concluir la vigencia del contrato.

7. Por expropiación de la cosa arrendada por causa de utilidad pública.



8. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento, de acuerdo al artículo 2118 hay "... evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición."; en el caso del arrendamiento el artículo 2420 otorga al arrendatario la facultad de solicitar la rescisión a fin de dar por terminado el contrato, por virtud de que el arrendador haya sido vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada.

## CAPITULO TERCERO

## LA PENA CONVENCIONAL

## 3.1 CONCEPTO DE INCUMPLIMIENTO.

El autor Manuel Bejarano Sánchez, define al derecho real y personal como: "Derecho real es la facultad o poder de aprovechar autónoma y directamente una cosa (del latín res: cosa). El derecho personal consiste en la facultad de obtener de otra persona una conducta que puede consistir en hacer algo, en no hacer nada o en dar alguna cosa."; y, a la obligación de la siguiente manera: "La necesidad jurídica que tiene la persona llamada deudor, de conceder a otra llamada acreedor, una prestación de dar, de hacer o de no hacer" <sup>12</sup>

La obligación implica un vínculo que impone a una persona la realización de determinada conducta, en favor de otra; tomando en cuenta que el derecho personal, es la facultad que tiene un sujeto para obtener de otro una conducta, se puede inferir, que la prestación que debe realizar el sujeto (obligación), se traduce en un derecho personal de quien ha de recibir el beneficio del cumplimiento de la obligación.

Ahora bien, si un sujeto se compromete a través de un contrato a realizar determinadas prestaciones; es decir, si

---

<sup>12</sup>. BEJARANO SANCHEZ Manuel, "Obligaciones Civiles", Editorial Harla, México 1981, p. 5.

se obliga, por lógica se deduce que ha de efectuar la conducta o conductas que conlleven al cumplimiento de la prestación a que se obligó, o sea, como uno de los efectos de la obligación surge el cumplimiento, el cual se hará patente por medio del pago o del ofrecimiento del pago y consignación; sin embargo, puede suceder que el sujeto no cumpla con la prestación a que se obligó, presentándose aquí la figura jurídica que trato en este punto, relativa al incumplimiento, y que defino como la conducta que se presenta cuando una persona se abstiene de realizar la prestación, ya sea de dar, hacer o no hacer, a que se obligó en un acto jurídico en favor de otra persona, independientemente de las causas que generen su abstención.

El incumplimiento será imputable al deudor cuando resulte de una actitud realizada por éste, tendiente a contravenir a la prestación a que se obligó en un contrato; así mismo, el incumplimiento puede ser resultado de una fuerza mayor o caso fortuito, por lo que en este supuesto el deudor no es responsable del incumplimiento, a menos que por convenio se haya pactado otra cosa o, que el caso fortuito o la fuerza mayor se presente cuando el deudor esté en mora.

3.1.1 INCUMPLIMIENTO EN LAS OBLIGACIONES DE DAR. Las obligaciones de dar encierran un doble aspecto; por un lado, la transmisión del dominio o uso de la cosa y, por el otro, la entrega de la cosa. Generalmente otorga derechos reales (en el caso de transmisión de la propiedad), a quien ha de recibir el beneficio de la obligación; asimismo, en la mayoría de los

casos están contenidas en obligaciones principales dentro de un contrato.

Cuando un sujeto no cumple con la prestación a que se obligó en el tiempo y la forma convenidos, es decir, cuando incumple, se dice que está en mora. Ahora bien, el momento en que el deudor incurre en mora por su incumplimiento en las obligaciones de dar, se precisa dependiendo si hay plazo o no para el cumplimiento; si la obligación es a plazo, el deudor incurre en mora por la simple llegada de éste; si no hay plazo, por interpelación judicial o extrajudicial ante notario o dos testigos, más treinta días, haciendo notar que en este caso, contrario a lo dispuesto por la fracción IV, del artículo 259 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el emplazamiento no hace veces de interpelación, ya que si a través de éste se tratara de interpelar al deudor, no se le estaría concediendo el plazo de treinta días a la fecha de exigibilidad del pago, que impone el artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal.

Por otra parte, la mora constituye la base de la responsabilidad civil, es decir, la responsabilidad civil, nace por el incumplimiento de las obligaciones y la finalidad de esta figura es la indemnización que debe recibir el acreedor por el incumplimiento; al respecto el autor Eduardo García Maynez opina "...el incumplimiento de un deber jurídico engendra, a cargo del incumplido, un nuevo deber, constitutivo de la sanción, la inobservancia de un deber contractual, verbigracia, puede producir, a cargo del sujeto de ese deber,

la obligación de pagar los daños y perjuicios derivados de su actitud antijurídica." <sup>13</sup>; respecto a la indemnización, más adelante ahondaré sobre ésta.

Debido a que las obligaciones de dar generalmente están constituidas en obligaciones principales, el incumplimiento en este tipo de prestaciones se trata de acuerdo a las disposiciones generales relativas; sin embargo, para el caso de incumplimiento en obligaciones de dar que constituyan prestaciones accesorias, como son todo tipo de actitudes tendientes a la conservación de la cosa, para que el incumplimiento sea imputable al deudor y, por tanto, deba responder por su conducta, es necesario que haya incurrido en culpa.

3.1.2 INCUMPLIMIENTO EN LAS OBLIGACIONES DE HACER. Ya he expuesto que del incumplimiento surge la mora y, a su vez, ésta hace existente a la responsabilidad civil; para precisar a partir de qué momento el acreedor tiene facultad de solicitar que el deudor responda, por virtud de haber incumplido con la prestación de hacer a que se obligó, al igual que en las obligaciones de dar, se debe atender al plazo; o sea, si la obligación es a plazo la llegada de éste y la falta de cumplimiento hacen presente el estado moroso del deudor, si no hay plazo, la ley civil (artículo 2080), impone que: "...el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento

---

<sup>13</sup>. GARCIA MAYNEZ Eduardo, ob. cit., p. 299

de la obligación.". En este tipo de obligaciones, el emplazamiento sí interpela al deudor.

Las obligaciones de hacer están constituidas por dos tipos de prestaciones; las primeras (que generalmente son accesorias), son relacionadas con las cosas e implican aquellas actitudes tendientes a reparar, custodiar, conservar o manufacturar alguna cosa, de ahí que cuando el deudor incumple en este tipo de prestaciones, está dejando de realizar actos que permitan que la cosa se conserve en el estado que resulte útil. De acuerdo con nuestra legislación "hay culpa o negligencia cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella". La conservación, en sus diversas manifestaciones (reparar , custodiar, manufacturar, etc.), viene a formar parte de la prestación, el simple hecho de no conservar la cosa, conlleva al hecho de no cumplir, es decir, la culpa en este tipo de obligaciones va inmersa en el incumplimiento y, consecuentemente, es generadora de responsabilidad civil, siempre que no haya caso fortuito o fuerza mayor.

Otro tipo de prestaciones de hacer, son las que constituyen un acto puro y simple del deudor, sin que tenga relación este acto con una cosa, (en este supuesto no estará la obligación de hacer sujeta a una actitud, que sea tendiente a la conservación de una cosa) y, en este caso, será el simple incumplimiento el factor que haga incurrir al deudor en responsabilidad civil.

### 3.1.3 INCUMPLIMIENTO EN LAS OBLIGACIONES DE NO HACER.

Para precisar a partir de qué momento existe incumplimiento en las obligaciones de no hacer, la doctrina establece que éstas son exigibles desde que nacen, además de que se debe tomar en cuenta la naturaleza de la abstención que amerite el transcurso de un lapso de tiempo.

El artículo 2028, así como el párrafo segundo, de la fracción II, del artículo 2104, disponen que en las obligaciones de no hacer bastará el solo hecho de la contravención para que se incurra en responsabilidad civil.

3.1.4 CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento trae como consecuencia la mora, que es considerada como el retardo injustificado en el cumplimiento de una obligación exigible, a su vez, ésta otorga al actor la alternativa de solicitar la rescisión del contrato o exigir el cumplimiento de la prestación no cumplida. En virtud de que la mora es la base para que surja la responsabilidad civil del deudor por falta de cumplimiento en una obligación, será precisamente esta figura, la que origina la indemnización que se deba hacer al acreedor por los daños y perjuicios que sufra, indemnización que puede ser compensatoria o moratoria; será compensatoria, cuando a través de ésta se reparen los daños y perjuicios causados al acreedor por la falta de cumplimiento de la obligación a que se comprometió el deudor; y moratoria, cuando con la indemnización se retribuya en forma proporcional, de acuerdo con la prestación, el retardo en el cumplimiento de la obligación; o sea, la indemnización compensatoria es

relativa a la reparación de los daños por el incumplimiento de la obligación, y la moratoria, se refiere al pago de perjuicios causados por el retardo en el cumplimiento.

### 3.2 QUE SE ENTIENDE POR DAÑO.

El artículo 2108 define al daño como: "la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación".

La cuantía del haber o activo que representa el patrimonio de una persona física o moral, puede estar conformada por diversos tipos de bienes, que constituyan la riqueza de quien se ostente como dueño o titular, es por ello, que si el patrimonio de una persona está configurado, entre otros bienes, por determinados derechos personales de que sea acreedor, el incumplimiento relativo a las obligaciones que representen tales derechos personales, generará un menoscabo en el total de lo que conforma el patrimonio del titular del derecho personal, como representativo éste de la riqueza de un sujeto, de ahí, que el incumplimiento de una obligación representa una pérdida para quien ostente el derecho a recibir la prestación no cumplida y, consecuentemente, se le genere un daño.

### 3.3 QUE SE ENTIENDE POR PERJUICIO.

El artículo 2109 señala: "Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación".



Como es sabido, en todo tipo de inversión, debido al constante movimiento que se genera en las operaciones económicas, tienen siempre éstas una ganancia, misma que será mayor o menor según las complejas finanzas.

El derecho personal que tienen un acreedor, relativo a una prestación que a su favor se ha de verificar representa para éste, como ya hemos visto, una riqueza; la falta de cumplimiento de la obligación, amén de generar una pérdida en el patrimonio del acreedor, a su vez, le acarrea una merma en la ganancia relativa al hecho que representaba la prestación que habría efectuado el deudor. La circunstancia que impide al acreedor percibir una ganancia, relacionada esta con el incumplimiento de una obligación, causada por el deudor, es a lo que se le conoce como perjuicio.

Los daños y perjuicios, generalmente van unidos unos con otros, porque mientras el daño significa la pérdida sufrida, o sea, el empobrecimiento en el patrimonio del acreedor; el perjuicio implica, la ganancia que ha dejado de obtenerse por la pérdida sufrida.

El autor Rafael Rojina Villegas, cita a Planiol al aludir respecto a los tipos de daños y perjuicios, destacando lo siguiente: "Daños y perjuicios compensatorios, son aquellos causados cuando la obligación en definitiva no se cumple, la indemnización por este tipo de daños sustituyen al cumplimiento que el acreedor hubiera podido obtener voluntaria o judicialmente... Daños y Perjuicios moratorios, son aquéllos que se causan cuando el deudor ha cumplido finalmente su

obligación, voluntaria o judicialmente pero después de una demora prolongada y perjudicial para el acreedor, la indemnización por este tipo de daño representa la reparación del perjuicio causado por el retraso del cumplimiento." 14

### 3.4 QUE SE ENTIENDE POR PENA.

Pena. "Del latín *poena*, castigo impuesto por autoridad legítima al que ha cometido un delito o falta" 15

La palabra castigo, nos da la idea de una actitud tomada por un sujeto en perjuicio de otro; generalmente los castigos versan de acuerdo a la falta cometida, de este razonamiento entiendo, que la pena se encuentra dentro del contenido del castigo, por ejemplo, la sanción pecuniaria, encierra el castigo, y el monto a que hacienda la sanción, será la pena que se le imponga al infractor.

Ante la celebración de un acto jurídico, el sujeto se compromete a un deber u obligación. Por virtud de que los actos jurídicos se encuentran regulados y sancionados en las normas jurídicas, la actitud que realice el sujeto tendiente a dejar de cumplir con el deber prometido, conllevará a la aplicación de la sanción que la ley disponga. Las sanciones pueden tener por objeto el cumplimiento forzoso de la prestación no cumplida, la indemnización o el castigo, este último no

14. cit. por. *NOVINA VILLEGAS* Rafael, ob. cit., Tomo V, volumen II, Cuarta Edición, México 1981, p. 300.

15. Instituto de Investigaciones Jurídicas, "Diccionario Jurídico Mexicano", tomo VII, serie E Varios, número 29, Editorial U. N. A. M., primera edición, México 1964, pp. 78 y 79

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

persigue el cumplimiento, sino reprimir el incumplimiento del deudor; esto es así, porque de acuerdo con el autor Eduardo García Maynez, cuando el contenido de la sanción es tendiente a reintegrar al acreedor la prestación, que el deudor dejó de efectuar, nos encontramos ante la restitución o indemnización; y, cuando la sanción envuelva cualquier otra actitud que no sea la prestación (o su equivalente) a la que se obligó el deudor en el contrato (tratándose de deudas de carácter civil), nos encontramos ante la pena. <sup>16</sup>

De la definición de pena citada al principio de este objetivo, se infiere que para que la pena surja o se haga aplicable, es necesario que se haya cometido un delito o falta. Desde el punto de vista del derecho penal, a la pena se le puede conferir un doble carácter, como medida represiva y como medida de seguridad; en el primer caso, por virtud de la violación de una norma jurídica; y en el segundo, a fin de evitar delitos futuros, operando como un freno o inhibición ante la idea de cometer un delito. En el campo penal, a través de la pena no se busca reintegrar a la víctima al estado en que se encontraba antes de que sufriera el ilícito, sino de castigar al infractor por su conducta delictuosa.

Es así, que se debe entender que la pena surge con el ánimo de castigar al infractor por la falta cometida.

---

<sup>16</sup>. Cfr. GARCÍA MAYNEZ Eduardo, ob cit., pp. 308 y 309

### 3.5 CONCEPTO DE PENA CONVENCIONAL.

En el derecho de los antiguos romanos, la *stipulatio poenae* tenía por objeto vincular obligatoriamente al deudor al pago de una cantidad previamente determinada para el caso de que la prestación debida no fuere pagada a su vencimiento. Por tanto, la figura cobraba caracteres marcadamente sancionatorios que garantizaban al acreedor una mayor probabilidad en el pago puntual. En el supuesto del incumplimiento, el acreedor aparentemente burlado, tenía entonces a su favor la acción directa para reclamar el pago de la cantidad fijada de antemano como pena, y para ello le bastaba acreditar simplemente el incumplimiento de la contraria. Si no de todas formas conservaba su acción expedita para demandar el cumplimiento tardío de la prestación, y en todo caso el pago de los daños y perjuicios ocasionados.

El autor Rafael Rojina Villegas define a la pena convencional como: "el convenio por virtud del cual el deudor se obliga a pagar al acreedor una determinada indemnización, para el caso de que no cumpla su obligación, o no la haga de la manera convenida." <sup>17</sup>

En relación con la misma definición el autor Manuel Borja Soriano, define a la cláusula penal tomando como base el primer párrafo del artículo 2117 del Código Civil, que establece: "La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la ley

---

17. ROJINA VILLEGAS Rafael, ob cit., p. 417

disponga expresamente otra cosa", considerando que esa regulación, a que alude el citado precepto, es lo que se llama cláusula penal o pena convencional. <sup>18</sup>

El primer autor sugiere que a través de la pena convencional, las partes que intervienen en un contrato acuerden determinada indemnización para el caso de que el obligado no cumpla con la prestación a que se compromete o la realización de ésta difiera en su ejecución con lo pactado en el contrato; en este sentido, se está colocando a la pena, no como el contenido de un castigo por una falta cometida, sino como una indemnización que podría ser compensatoria, para el caso de que el deudor no cumpla en definitiva con su obligación; o moratoria, si no cumple de la manera convenida.

Indemnizar significa resarcir de un daño o perjuicio, por lo que de acuerdo con este autor, el contenido del castigo que se le imponga al deudor por su incumplimiento, a su vez encerrará la reparación del daño o perjuicio causado al acreedor por el incumplimiento.

El segundo autor citado, dentro de la definición en análisis, equipara aún más el contenido de la pena convencional con la reparación que deba recibir el acreedor por el incumplimiento del deudor, ya que considera que dentro de la cláusula de referencia, convencionalmente las partes establecen la manera como ha de operar la responsabilidad civil, por parte del deudor moroso y, como es sabido, el fin de la

---

<sup>18</sup>. Cfr. BORJA SORIANO Mamel, "Teoría General de las Obligaciones", Editorial Porrúa, Décima Edición, México 1985, p. 468

responsabilidad civil es la indemnización que debe recibir el acreedor por el incumplimiento.

Asimismo, los artículos del 1840 al 1846, permiten que la cláusula penal contenida en un contrato, opere como la manera en que convencionalmente las partes estipulen la forma como ha de retribuirse al acreedor de la prestación que dejó de cumplir el deudor por virtud de lo contratado, dándoles a éstas libertad de fijar la cuantía que deberá cubrir el moroso, siempre que el importe no exceda de la obligación principal, atendiendo además, al supuesto de que la obligación no se cumpla en definitiva o si ésta ya fue cumplida en parte, se establecen las limitantes para tales casos.

Bajo estas circunstancias, consideró que la pena convencional implica la sanción convenida por los contratantes a través de la cual se estipula la prestación o prestaciones que debe realizar el deudor en caso de que no cumpla con la obligación o su cumplimiento diste de la manera como hayan pactado éste, y así el acreedor se vea reparado en el daño y perjuicio que le cause el incumplimiento del deudor.

### 3.6 LIMITES DE LA PENA CONVENCIONAL.

El límite que marca nuestra legislación civil para la estipulación de la cláusula penal, se encuentra en el texto del artículo 1843, que establece: "La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía de la obligación principal", tal dispositivo permite a los contratantes que estimen o calculen el monto de los daños y perjuicios que sufra el

acreedor, ya sean compensatorios o moratorios, según la prestación que sancione la pena, toda vez que ésta puede ser por el incumplimiento total o parcial de la obligación, como se infiere del contenido del artículo 1846, siempre y cuando el monto a que asciende la cuantía de la pena no exceda del importe relativo de la obligación principal, de ahí, que es necesario que se tenga perfectamente determinada la obligación principal de cada uno de los contratantes y especialmente de aquél al que le afecte el contenido de la sanción impuesta en la pena, asimismo, el artículo 1843, permite considerar que el monto de la pena puede ser inferior al de la obligación principal.

Por otra parte, en los artículos que regulan la aplicabilidad de la pena convencional, se vislumbran diversas condiciones.

Una primera condición se encuentra en el artículo 1840, que permite que la pena convencional se pacte previendo el supuesto de que la obligación no se cumpla, o no se cumpla de la manera convenida. De solicitar la aplicabilidad de la pena que contenga la existencia de tales suposiciones, el acreedor no podrá además solicitar le sean retribuidos los daños y perjuicios sufridos, ya que se estima que éstos fueron previstos y calculados al momento de integrar la cláusula de referencia.

Otra condición se encuentra en el artículo 1846, en el que por virtud del incumplimiento del deudor, se otorga al acreedor la opción de exigir el cumplimiento de la obligación o

el pago de la pena, limitando al mismo a elegir sobre una de estas dos prestaciones y sólo en caso de que la pena se haya pactado por retardo en el cumplimiento, entonces sí se admite que el acreedor solicite ambas prestaciones.

El artículo 1844 establece que: "Si la obligación fue cumplida en parte, la pena se modificará en la misma proporción."; tomando en cuenta esta disposición, es necesario conocer sobre qué supuesto, en relación al cumplimiento de la prestación ha de operar la aplicabilidad de la pena pactada, ya que ésta se pudo haber estipulado precisamente para el caso de que la obligación no se cumpla de la manera convenida, estipulación que se considera fue estimada, calculada y convenida por los contratantes. Por virtud del mismo artículo 1844 se considera que la pena es mutable, es decir, se puede modificar en proporción al incumplimiento y consecuentemente se haga la reducción a que alude el artículo en comento.

La doctrina también establece determinados límites o condiciones para la aplicabilidad de la pena, aludiendo que para que ésta sea válida el contrato u obligación relacionada con la pena debe reunir los requisitos de existencia y validez que reúne todo acto jurídico, de tal manera que si el contrato del que deriva la pena se anula o declara inexistente, la pena también lo será; en razón de esta consecuencia, se considera que la pena convencional tiene un carácter accesorio para el contrato que la produjo, sin que se deba suponer que la inexistencia o nulidad de la cláusula penal implique a su vez la nulidad o inexistencia del contrato; sin embargo, los dos



últimos párrafos del artículo 1841 disponen que en caso de que la prestación que encierra la cláusula penal recaiga en un tercero, y si el contrato es declarado inexistente o nulo por falta de consentimiento del deudor, valdrá la pena aunque el contrato no se lleve a efecto, y el tercero quedará obligado.

### 3.7 FINALIDAD DE LA PENA CONVENCIONAL

El fin de la cláusula penal, consiste en que los contratantes pueden prever el incumplimiento imputable al deudor y valoren los daños y perjuicios que se causen por virtud de dicha conducta, pudiendo consistir en incumplimiento total; es decir, cuando la obligación no se cumple en definitiva, lo que generará una indemnización compensatoria; o bien, cuando la obligación se llega a cumplir pero no en la manera como se convino, produciendo una indemnización moratoria.

El cálculo o estimación que hagan previamente los contratantes de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la obligación, y contenidos éstos, dentro de la sanción que impone la cláusula penal, en la que se verá plasmado el valor de los mismos, será la finalidad que encierra la intromisión de la pena convencional en el capítulo respectivo de un contrato.

### 3.8 FINES PRACTICOS DE LA PENA CONVENCIONAL.

El artículo 1842 dispone: "Al pedir la pena, el acreedor no está obligado a probar que ha sufrido perjuicios, ni el deudor podrá eximirse de satisfacerla, probando que el acreedor no ha sufrido perjuicio alguno"; del texto de este artículo se aprecia la finalidad practica, es decir, la ventaja o beneficio que le otorga al acreedor la solicitud de hacer aplicable la cláusula penal; en efecto, ya que dentro de la secuela de un juicio en el que se demandan pago de daños y perjuicios, es menester, de acuerdo con el artículo en cita, que el accionante pruebe haberlo sufrido, además, de que la cantidad que proponga el peticionario a la que considere ascienden tales pérdidas, deberá a su vez, ser aprobada. Con la aplicabilidad de la cláusula penal, en virtud de que los daños y perjuicios ya fueron estimados por los contratantes, no se hace necesario, para que sean cubiertos por el que los engendró, el hecho de que se compruebe la existencia de éstos; en suma, el acreedor no tiene que demostrar la existencia y el monto de los daños y perjuicios al hacer aplicable la pena convencional, siempre y cuando el incumplimiento que generó los daños sea imputable al deudor, ya que de existir caso fortuito o fuerza mayor, sí se libera al deudor de la responsabilidad.

Desde otro punto de vista, la cláusula penal también libera al deudor de la obligación de comprobar en juicio el monto de los daños y perjuicios que éste haya causado al acreedor por su incumplimiento, ya que en un momento dado, al

solicitarlos el acreedor, los mismos pueden ser excesivos, resultando en ocasiones muy difícil para el deudor comprobar que los daños y perjuicios no asciendan a la cantidad que demande el accionante.

Amén de lo dispuesto en el artículo 1844, a través del cual se otorga libertad para modificar la pena en forma proporcional, en razón de que la obligación haya sido cumplida en parte, el texto no sugiere que se modifique el monto original calculado por los contratantes relativo a los daños y perjuicios, sino únicamente permite modificar la pena ya calculada, en proporción a la parte de la obligación que se haya cumplido, es decir, el monto de la pena queda intocado, sólo variará en forma proporcional, para el supuesto de que una parte de la obligación ya esté pagada.

En relación a lo expuesto en este objetivo el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito ha emitido criterio en la tesis número 222 de la Octava época, publicada en la página 330 del Semanario Judicial de la Federación, tomo V SEGUNDA PARTE-1, con el siguiente contenido literal:

*"CLAUSULA PENAL, FINALIDAD DE LA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO). De lo prevenido por el artículo 1757 del Código Civil del Estado de Jalisco, se concluye que la cláusula penal tiene como función evaluar anticipadamente los daños y perjuicios que pudieren causarse por el incumplimiento contractual, y fungir como*

*substituta de los daños y perjuicios; dicho en otras palabras, la pena convencional no es sino la determinación previa del monto de los daños y perjuicios, fijados de antemano con el objeto de superar las dificultades de prueba que puedan existir para puntualizar la cuantía de éstos, condicionada, desde luego, al incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones contractuales."*

## CAPITULO CUARTO

EL MONTO DE LA CANTIDAD LIQUIDA QUE COMO PENA CONVENCIONAL SE PUEDE ESTIPULAR EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

4.1 LA OBLIGACION PRINCIPAL DE LAS PARTES EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En el segundo capítulo del presente estudio, hice alusión a que la obligación a que se compromete el arrendador es proporcionar el uso o goce de la cosa durante cierto tiempo, y que la obligación del arrendatario, es efectuar el pago de la renta por todo el tiempo que esté vigente el contrato y de acuerdo a lo convenido por los contratantes; asimismo, se expusieron como obligaciones de dichos sujetos diversas prestaciones, como: lugar de pago, estado en que se debe entregar el objeto del arrendamiento al arrendatario, y a su vez, la manera como lo deberá devolver éste al finalizar la relación, el mantenimiento y condiciones que debe reunir la cosa, etc; sin embargo, la causa que da origen al nacimiento de un contrato de arrendamiento, para el arrendador lo es la renta que va a recibir, prestación que se va a convertir en la principal obligación del arrendatario, así como también, para éste la causa que lo motiva a la celebración del aludido contrato lo es el uso o goce del bien a arrendar, y que será la obligación principal que deba cumplir el arrendador, porque de

no ser así se desvirtúa la reciprocidad de este contrato bilateral, en el que ambas partes se obligan a efectuar prestaciones que dependen unas de otras.

Ya que en este contrato, las prestaciones a que se comprometen los contratantes no pueden ser otorgadas en un solo acto, porque el uso o goce es temporal y, por lo mismo, el pago es dividido, esto implica que la obligación de cada una de las partes se cumplirá en forma periódica de acuerdo a lo pactado por éstas, de aquí que se le considera al contrato de arrendamiento como de tracto sucesivo.

Sin embargo, tomando en cuenta que la obligación principal del arrendador es otorgar el uso y goce del bien, desde el momento en que entrega la cosa, hasta la terminación de su vigencia, está cumpliendo con la prestación, por lo que no se puede considerar que tal obligación sea dividida y lo que sí cumplirá a través del tiempo serán las prestaciones accesorias que oscilen en torno a este contrato, como son: uso y goce pacífico, mantener el bien en condiciones óptimas, etc. Por otro lado, al ser la obligación principal del arrendatario el pago de la renta, ésta sí es dividida ya que por costumbre para los contratos de arrendamiento inmobiliario, se ha fraccionado en mensualidades y, de acuerdo con la ley civil, si las partes no fijan los períodos, si el predio es rústico el período será semestral y, si es urbano, será mensual.

Al ser dividida la obligación principal del arrendatario, el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, sostiene el criterio de que ésta es la de

pagar al arrendador una renta mensual, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento, criterio que está sustentado en la tesis de jurisprudencia número J/23, de la Octava época, visible en la página 97, del Semanario Judicial de la Federación, tomo VIII DICIEMBRE, que reza como sigue:

*"ARRENDAMIENTO. CLAUSULA PENAL. NO DEBE EXCEDER DE LA OBLIGACION PRINCIPAL. El artículo 1843 del Código Civil del Distrito Federal establece que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, y si la obligación principal del arrendatario es la de pagar a la sociedad arrendadora o a quien sus derechos represente, una renta mensual, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento, es evidente que la pena convencional no puede exceder de tal suma, sin que pueda tomarse en consideración para fijar el monto de dicha pena el importe anual de la renta, como lo pretende el arrendador, apoyándose en que el arrendatario tenía obligación de pagar un año de renta por haberse celebrado el pacto arrendaticio por un año forzoso, ya que, se insiste, la obligación principal del inquilino es la de pagar mensualmente la renta; en consecuencia no puede condenarse al inquilino a pagar la pena convencional que se pactó en una cláusula del*

*contrato de arrendamiento, equivalente al importe de seis meses de renta, ya que excede notoriamente de la renta mensual estipulada en el contrato."*

La citada tesis, permite suponer que la obligación principal para el arrendatario se constriñe a la entrega de uno de los periodos en que se haya fraccionado la obligación, postura que coloca al tiempo de la duración del contrato en un límite que han de tener las partes en relación a la vigencia del contrato, sin embargo, debe tomarse en cuenta que el tiempo de la duración y de acuerdo con la causa que motiva al arrendador para contratar (pago de renta), implica para éste un ingreso que ha de percibir, independientemente de que la obligación sea dividida o no, esto es así por lo siguiente:

Al ejecutarse el contrato, el arrendatario ya se encuentra satisfecho en su objeto, porque ya cuenta con la posesión de la cosa, posesión que se ve garantizada en cuanto al tiempo en los propios dispositivos que regulan este contrato, situación de la que no goza el arrendador respecto al cumplimiento periódico que haga al arrendatario, ya que aunque ya se le haya entregado un periodo de renta, esto representará un cumplimiento parcial de la obligación, por lo que considero que éste cumplirá con su obligación cuando haya entregado el importe a que ascienda la suma de todos los periodos en que se haya dividido la obligación, de acuerdo con la vigencia del contrato, por ser esa vigencia la que le permitirá al



arrendatario hacer uso del bien, toda vez que dicho importe representa el objeto que motivó al arrendador a contratar.

En este orden de ideas, si bien es cierto que aun cuando el arrendador haya otorgado el uso del bien arrendado, esto no implica que el inquilino se vea plenamente satisfecho en la causa que lo motivó para contratar en relación con la vigencia del contrato, también es cierto, que de no ser por rescisión solicitada por el arrendador debido al incumplimiento del arrendatario, por causas de fuerza mayor o por expropiación<sup>19</sup>; o sea, causas no motivadas por el arrendador, éste no puede arbitrariamente privar al inquilino de que siga disfrutando del uso antes de que termine la vigencia del contrato, lo que implica una garantía para el arrendatario en la posesión que va a tener del bien; situación que no ocurre con el arrendador, ya que de acuerdo con el ejercicio, el arrendatario sí suele arbitrariamente dejar de cumplir con su obligación; al constreñirse la obligación principal de éste al pago de un periodo, se está dejando de tomar en cuenta que el objeto para el arrendador es el relativo al pago de la renta por todo el tiempo de la duración, ya que al tener el contrato una vigencia determinada, a su vez puede proyectar sus ingresos económicos durante la época que esté vigente el contrato. Por otro lado,

<sup>19</sup>. Nota 1. Por virtud de secuestro o hipoteca, no prospera el suponer que no se va a ver satisfecho el objeto del arrendatario respecto al tiempo que haga uso del bien, ya que de existir tales supuestos, la ley establece que la vigencia del contrato, no debe ir más allá de la fecha en que se haga ejecutable alguna de estas figuras jurídicas; y, por la existencia de un juicio previo en el que exista resolución que afecte al bien arrendado, el código de la materia a través del artículo 2420 otorga al arrendatario diversas alternativas para que no se vea afectado en su objeto.

aunque el arrendatario tampoco cuente con facultades para incumplir, de no verse el arrendador satisfecho en el objeto que lo motivó a arrendar (pago de la renta), se le generará un daño y perjuicio que es posible llegue a ser reparado, sin embargo, no se puede garantizar que eso suceda, y menos aun, se ha de precisar el momento en que se vea satisfecho el objeto por el que contrató; de suceder esto, que es muy común en la práctica, no se le está viendo satisfecho el objeto por el que el arrendador contrató, ni se encuentra equilibrado el principio de reciprocidad que como contrato bilateral es el arrendamiento.

De lo anterior, se deduce que el hecho de que la obligación principal para el arrendatario se fraccione en periodos, ello no implica que se altere la naturaleza de ésta, ya que la divisibilidad que sufre la prestación que dio origen al arrendador para celebrar el contrato (pago de la renta), sólo es el modo como ha de cumplir el arrendatario con su obligación principal, pues este, ya se vio satisfecho en la causa que lo motivó para celebrar el contrato; es decir, en recibir el bien materia del arrendamiento.

La divisibilidad del pago, entraña en la manera como pacten las partes el cumplimiento de la prestación, la opción para pactar el pago la otorga el texto de los artículos 2078 y 2079 del Código Civil; esto, independientemente del tiempo de la vigencia del contrato, ya que será precisamente ese tiempo el que le permita al arrendador proyectar sus ingresos en función a la vigencia; la periodicidad sólo implicará la manera en que

recibirá esos pagos, pero no trascenderá a la esencia de la obligación.

A mayor abundamiento la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido tesis relativa a la obligación principal del arrendatario, visible en la página 1347 del Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca, Tomo CIX, que a la letra dice:

*"ARRENDAMIENTO, CLAUSULAS EN EL CONTRATO DE. El monto de la obligación principal, en el caso de contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, es el importe de la renta de los meses por dicho tiempo, y por lo mismo, la pena convencional que importe una o más mensualidades, pero menos que las correspondientes a todos los meses del contrato, no es nula.*

Con la citada tesis se robustece aún más el considerar que si la obligación principal para el arrendador es el otorgamiento que haga al arrendatario del uso o goce del bien arrendado, durante el tiempo que hayan pactado como vigencia del contrato; entonces, la obligación principal para el arrendatario es cubrir el pago que haga al arrendador de ese uso o goce por todo el tiempo que esté vigente el contrato, independientemente de los períodos o divisibilidad con que se exhiba.

#### 4.2 EL INCUMPLIMIENTO EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En virtud de que el arrendamiento emana de un contrato y éste es el producto de un acuerdo de voluntades, el incumplimiento se presenta cuando alguno de los sujetos que acordaron voluntariamente deja de ejecutar o no ejecuta la prestación a que se comprometió. Tratándose de este contrato; para el caso del arrendador, si la obligación principal estriba en proporcionar al arrendatario el uso y goce del bien arrendado durante determinado tiempo, éste incumplirá cuando no ejecute la prestación, es decir, cuando no otorgue el uso o goce del bien; aunque también llega a incumplir al dejar de efectuar prestaciones accesorias propias del contrato de mérito, particularmente tratándose de inmuebles, en los que además de otorgar el uso y goce debe conservar el bien en estado útil, así como permitirle al inquilino la estancia pacífica en el inmueble mientras subsista el arrendamiento; asimismo, si la obligación principal del arrendatario versa en cubrir al arrendador el precio convenido por el uso o goce del bien que posee, éste incumplirá cuando no ejecute o deje de ejecutar la prestación, o sea, cuando no cubra el precio de acuerdo a lo pactado, además del incumplimiento que a su vez se gesta por no cumplir con las prestaciones accesorias que emanan de su carácter, tendientes también a la conservación y seguridad de la cosa.

Las obligaciones de las partes en el contrato a estudio derivan de los artículos del 2412 al 2447, en los que

también se prevén algunas acciones que pueden tener por virtud del incumplimiento, además de las que emanan en las disposiciones generales relativas al incumplimiento de las obligaciones, y que comprenden de los artículos 2104 al 2118; dispositivos todos éstos, que al ser administrados con los preceptos legales que regulan la cláusula penal, brindan a las partes las prestaciones que pueden demandarse una de otra en caso de incumplimiento.

El arrendador cuenta con dos alternativas en caso de incumplimiento del arrendatario para verse saneado por dicha actitud: de acuerdo con los artículos 1846, 2104, fracción I, 2107 y 2117, en caso de que el incumplimiento sea el relativo a la falta de ejecución de la obligación principal; por un lado, podrá demandar el pago de la renta y, a su vez, una indemnización moratoria, para el caso de que ésta haya sido prevista en el contenido de la cláusula penal, podrá solicitar la aplicabilidad de la pena; o por otro lado, de acuerdo con el artículo 1949, podrá solicitar la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, los cuales pueden estar ya calculados en la aludida cláusula. Para el caso del incumplimiento de las prestaciones accesorias, tales como: evitar o controlar el fuego, en caso de incendio; asegurar el bien, para el supuesto de que sea destinado a una actividad peligrosa, entregar la cosa de acuerdo al estado y condiciones en que se encontraba cuando lo recibió; y, solicitar el consentimiento del arrendador para dar en arrendamiento el

bien; deberá reclamar la rescisión o restitución a través del pago de daños y perjuicios, mismos que podrán estar consignados en la multicitada cláusula.

Situación diferente sucede con el arrendatario, ya que primeramente, si el arrendador no cumple con su obligación principal, es decir, si no entrega la cosa arrendada, por realizarse las prestaciones de los contratantes en forma simultánea, el arrendatario no está obligado a pagar la renta, o sea, a cumplir con su obligación principal, sino a partir del día en que reciba la cosa (de acuerdo en el artículo 2426), por lo que una vez celebrado pero no ejecutado el contrato de mérito, el incumplimiento del arrendador propiciará a su vez que el arrendatario se abstenga de cumplir con su obligación, sin embargo, esta situación no coloca en mora al arrendador, hasta en tanto el arrendatario cumpla con su obligación y, por tanto, proceda a demandar el cumplimiento del contrato, esto en atención a las tesis jurisprudenciales numero J/22 y J/51, emitidas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicadas, una de ellas en la página 701 del Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo V SEGUNDA PARTE-2, del rubro y contenido literal siguiente:

*"OBLIGACIONES RECIPROCAS. MORA CUANDO LAS PRESTACIONES NO SON SIMULTANEAS. La regla relativa a que en las obligaciones bilaterales o reciprocas sólo el que cumple con su obligación o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte que haga lo mismo, lo*

que le incumbe, regla que se desprende del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, se finca sobre el presupuesto de que las obligaciones de las partes deban realizarse simultáneamente, ya que en esa hipótesis ninguno de los obligados incurre en mora mientras no efectuó el otro lo que le corresponde, puesto que se comprometió a cambio de lo que ofreció la otra parte, de modo que no les es exigible su deber entre tanto no reciba la prestación a que tiene derecho; pero esa regla no es aplicable cuando no se da el supuesto sobre el que descansa, por haberse pactado que una parte cumpliría primero y otra después, como cuando se fija una fecha para lo uno y otra posterior para lo otro, en razón de que, en este caso, el que incumple inicialmente sí incurre en mora, es decir, en un verdadero incumplimiento culpable, puesto que no se comprometió a cambio de que el otro efectuara lo propio al mismo tiempo, de manera que el perjudicado con el primer incumplimiento sí tiene derecho y acción para reclamar a la otra parte la ejecución de lo que le atañe, aunque no se lleve a cabo lo que se comprometió para un tiempo posterior, ya que éste no incurre en mora ni le es exigible su obligación mientras

no reciba la prestación debida. Sin embargo, para abatar en sus términos los principios fundamentales que rigen a las obligaciones recíprocas, en cuanto a los efectos que deben ser inherentes a su naturaleza jurídica, cuando se condena judicialmente al cumplimiento de la prestación materia del juicio, debe establecerse en la sentencia que el actor queda vinculado al cumplimiento de sus obligaciones vencidas hasta la fecha en que se cumpla o ejecute el fallo, pues sólo así se respetará cabalmente, en lo que esto es posible, el principio de autonomía de la voluntad de las partes y el efecto propio de las obligaciones recíprocas, relativo a que su cumplimiento debe extinguir al mismo tiempo las obligaciones pendientes; esto sin menoscabo, en su caso de la condena al pago de daños y perjuicios ocasionados por la mora del que primero desatendió injustificadamente lo pactado."

Así como en la publicada en la página 103 de la compilación citada, Tomo IX MARZO, que dice:

**"OBLIGACIONES RECÍPROCAS. MODOS DE ALLANARSE A SU CUMPLIMIENTO.** En las obligaciones recíprocas sólo el que cumple o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte lo que le corresponde, siempre que deban llevarse a cabo



*simultáneamente, según se desprende de la correcta intelección del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, pero el allanamiento no debe consistir en la mera expresión de estar dispuesto a pagar o en la voluntad de hacerlo cuando la otra parte cumpla, pues eso llevaría a un círculo vicioso, en el que una parte encuentra justificación a su omisión en el incumplimiento de la otra y ésta a su vez no tiene responsabilidad de la situación porque el otro sujeto no da cumplimiento a lo que le corresponde; círculo que sólo se puede romper mediante la realización de actos positivos, no con meras actitudes de la parte que quiera poner fin a ese estado incierto, actos a través de los cuales se revele objetivamente y de modo indudable su voluntad de cumplir aquello a lo que se vinculó, en forma simultánea a lo exigido de su contraparte, de tal manera que en el caso de no hacerlo, el Juez que conozca del asunto quede en condiciones de obtener su realización de modo inmediato y directo y sin necesidad de un procedimiento nuevo de conocimiento o un complejo procedimiento de ejecución. Estos requisitos pueden quedar satisfechos a plenitud, verbigracia, con el*

*depósito de la suma de dinero del saldo adeudado ante una institución de crédito y a disposición de una autoridad jurisdiccional, o bien, por cualquier otro medio que a juicio razonable del juzgador reúna la características apuntadas.*

Consecuentemente, si el arrendatario no se ha visto satisfecho en la prestación que a su favor debe otorgar el arrendador y éste ya realizó lo propio; de acuerdo a las disposiciones generales relativas al incumplimiento de las obligaciones, podrá demandar el cumplimiento, la rescisión o el pago de daños y perjuicios, y de acuerdo con el artículo 1840, estos últimos pueden estar incluidos en la pena convencional.

Así las cosas, una vez que se haya ejecutado el contrato, el incumplimiento del arrendador sólo se reduce a la abstención que éste haga de determinadas prestaciones accesorias, y que por cuyo incumplimiento el arrendatario podrá solicitar ante la autoridad competente el cumplimiento de la prestación, pudiendo ser ésta la conservación de la cosa, amén de que si dicha conservación corre a cargo del arrendatario, el arrendador deberá retribuir la erogación económica que haya sufrido aquél; o la rescisión del contrato.

#### 4.3 EL PROBLEMA DEL LIMITE DE LA PENA CONVENCIONAL APLICABLE A QUIEN INCUMPLE EN LAS OBLIGACIONES QUE CONTRAJO EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Retomando el contenido de la definición de la palabra "pena"; se entiende que ésta se encuentra plasmada dentro de la sanción, conformada por un castigo, la cual se aplica al infractor de una falta cometida; sin que se deba suponer que a través de la pena se va a restituir al sujeto que sufra la infracción al estado que debería tener, de no haberse realizado el hecho negativo.

Sin embargo, la pena convencional que se pacta en un contrato tiene un ámbito que va más allá del contenido de un castigo, ya que como se ha expuesto, a través de ésta se pretende indemnizar por los daños y perjuicios, ya compensatorios, ya moratorios, a quien padezca por el incumplimiento del moroso. Por lo que considero que el criterio sostenido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, contenido en la tesis jurisprudencial citada, resulta poco eficaz, y a efecto de analizarlo se transcribe una vez más.

*"ARRENDAMIENTO. CLAUSULA PENAL. NO DEBE EXCEDER DE LA OBLIGACION PRINCIPAL. El artículo 1843 del Código Civil del Distrito Federal establece que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, y si la obligación principal del arrendatario es la de pagar a la sociedad arrendadora o a*

quien sus derechos represente, una renta mensual, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento, es evidente que la pena convencional no puede exceder de tal suma, sin que pueda tomarse en consideración para fijar el monto de dicha pena el importe anual de la renta, como lo pretende el arrendador, apoyándose en que el arrendatario tenía obligación de pagar un año de renta por haberse celebrado el pacto arrendaticio por un año forzoso, ya que, se insiste, la obligación principal del inquilino es la de pagar mensualmente la renta; en consecuencia no puede condenarse al inquilino a pagar la pena convencional que se pactó en una cláusula del contrato de arrendamiento, equivalente al importe de seis meses de renta, ya que excede notoriamente de la renta mensual estipulada en el contrato."

Al considerar el criterio en cuestión que "la obligación principal del inquilino es la de pagar mensualmente la renta", es de suponerse que se refiere al pago que haga el arrendatario por el uso o goce del bien, de acuerdo con la periodicidad que hayan pactado los contratantes; es decir, si el pago se pactó mes a mes, será mensual; si se pactó cada dos meses, será bimestral; y así sucesivamente. En este entendido, considero que de acuerdo con el criterio, la obligación

principal del arrendatario es pagar periódicamente la renta. Sin embargo, al disponer el artículo 1843 que la cláusula penal no puede exceder en valor y en cuantía de la obligación principal, el criterio de referencia alude que, por virtud de ello, la cláusula penal no puede exceder del importe de un periodo de renta; por lo que se debe considerar que de acuerdo con esto, limita a la obligación principal al pago de un periodo, mismo que tan solo forma parte del total de la suma que por el uso y goce del bien arrendado se obligó a pagar el arrendatario, durante determinado tiempo; el periodo, como ya se ha expuesto sólo implica la manera en que se dividió la obligación.

El hecho de considerar que la obligación principal del arrendatario es pagar al arrendador un periodo de renta nos hace suponer que cuando el inquilino efectuó el pago de un periodo, cesará su obligación principal, pero al tener el contrato una vigencia determinada entonces existirán en él tantas obligación principales para el arrendatario, como periodos en los que se haya dividido la forma de pago, supuesto que no resulta acorde con la naturaleza de este contrato que al ser bilateral, reclama reciprocidad en las prestaciones de las partes, y de considerarse a la obligación principal del arrendatario en los términos en que se ha manifestado, ello le niega el carácter recíproco a este contrato en relación a la obligación principal del arrendador, que es la de otorgar durante toda la vigencia del contrato el uso o goce del bien.

En este orden de ideas, y continuando el análisis de la tesis jurisprudencial de mérito, si la cláusula penal no puede exceder en valor y en cuantía del pago de un período de renta, la problemática se presenta por la trascendencia que, como he expuesto, se le da a la cláusula penal en nuestro Código Civil, ya que a ésta no sólo se le concibe como un castigo (aplicada así, si resultaría equitativo el criterio en debate), pues los artículos del 1840 al 1850, permiten comprender que la pena convencional va más allá de castigar al deudor por su incumplimiento. Al conferir a las partes la libertad de estimar y calcular el monto de los daños y perjuicios, para el caso de que la obligación no se cumpla (indemnización compensatoria), o no se cumpla de la manera convenida (indemnización moratoria), se hace evidente que a la naturaleza de la pena convencional se le da un carácter indemnizatorio para reparar o restituir al acreedor de la prestación no cumplida, o por el perjuicio causado con motivo del retardo; esto es así, porque el artículo 1848 ofrece la alternativa de exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena (por indemnización compensatoria), pero no ambas; de lo que se deduce que al solicitar el arrendador el cumplimiento de la obligación a través de la aplicabilidad de la cláusula penal ya no podrá solicitar en diversa acción el cumplimiento de la obligación; al no permitir el artículo de referencia que se reclamen ambas acciones, se infiere que una es suficiente para substituir a la otra, es decir, con la aludida cláusula, el arrendador podrá verse reintegrado de la

prestación no cumplida por el arrendatario; siguiendo esta idea, al considerarse que la obligación principal está contenida por el pago de un período de renta, y por ello, que el monto de la cláusula penal sea el relativo a un mes de renta, ésta siempre será insuficiente para indemnizar al arrendador cuando no se haya visto retribuido por el arrendatario en el pago de la renta durante más de un período.

Por otro lado, si bien es cierto que a través de otra acción se pueda reclamar el cumplimiento de la obligación, también es cierto, que por virtud de los artículos que regulan a la cláusula penal, los contratantes pueden cuantificar los daños y perjuicios, esto con el fin de que el acreedor se vea retribuido en la prestación no cumplida, o no cumplida de la forma convenida

En este entendido, si la cláusula penal es susceptible de restituir al arrendador de la prestación que dejó de cumplir el arrendatario, la restitución que se haga para cada caso es muy variable ya que dependerá; por un lado, de precisar si la obligación no se cumplió o no se cumplió de la manera convenida, en este último supuesto, la cláusula de mérito podrá ser pactada tomando en cuenta el cumplimiento parcial; para el arrendatario surge cuando hayan pagado determinado número de períodos, pero no todos, en este caso el daño y perjuicio que sufra el arrendador será variado, tomando en cuenta además el tiempo demorado en cada período. De no haberse pactado el incumplimiento parcial en la estimación de la cuantía a que ascienda la cláusula penal, se otorgará la

alternativa de modificar en forma proporcional o alicuota el monto que se haya pactado en caso de incumplimiento total, en el entendido de que el importe de la pena en sí no varía, la mutabilidad versa solamente de acuerdo al porcentaje que del total de la obligación se haya dejado de cumplir.

A su vez, la restitución por medio de la pena convencional se realizará tomando en cuenta la circunstancia de que quien sufre el incumplimiento, haya exigido o no el cumplimiento por medio de diversa acción, ya que de ser así, como ya se expuso, no podrá a su vez hacerse el reclamo del pago de la pena, salvo que sea para indemnizar al arrendador de los daños y perjuicios moratorios.

Respecto al incumplimiento del arrendatario de las obligaciones a las que considero accesorias, el daño y perjuicio que por este motivo se cause, es variable por ser diversas las prestaciones que pueden dejar de efectuarse; en efecto, en el supuesto de incendio, si el arrendatario no toma las precauciones necesarias a fin de evitarlo, o en el caso de que no sea motivado por éste, controlarlo, los daños y perjuicios ocasionados, y por tanto, la cantidad a que ascienda la indemnización por este motivo puede ser mucho mayor que la cuantía de la obligación principal; a su vez, incumplirá el arrendatario cuando el bien objeto del arrendamiento sea destinado a actividades peligrosas y éste se abstenga de asegurarlo, de ser así, los daños y perjuicios también pueden sumar a mucho más de lo que la cantidad de la obligación



principal represente; por otro lado, de no entregar el bien en el estado y condiciones en que lo recibió; estará incumpliendo, y dependiendo del daño y perjuicio que por esa razón le cause al arrendador, será justamente aplicable o no el reclamo a través de la multicitada pena; y por último, si el arrendatario da en arrendamiento el bien sin el consentimiento del arrendador, se acarreará a este último un daño y perjuicio que puede estar consiguando en el contenido de la pena convencional, sin precisar si será suficiente la cantidad que ésta represente para cubrirlos.

Así las cosas, al encasillar al monto de la pena convencional a lo que represente un período de renta, se está a su vez constriñendo a la obligación principal del arrendatario al pago de un período; y de ser así, por un lado se deja de tomar en cuenta el carácter recíproco de las obligaciones de las partes en el contrato en cuestión; y por otro, se le resta mérito a la finalidad de la pena convencional, toda vez que en su integración se deben calcular daños y perjuicios, mismos que en cada caso dependerán de diversas circunstancias, y por lo mismo ascenderán a diferentes cantidades; asimismo, al limitar el monto de la pena al importe de un período de renta, se hace aplicable tal cláusula sólo para reparar el perjuicio, en caso de incumplimiento del arrendatario a la obligación principal siempre que no exceda de la cantidad que represente un período, con el fin de que el arrendador se vea reparado en el perjuicio porque la obligación ya se haya cumplido, es decir, que el arrendador ya haya recibido el importe a que asciende la suma

de todos los periodos en que se haya dividido la obligación de acuerdo a la vigencia, pero que tal cumplimiento no se haya recibido de la manera convenida, sin que se deba considerar que por tal aplicabilidad se pueda ver reparado en el daño por incumplimiento ya sea total o parcial de la obligación.

Por la razones aludidas, el hacer aplicable la tesis en debate, le resta mérito al texto del artículo 1840 que dice: "Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios."

En mérito de lo expuesto, el criterio citado sí será justamente aplicable para el supuesto de contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado, respecto al incumplimiento del arrendatario de la obligación principal porque en este caso se hace evidente que el arrendador está proyectando los pagos de renta que recibe (como un ingreso económico), en un tiempo no mayor al que represente un periodo de renta, por lo que se infiere que el objeto para el arrendador lo es el pago periodico que le haga el arrendatario por el uso o goce del bien, ya que a su vez el inquilino tampoco tiene la garantía de continuar usándolo por determinado lapso mas que el que contenga el pago que represente el periodo en vigor; no así, en lo relativo al incumplimiento de las ya mencionadas prestaciones accesorias.

#### 4.4 LA CANTIDAD LIQUIDA QUE COMO PENA CONVENCIONAL SE PUEDE ESTIPULAR EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Tomando en cuenta que el artículo 1843 establece que "la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal"; para un contrato de arrendamiento por tiempo determinado, la obligación principal de las partes, siguiendo los lineamientos argumentados en el presente capítulo, va a oscilar en función del tiempo en que esté vigente el contrato; en los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado, la obligación principal estará supeditada al lapso contenido en el período que represente el pago de la renta; en este entendido, la cláusula penal en los contratos de arrendamiento mencionados al inicio de este párrafo, no puede exceder ni en valor ni en cuantía de la suma que represente el importe de los períodos en que se haya dividido la obligación, de acuerdo a la vigencia del contrato, por ejemplo, si la vigencia se pactó por un año, la cláusula penal aplicable al arrendatario no deberá exceder de la suma anual de renta.

Ahora bien, tratándose del incumplimiento de la obligación principal causado por el arrendatario, el texto del artículo 1840, hace inferir que la cláusula penal se puede pactar para el supuesto de que la obligación no se cumpla, en este caso, y siguiendo con el ejemplo, no se cumplirá cuando el arrendatario no realice el pago de la cantidad que represente una anualidad por el uso o goce del bien; a su vez, también se puede pactar la cláusula en comento considerando que la obligación no se cumpla de la manera convenida, en este

supuesto, se debe de tomar en cuenta que se haya efectuado el pago de uno o más periodos pero no del total de los que conforman la vigencia del contrato, lo que implicará un pago parcial, además para el caso de indemnización moratoria a través de la pena convencional, ha de influir en su monto la demora existente en cada periodo.

Bajo estas circunstancias, si el monto de la cantidad a que asciende la pena convencional por el incumplimiento del arrendatario, versa sobre la suma de los periodos en que se haya dividido la forma de pago, de acuerdo a la vigencia del contrato; esto permite, por un lado, resarcir al arrendador por el daño en caso de que la obligación no se cumpla en su totalidad; y por otro, para el supuesto de que se haya verificado el pago de determinado número de periodos (cumplimiento parcial), con base en el monto de la cantidad a que asciende la pena, se debe proporcionalmente modificar el importe de acuerdo a los periodos por los que se haya dejado de dar cumplimiento con la obligación, modificación que encuentra sustento legal en los artículos 1844 y 1845.

Con relación a la aplicabilidad de la pena cuando el arrendador se quiere ver reparado en el perjuicio por la demora en el cumplimiento, la cantidad a que ascienda el contenido de la pena resulta circunstancial, porque también se debe tomar en cuenta el tiempo demorado en función de los periodos y el número de éstos, y así poderse calcular el perjuicio que se le acarreeó al arrendador al dejar de percibir el pago de la renta; sin embargo, la cantidad a que ascienda el perjuicio, y por

consiguiente la pena, que por esto se imponga dista en demasía a la que ascienda el importe de la obligación principal, considerada ésta en la forma como se ha tratado a lo largo de este capítulo; por lo que, para este supuesto se debe atender a la estimación de los perjuicios que hayan calculado los contratantes.

La cantidad que se estipule en la cláusula pena por el incumplimiento del arrendatario en la obligación principal de los contratos por tiempo determinado, deberá ascender al importe total de todos los períodos en que se haya fraccionado la obligación y de esta premisa partir para el caso de incumplimiento parcial, en el que la pena será mutable oscilando en proporción al número de períodos que no se hayan pagado, esto a fin de que el arrendador se vea reparado en el daño por incumplimiento total o parcial de la obligación a través de la aplicabilidad de la cláusula penal; sin embargo, para el supuesto de incumplimiento total no resulta funcional el tratar de verse retribuido a través de la cláusula de referencia porque el arrendador no podrá ser reparado en el perjuicio, ya que al verse resarcido el daño que ascenderá al importe de la suma de todos los períodos, es decir, a la cuantía de la obligación principal, la cantidad ascenderá entonces al importe de todos los períodos, más el importe de la ganancia lícita que dejó de percibir, misma que va a variar ya que por el incumplimiento del primer período se genera un perjuicio diverso al que se sufrió por el período que le suceda, y así, hasta el momento en que se efectúe la

obligación, y en este supuesto, se observa que la cantidad por la reparación por daños y perjuicios se proyecta a más de lo que suman todos los periodos y por lo tanto iría en contra de lo preceptuado en el artículo 1843, lo que no sucederá para caso de incumplimiento parcial, porque en este caso el monto de la pena siempre será inferior al total de la suma de todos los periodos y al ser inferior sí se podrá aunar el importe del perjuicio.

Por otro lado, tampoco resulta funcional el tratar de indemnizar al arrendador por el incumplimiento del arrendatario en determinadas obligaciones accesorias, a través de la pena convencional; concretamente, para el caso de incendio y siniestro ya que de ser responsable el arrendatario, los daños y perjuicios pueden llegar a ascender a mucho más de la cantidad que resulte de la suma de todos los periodos; situación que puede no suceder para el caso de que el arrendatario no devuelva la cosa en el estado que la recibió, ya que si ésta varía en aspectos que, como la ley señala de "poca importancia", el daño no ascenderá a más de lo que la cuantía de la obligación principal represente, y en su caso sí sería funcional pactar la aplicabilidad de la pena por ese motivo.

En resumen, la cantidad a que debe versar la pena convencional por incumplimiento total o parcial de la obligación principal o de las obligaciones accesorias, será la que represente el importe de todos los periodos en que se haya dividido la obligación, ya que por virtud de la mutabilidad que

le da el artículo 1844 a la referida cláusula, esa cantidad puede variar de acuerdo al cumplimiento parcial que ya se haya verificado o a los daños y perjuicios que se generen por incumplimiento de las obligaciones accesorias, siempre que no excedan de la obligación principal.

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

PRIMERA. La tesis jurisprudencial número J/23 emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito que lleva por rubro: "ARRENDAMIENTO. CLAUSULA PENAL. NO DEBE EXCEDER DE LA OBLIGACION PRINCIPAL", accevera que por virtud del artículo 1843, la cláusula penal no puede exceder de una renta mensual (el pago de un periodo), de lo que se desprende que coloca a la obligación principal del arrendatario en pagar mensualmente la renta; al limitar el importe de la cantidad que se consigne en la pena convencional, a la que represente un periodo de renta, siempre será insuficiente la sanción contenida en ésta cuando el arrendador pretenda, a través de la pena convencional, verse reparado en los daños y perjuicios compensatorios, ocasionados por incumplimiento de la obligación principal, así como de los causados en el incumplimiento parcial, cuando éstos sumen una cantidad mayor de la que represente un mes de renta (un periodo); también será insuficiente, para el supuesto de incumplimiento de determinadas obligaciones accesorias cuya reparación obste de un importe superior del que se consigne en un periodo de renta. Ahora bien, al instar la tesis citada que la cláusula penal no puede exceder del importe que contenga una renta mensual (un periodo), y por virtud de ello, la reparación por el incumplimiento en los supuestos enunciados no se logre obtener, se hace evidente que tal criterio le resta mérito a la finalidad que contiene la propia cláusula, ya que de ser así,



resulta obsoleto que las partes convencionalmente hayan pactado y calculado (de acuerdo con el artículo 1840), el monto de los daños y perjuicios si se cae en un criterio en el que no existen alternativas para utilizar los fines que la cláusula penal ofrece.

SEGUNDA. Por tener el contrato de arrendamiento la característica de ser bilateral, ya que las obligaciones que contraen quienes lo celebran son recíprocas, y por virtud del artículo 2398 en el que consigna que una parte (arrendador) se obliga a "...conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto", no se hace necesario que el precepto señale que a su vez el pago por ese uso o goce deba ser relativo con el tiempo por el que se comprometió la otra parte, ya que debido a la reciprocidad que impera en este contrato, es de entenderse que el pago se verificará por ese tiempo; al tener el contrato de arrendamiento una vigencia, ello le permitirá al arrendatario tener una garantía en la posesión que tendrá del bien, y por lo mismo, también esa vigencia le dará al arrendador la certeza de que recibirá el pago; de esto se debe deducir, que al ser la obligación principal del arrendador proporcionar el uso o goce temporal a la otra parte, también lo será la del arrendatario, pagar por ese uso o goce la suma que cubra la vigencia del contrato.

TERCERA. El texto del artículo 2426 dispone que "el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario",

es decir, por estipulación legal el cumplimiento de las prestaciones a que se comprometen los contratantes en el contrato de arrendamiento, debe ser en forma simultánea; ahora bien, en las tesis de jurisprudencia números J/22 y J/51, emitidas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito del rubro: "OBLIGACIONES RECIPROCAS. MORA CUANDO LAS PRESTACIONES NO SON SIMULTANRAS" y "OBLIGACIONES RECIPROCAS. MODOS DE ALLANARSE A SU CUMPLIMIENTO.", se puede deducir que por el hecho de que el arrendador no haga entrega de la cosa, y por lo mismo, no le haya sido pagado el precio, esa situación no le otorga al inquilino la acción para demandar el cumplimiento, ya que para ello es menester que éste efectúe la prestación a que se comprometió a fin de que se vea afectada la reciprocidad y entonces sí sea exigible la obligación del arrendador; de no hacerlo así, se entiende que tácitamente está aceptando que el contrato no se ejecute y con el paso del tiempo prescriba su acción para demandar el cumplimiento. Asimismo, una vez que se ha hecho entrega de la cosa y el arrendador ha recibido ya el primer período en el pago de la renta, si se gesta incumplimiento del arrendatario en subsecuentes lapsos, se está perdiendo ya la reciprocidad en este contrato, razón de más para considerar que la obligación principal del arrendatario, no sólo es la de entregar el pago de la renta en uno o más eventos, sino que se verá plenamente integrada por el pago que haga de todos los períodos que conformen la vigencia del contrato.

CUARTA. Al ser la obligación principal del arrendatario el pago que haga al arrendador por el uso y goce del bien arrendado durante todo el tiempo que esté vigente el contrato; y, por disponer el artículo 1843 que: "la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal"; se deduce, que será válida la cantidad estipulada como pena convencional por incumplimiento del arrendatario, cuyo monto esté integrado por la suma que represente el pago de renta en función a la vigencia del contrato, ya que por virtud del artículo 1844, si la obligación ya fue cumplida en parte, la pena se modificará en la misma proporción, y de esta manera se advierte que no podrá generarse un enriquecimiento ilegítimo.

QUINTA. En virtud de que el importe a que ascienda la cantidad que se consigne en la cláusula penal en un contrato de arrendamiento es el relativo a la suma que cubra el pago de la renta por toda la vigencia del contrato; ya que el incumplimiento total de la obligación del arrendatario, está contenido en esa suma, la indemnización que se efectúe a través de la aplicabilidad de la pena, sólo reparará el daño, y toda vez que ésta no puede exceder de la obligación principal, no se le retribuirá al que sufra el incumplimiento del perjuicio, por lo que la pena convencional será justamente aplicable, tanto por incumplimiento del arrendatario como del arrendador, cuando se pretendan reparar daños y perjuicios generados por el incumplimiento parcial de la obligación; y, daños y perjuicios relativos al incumplimiento de obligaciones accesorias en las

que no asciendan a una cantidad mayor que la que represente la obligación principal.

## BIBLIOGRAFIA

## D O C T R I N A

1. BEJARANO SANCHEZ Manuel, Obligaciones Civiles, Editorial Harla, S. A., México 1981.
2. BORDA Guillermo A., Manual de Derecho Civil, Editorial Perrot, Décimo Cuarta Edición, Buenos Aires 1989.
3. BORJA SORIANO Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, S. A., Décima Edición, México 1985.
4. GALINDO GARFIAS Ignacio, Derecho Civil Primer Curso, Editorial Porrúa, S. A., Primera Edición, México 1987.
5. GARCIA MAYNEZ Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, S. A., Cuadragésimo Quinta Edición, México 1993.
6. GAUDEMET Eugene, Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, S. A., Primera Edición en español, México 1974.
7. GUTIERREZ Y GONZALEZ Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Editorial Cajica, S. A., Quinta Edición, México 1985.

8. PETIT Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Porrúa, S. A., Octava Edición, México 1991.
9. PRECIADO HERNANDEZ Rafael, Lecciones de Filosofía del Derecho, Editorial U.N.A.M., Segunda Edición, México 1986.
10. QUINTANILLA GARCIA Miguel Angel, Derecho de las Obligaciones, Editorial Cárdenas, S. A., Segunda Edición, México 1981.
11. ROJINA VILLEGAS Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo I, V, vol. II, Editorial Porrúa, S. A., Vigésima y Cuarta Ediciones, México 1984.
12. SANCHEZ MEDAL Ramón, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S. A., Octava Edición, México 1986.
13. TREVINO GARCIA Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades, Editorial Font, S. A., Cuarta Edición, Guadalajara, Jal. 1982.
14. VILLORO TORAZO Miguel. Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, S. A., Novena Edición, México 1990.
15. ZAMORA Y VALENCIA Miguel Angel, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S. A., Tercera Edición, México 1989.

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

1. Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, Sexagésima primera edición, México, D. F., 1992.
2. Reformas a los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, ambos vigentes para el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de mil novecientos noventa y tres.
3. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Castillo Ruiz, S. A. de C. V., Séptima Edición, México, D. F. 1992.
4. Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Jalisco, Editorial Cajica, S.A., Tercera Edición, Puebla, México 1983.

## J U R I S P R U D E N C I A

1. Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo V SEGUNDA PARTE-1, pg. 330, Tesis No. 222, emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito.
2. Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo VIII DICIEMBRE, pg. 97, Tesis de Jurisprudencia No. J/23,

sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

3. Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca, Tomo CIX, pg. 1347, Tesis No., emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Federación.
4. Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo V SEGUNDA PARTE-2, pg. 701, Tesis Jurisprudencial No. J/22, sustentada por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.
5. Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca, Tomo IX MARZO, pg. 103, Tesis Jurisprudencial No. J/51, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.



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

1. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial U. N. A. M., Primera Edición, México 1984.
2. Diccionario Hispánico Universal, Editorial W. M. Jackson Inc. Vigésima Primera Edición, México 1977.
3. Diccionario Larousse Universal, Francia 1968.