

511
28

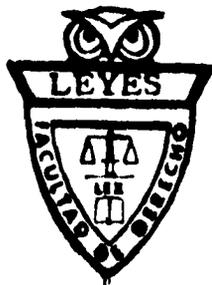


**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

**LOS DERECHOS PREFERENCIALES
Y
EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL
DEL DISTRITO FEDERAL**

**TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OPTAR AL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JORGE MAGDALENO PIÑONES**



MEXICO. D. F.,

1995

FALLA DE ORIGEN

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

**A MIS PADRES, FILOMENO Y
ESTHER, POR EL CONSTANTE
SACRIFICIO QUE HICIERON PA-
RA PODER DARME, EL ESTUDIO.**

**A MIS HERMANOS, CARLOS,
FILOMENO, ROSA MARIA, --
ARTURO, RICARDO, MARIA-
ESTHER Y MARTIN, QUE SIEM-
PRE CREYERON EN MI.**

**AL SEÑOR LICENCIADO Y NOTARIO
MARIO PEREZ SALINAS, POR LA
PACIENCIA Y ESTIMULO QUE ME
BRINDO COMO MAESTRO Y AMIGO
PARA LA ELABORACION DE LA
PRESENTE TESIS.**

LOS DERECHOS PREFERENCIALES
Y
EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL
DEL DISTRITO FEDERAL

INDICE	PAG.
INTRODUCCION	(5)
ABREVIATURAS MAS USADAS	(7)

CAPITULO PRIMERO

LOS ACONTECIMIENTOS JURIDICOS EN GENERAL.

I.- EL HECHO JURIDICO Y LOS ACONTECIMIENTOS JURIDICOS	(9)
1.- LA BILATERALIDAD CARACTERISTICA EXCLUSIVA DE LAS NORMAS JURIDICAS	(9)
2.- LA ESTRUCTURA DE LA NORMA JURIDICA	(13)
3.- EL HECHO JURIDICO Y LA VITALIDAD DEL DERECHO.....	(14)
4.- LOS ACONTECIMIENTOS JURIDICOS EN GENERAL.....	(17)
II.- CLASIFICACION TRADICIONAL (TEORIA FRANCESA).....	(21)
1.- HECHO JURIDICO EN SENTIDO ESTRICTO.....	(23)
2.- EL ACTO JURIDICO.....	(26)
III.- CONCEPCION MODERNA (TEORIA ALEMANA). EL NEGOCIO JURIDICO.....	(27)
1.- COMPARACION PANORAMICA.....	(27)
2.- HECHO JURIDICO EN SENTIDO ESTRICTO.....	(30)
3.- EL ACTO JURIDICO.....	(31)
4.- EL NEGOCIO JURIDICO.....	(32)
A).- EL NEGOCIO JURIDICO Y LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA.....	(32)
B).- DEFINICIONES	(35)
C).- ACTO STRICTU SENSU Y NEGOCIO JURIDICO.....	(36)
D).- DEL HECHO AJURIDICO AL NEGOCIO JURIDICO.....	(36)
E).- LA DOCTRINA MEXICANA ANTE EL NEGOCIO JURIDICO.....	(37)
F).- EL CODIGO CIVIL Y EL NEGOCIO JURIDICO.....	(41)

CAPITULO SEGUNDO

EL ARRENDAMIENTO COMO ACONTECIMIENTO JURIDICO.

I. CONCEPTO.....	(44)
II. CLASIFICACION DEL CONTRATO.....	(46)
III. CLASES.....	(48)
IV. COMPARACION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS.....	(49)
1.- COMPARACION DEL ARRENDAMIENTO CON LA COMPRAVENTA Y EL COMODATO.....	(49)
V. ELEMENTOS ESENCIALES.....	(53)

1.- CONSENTIMIENTO.....	(53)
2.- OBJETO.....	(53)
VI. ELEMENTOS DE VALIDEZ.....	(56)
1.- LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO, FIN O CONDICION.....	(56)
2.- FORMA	(58)
3.- CAPACIDAD.....	(59)
4.- AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.....	(63)
A).- ERROR	(63)
B).- EL DOLO Y LA MALA FE.....	(66)
C).- LA IGNORANCIA Y LA RETICENCIA.....	(67)
D).- EL TEMOR.....	(68)
E).- EL MIEDO	(68)
F).- LA VIOLENCIA.....	(68)
G).- LA LESION	(69)
VII. EFECTOS DEL CONTRATO.....	(69)
1.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	(69)
2.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	(72)
3.- OBLIGACIONES ACCESORIAS DEL ARRENDADOR.....	(74)
VIII. CAUSAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.....	(74)
1.- POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO O POR LA LEY, O POR ESTAR SATISFECHO EL OBJETO PARA QUE LA COSA FUE ARRENDADA.....	(74)
2.- POR CONVENIO EXPRESO.....	(75)
3.- POR NULIDAD.....	(75)
4.- POR RESCISION.....	(75)
5.- POR CONFUSION.....	(76)
6.- POR PERDIDA O DESTRUCCION TOTAL DE LA COSA ARRENDADA, POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.....	(77)
7.- POR EXPROPIACION DE LA COSA ARRENDADA POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA.....	(77)

CAPITULO TERCERO

LOS DERECHOS PREFERENCIALES EN EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

I. DERECHOS PREFERENCIALES.- SU NATURALEZA JURIDICA.....	(79)
1.- DIVERSAS ESPECIES.....	(81)
A).- DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO.....	(81)
a).- CONCEPTO.....	(81)
b).- CARACTERISTICAS.....	(82)
B).- DERECHO DEL TANTO.....	(83)
a).- CONCEPTO.....	(83)
b).- CARACTERISTICAS	(85)
c).- DIVERSOS TITULARES DE LOS DISTINTOS DERECHOS PREFERENCIALES.....	(86)
a').- DERECHO DEL TANTO ENTRE COPROPIETARIOS.....	(86)
b').- DERECHO DEL TANTO ENTRE HEREDEROS.....	(86)
c').- DERECHO DEL TANTO EN LOS LEGADOS.....	(87)
d').- DERECHO DEL TANTO DEL USUFRUCTUARIO.....	(88)
e').- DERECHO DEL TANTO DE LOS SOCIOS EN LA SOCIEDAD CIVIL	(88)

f).- DERECHO DEL TANTO RESPECTO A LAS VIAS PUBLICAS.....	(88)
C).- DERECHO DEL RETRACTO.....	(89)
a).- CONCEPTO.....	(89)
D).- DIFERENCIA ENTRE DOS DISTINTOS DERECHOS PREFERENCIALES.....	(92)
a).- EL DERECHO DEL TANTO Y EL DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO.....	(92)
II. ALGUNOS OTROS DERECHOS PREFERENCIALES.....	(93)
1.- DERECHOS PREFERENCIALES EN LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.....	(94)
2.- DERECHOS PREFERENCIALES EN LA LEY AGRARIA.....	(94)

CAPITULO CUARTO

LOS DERECHOS PREFERENCIALES DEL ARRENDATARIO DE CASA HABITACION

I. PRIMERA ETAPA DESDE 1932 A 1985. (EPOCA DE ESTABILIDAD.....	(98)
II. SEGUNDA ETAPA DE 1985 A 1993 (EPOCA DE CRISIS).....	(99)
1.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	(99)
2.- MEDIDAS DE SOLUCION ADOPTADAS (DECRETO DE REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985).....	(101)
3.- PROBLEMÁTICA CREADA	(103)
4.- EL DERECHO DEL TANTO DEL ARRENDATARIO CUYO CONTRATO SE CELEBRO DE 1985 A 1993 CON RELACION AL DERECHO DEL TANTO DEL COPROPIETARIO Y USUFRUCTUARIO.....	(103)
A) CONCEPTOS FUNDAMENTALES.....	(103)
a).- CONCEPTO DE CONFLICTO.....	(103)
b).- CONCEPTO DE VIOLACION.....	(104)
c).- CONCEPTO DE DERECHO PERSONAL.....	(104)
d).- CONCEPTO DE DERECHO REAL.....	(104)
B) CONFLICTO DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO CON EL COPROPIETARIO.....	(104)
C) CONFLICTO DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO CON EL USUFRUCTUARIO.....	(106)
a).- EFECTOS JURIDICOS DE LOS ACTOS VIOLATORIOS DEL DERECHO PREFERENCIAL.....	(106)
III. TERCERA ETAPA DE 1993 A LA FECHA (DECRETO DE REFORMAS DEL 21 DE JULIO DE 1993).....	(107)
1.- EL DERECHO PREFERENCIAL DEL ARRENDATARIO CUYO CONTRATO SE CELEBRO DE 1993 A LA FECHA.....	(107)
A) NATURALEZA DEL DERECHO.....	(107)
B) EFECTOS JURIDICOS DE LOS ACTOS VIOLATORIOS DEL DERECHO PREFERENCIAL.....	(109)
CONCLUSIONES	(110)
BIBLIOGRAFIA	(112)
LEGISLACION	(115)

INTRODUCCION

Nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4º establece, que "los mexicanos tienen derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa"; para alcanzar tal objetivo se hace necesaria la existencia de inmuebles cuyo destino sea precisamente para servir de habitación, ya sea que estos hayan de adquirirse en propiedad o tomarse en arrendamiento.

La adquisición en propiedad de tales inmuebles, actualmente es cada vez más difícil, dada la falta de liquidez que existe en nuestro país debido a la crisis económica por la que atraviesa la clase trabajadora del mismo, lo que hace pensar que cada vez menos mexicanos tendrán la capacidad económica necesaria y en consecuencia la oportunidad de comprar su vivienda, amén de que el financiamiento que para ese efecto pudiera proporcionar la Banca resulta francamente exterminante para el deudor, pues las tasas de interés son exageradamente desproporcionadas a los ingresos que tiene el mayor sector de la población.

Otra alternativa que pudiera cumplir con el anhelo del constituyente permanente sería la vivienda en arrendamiento, sin embargo, esto también encierra algunas complicaciones

El presente trabajo lo hemos desarrollado pensando en la problemática que existe en la actualidad en el Distrito Federal, en materia de arrendamiento, propiciada principalmente por la falta de vivienda, lo que trae consigo el aumento desproporcionado de las rentas en relación con los ingresos de los arrendatarios que tienen la necesidad de tomar en arrendamiento inmuebles para destinarlos a su casa habitación.

Desde la promulgación del Código Civil de 1928 (que entró en vigor en 1932) hasta la fecha, el legislador ha tratado de resolver la problemática presentada a propósito de vivienda, a través de varios decretos en materia de arrendamiento, como el del año de 1948, en que se prorrogó la vigencia de los contratos de arrendamiento que vulgarmente se denominaron "contratos de arrendamiento de rentas congeladas", mismo decreto que fue abrogado por diverso, de fecha 30 de diciembre de 1992; asimismo en 1985, el legislador se vió en la necesidad de resolver la problemática que se generaba en materia de arrendamiento de casa habitación, por lo que creó un apartado en el citado Código Civil que denominó "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación", en el que estableció normas que regulaban ciertos derechos para el arrendatario, las que concedían a éste el derecho de adquirir en preferencia en relación a cualquier tercero, la casa habitación que arrendaba, lo que generó un conflicto frente a otras personas

que gozan del mismo derecho preferencial, como son el copropietario, el usufructuario y el coheredero, por lo que en 1993, se vió en la necesidad de reformar nuevamente el Código Civil en materia de arrendamiento, para cambiar la naturaleza del derecho preferencial del arrendatario de un derecho del tanto por un derecho por el tanto, por lo que en los contratos de arrendamiento de casa habitación celebrados con posterioridad a 1993, el arrendatario goza del derecho de preferencia por el tanto.

La presente tesis la hemos desarrollado en cuatro capítulos, en el primero, analizaremos al acto jurídico desde el punto de vista de dos teorías, la Francesa y la Alemana; en el segundo, hablaremos del contrato de arrendamiento como un acontecimiento, para pasar al tercero, en el que desarrollaremos los diversos derechos preferenciales regulados en el Código Civil para el Distrito Federal, es decir, el Derecho del Tanto, Por el Tanto y del Retracto, para concluir en el cuarto, capítulo con el estudio de los derechos de preferencia de que goza el arrendatario de casa habitación, según la época de la celebración de su contrato de arrendamiento.

ABREVIATURAS MAS USADAS

ART.-	ARTICULO.
A.C.-	ASOCIACION CIVIL.
C.P.C.-	CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
CIT.-	OBRA CITADA (DEL LATIN OPUS CITATUM).
C.C.V.-	CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
D.F.-	DISTRITO FEDERAL.
Ed.-	EDITORIAL.
ed.-	EDICION.
L.R.P.C.-	LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
No.-	NUMERO.
PAG.-	PÁGINA.
PAGS.-	PÁGINAS.
R.P.P.-	REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.
s.s.-	SIGUIENTES.

CAPITULO PRIMERO

LOS ACONTECIMIENTOS JURIDICOS EN GENERAL

I.- EL HECHO JURIDICO Y LOS ACONTECIMIENTOS JURIDICOS.

En la vida humana se producen acontecimientos que conforme a las normas jurídicas, tienen consecuencias de carácter normativo y otras no. La norma jurídica es fundamental para que un hecho tenga o no resultados de carácter jurídico, es decir, un hecho produce consecuencias jurídicas, cuando una norma de carácter jurídico así lo prevé y no produce consecuencias de este tipo cuando la norma que lo regula es de carácter moral, religiosa o social, ya que estas normas no tienen las mismas características que las normas jurídicas; así por ejemplo si una norma religiosa prevé, no desear a la mujer de tu prójimo, con el solo hecho de desearla, no produce desde el punto de vista jurídico ninguna consecuencia, pero desde el punto de vista de la religión, acarreará el desprecio de la comunidad hacia ésta persona; en cambio si una norma jurídica regulara este mismo supuesto, traería aparejada una sanción de carácter pecuniario, privativo de la libertad, etcétera, luego entonces como lo que nos interesa son las consecuencias jurídicas previstas por esa norma, tomaremos como punto de partida la teoría de Domínguez Martínez (1), que considera a la bilateralidad como una característica exclusiva de las normas jurídicas.

1.- LA BILATERALIDAD, CARACTERISTICA EXCLUSIVA DE LAS NORMAS JURIDICAS.

La palabra norma suele usarse en dos sentidos: uno amplio y otro estricto; "lato sensu" aplicase a toda regla de comportamiento, obligatoria o no; stricto sensu corresponde a la que impone deberes o confiere derechos.

Partiendo del punto de vista de que existen varios tipos de normas, enunciaremos las características esenciales de cada uno de ellos, para poder desarrollar enseguida lo que es la bilateralidad en una norma jurídica.

(1) DERECHO CIVIL PARTE GENERAL, PERSONAS, COSAS, NEGOCIO JURIDICO E INVALIDEZ, DOMINGUEZ MARTINEZ JORGE ALFREDO, Ed. PORRUA, 1° ed, MEXICO, 1990, Pags. 497 y s.s.

N O R M A S

JURIDICAS	MORALES	RELIGIOSAS	SOCIALES
BILATERALIDAD	UNILATERALIDAD	UNILATERALIDAD	UNILATERALIDAD
EXTERIORIDAD	INTERIORIDAD	INTERIORIDAD	EXTERIORIDAD
HETERONOMIA	AUTONOMIA	HETERONOMIA	HETERONOMIA
COERCIBILIDAD	INCOERCIBILIDAD	INCOERCIBILIDAD	COERCIBILIDAD

Las normas jurídicas no toman en cuenta meramente efectos exteriores; esto es, para calificar su inobservancia no se está sólo a los resultados objetivos; en muchas ocasiones se toma en cuenta la buena fe la intencionalidad o los móviles, como factores que en ello influyen o puedan influir.

Para poder entender cada una de las características de una norma jurídica, y hacer comparación con las características de los otros distintos tipos de normas, procederemos a una breve explicación de lo que son cada una de ellas.

EXTERIORIDAD.- Se dice que una norma tiene la característica de la exterioridad, cuando su cumplimiento se reduce simplemente a adecuar en forma objetiva, real, tangible, la conducta cumplimentadora a lo mandado por la norma, al deber impuesto por ésta, independientemente de lo que el destinatario de la norma piense o pueda pensar acerca de lo valioso de la misma y de la bondad de su conducta.

INTERIORIDAD.- Cuando el acto mediante el cual se cumple lo mandado en ella, se realiza no solo conforme al deber, sino por el deber mismo, por convicción, de que ese acto es bueno y el deber valioso.

HETERONOMIA.- Hay heteronomía nos dice ROJINA VILLEGAS, "cuando las normas son creadas por una instancia o un sujeto distinto al destinatario de ella." (2)

(2) DERECHO CIVIL MEXICANO, ROJINA VILLEGAS RAFAEL, TOMO I, Ed. PORRUA, 16ª ed., MEXICO 1982, Pags. 92 y 93.

AUTONOMIA.- "Cuando existe el reconocimiento espontáneo de un imperativo creado por la propia conciencia". (3)

COERCIBILIDAD.- Cuando existe la posibilidad de que la norma sea cumplida en forma no espontánea e incluso en contra de la voluntad del obligado.

GARCIA MAYNEZ, en su obra *Introducción al Estudio del Derecho*, considera que la bilateralidad, es una característica exclusiva de las normas jurídicas, ya que ésta es la que considera, que la bilateralidad en unión a la coercibilidad, son características generales de las normas jurídicas, las esenciales, ya que la bilateralidad les da la calidad de que sean tomadas de común acuerdo, tanto por la autoridad como por el sujeto a obedecer y por lo que se refiere a la coercibilidad, es la que obliga a ambos sujetos al cumplimiento de la norma.

DOMINGUEZ MARTINEZ, en su obra *Derecho Civil Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*, considera que la teoría más acertada, es la que ve en la bilateralidad, la forma o estructura lógica de la regulación jurídica. "El comportamiento de los individuos en la vida común puede ser regulado de modo unilateral o de manera bilateral o multilateral. La regulación es unilateral, o simplemente imperativa, en los casos en que se obliga a un sujeto sin otorgar a otro la facultad de exigir del primero la observancia de lo prescrito. En tal hipótesis, no hay una persona autorizada para reclamar del obligado el cumplimiento de su deber frente a éste sólo existe una exigencia normativa, dirigida a su conciencia, más no un derecho en ejercicio del cual otra persona pueda pretender la observancia del precepto. La obligación del sujeto pasivo de la relación es, de acuerdo con la certera fórmula de RADBRUCH, simplemente deber, pero no deuda, solamente en sentido metafórico podría afirmarse que el obligado tiene el derecho de exigirse asimismo el cumplimiento de lo que la norma estatuye esto último es lo que acontece, verbigracia, en el ámbito de la regulación moral, en la esfera religiosa y en la órbita de los convencionalismos sociales... La regulación es bilateral o imperoatributiva, cuando el precepto no sólo impone una obligación a determinado sujeto, sino que al propio tiempo, autoriza a otro a exigir de aquél la observancia de lo que la regla manda. El derecho no sólo obliga; también faculta. Por ello se ha dicho que su destinatario final no es el obligado, sino el pretensor. No exige la

(3) INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, GARCIA MAYNEZ EDUARDO, Ed. PORRUA, 8ª ed, MEXICO 1986, Pag. 22.

sumisión al deber por el deber mismo o para emplear un giro katiano por mero respeto a la regla normativa; sino a fin de que las facultades legales de la otra persona no sufran menoscabo. Las normas religiosas o morales, por el contrario, tienen como sujeto final al obligado, y reclaman la ejecución espontánea de lo prescrito." (4)

A lo que se refiere el autor, es que con el sólo acontecimiento jurídico se le podrá exigir a determinada persona el cumplimiento de una obligación.

"En atención a las consideraciones anteriores, la bilateralidad de las normas jurídicas debe tenerse como la característica formal de la cual, las normas correspondientes a la moral, a la religión así como a los convencionalismos sociales están desprovistas. Consecuentemente, dicha característica es el punto de partida de nuestros comentarios.

El señalamiento de la bilateralidad como característica exclusiva de las normas jurídicas no es aceptado unánimemente por la doctrina; se han emitido opiniones que hacen destacar identidad entre las normas jurídicas y otro tipo de normas, bien sea por la bilateralidad de estas últimas o unilateralidad de aquellas, ROJINA VILLEGAS en su obra de Derecho Civil Mexicano, así lo considera". (5)

En nuestra opinión consideramos al igual que el autor antes señalado, que la bilateralidad es una característica de la norma jurídica ya que es por acuerdo de dos o más voluntades, que para su aplicación y cumplimiento se determinan ciertas reglas para poder cumplir una norma jurídica y que de lo contrario, se podrá hacer cumplir el precepto invocado por la fuerza si es necesario, como podríamos asociar otra característica de la norma jurídica como es la coercibilidad, la que obliga a cumplir el precepto como antes lo habíamos indicado.

(4) LA DEFINICION DEL DERECHO, 2ª Ed., XALAPA 1960, Pags. 118 y s.s.

(5) DERECHO CIVIL MEXICANO... CIT. Pags. 92 y 93.

2.- LA ESTRUCTURA DE LA NORMA JURIDICA.

La norma jurídica ciertamente impone deberes y confiere derechos. Pero estos, unos y otros, en su mera previsión son simples consecuencias ideales, carentes de actualización objetiva, pues están señaladas hipotéticamente. En la norma y acaso nunca lleguen a actualizarse. Para que esos derechos y obligaciones adquieran efectividad, requieren de algo provocador de su surgimiento concreto y así la norma cumple su cometido rector de las conductas relacionadas.

La estructura de la norma jurídica se compone de dos elementos lógicamente diferentes, aunque íntimamente vinculados, una hipótesis o supuesto y una disposición o consecuencia normativa cuando se realiza aquella situación prevista como hipótesis en la norma, tiene lugar la aplicación del segundo elemento de ella o sea la parte dispositiva; aquello que la norma dispone, como consecuencia de la realización del hecho o acontecimiento previsto, de una manera abstracta. Esquemáticamente, el enunciado de toda norma jurídica, sería el siguiente: Si tiene lugar el hecho A, debe producirse la consecuencia jurídica B.

El supuesto jurídico es el primero de los elementos de la norma jurídica; por el entendemos la hipótesis de cuya realización depende el nacimiento de las consecuencias de derecho contenidas en la norma. Estas consecuencias indicadas son su segundo elemento y en razón de la naturaleza de que participan son clasificadas como consecuencias de derecho; consistentes en la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones.

En los términos apuntados, la norma jurídica acude en su primera parte a un acontecimiento determinado; se trata de su supuesto, consistente en una hipótesis, la cual, de llegar a realizarse, origina la dinámica del elemento complementario de la norma, o sean, las consecuencias que la misma norma atribuye a la realización del supuesto.

La simple mención en la norma del supuesto jurídico, no implica necesariamente que aquél llegue a realizarse; por el contrario, entre el supuesto jurídico como mera hipótesis y su realización efectiva, existe una relación contingente, pues bien puede darse el caso de ciertas normas con buen tiempo de vigencia formal y no obstante ello, las consecuencias previstas en su contenido no llegan a actualizarse nunca. Entre la realización del supuesto y el nacimiento de las consecuencias jurídicas se observa, en cambio, una relación necesaria, esto es, cuando se realiza el suceso previsto por la norma como supuesto jurídico, en ese momento nacerán indefectiblemente las consecuencias de derecho que la misma

norma comprende, consistentes en la creación, transmisión modificación o extinción de derechos y obligaciones señalados.

Por último, entre el nacimiento de las consecuencias anotadas y el cumplimiento de las mismas existe nuevamente una relación de contingencia, ya que esos derechos, con sus correlativos deberes hayan surgido como consecuencia de la realización del supuesto jurídico, no implica que necesariamente lleguen a cumplirse ya que por una parte, el derechohabiente podría renunciar a exigir su cumplimiento o el obligado, en su caso, podría no cumplir voluntariamente y no obstante exigirle por la vía judicial el cumplimiento forzoso, este no se lograra por la insolvencia de aquel, su desaparición.

Se desprende de lo antes señalado, que la norma jurídica se compone de dos elementos esenciales, un supuesto y una consecuencia, sin los cuales como podemos ver la norma jurídica no podría tener su eficaz aplicación.

3.~ EL HECHO JURIDICO Y LA VITALIDAD DEL DERECHO.

El nacimiento de las consecuencias de derecho tiene lugar cuando la realización del supuesto jurídico, en ese momento, por el acontecer indicado, la norma jurídica adquiere el dinamismo de ella pretendido y los efectos que contiene son aplicables, en particular a quienes precisamente, por la realización del supuesto de aquélla, vean alterados sus respectivos status jurídicos; uno de ellos como obligado y el otro como derechohabiente.

“ Los autores modernos no suelen emplear el término supuesto jurídico. Prefieren la denominación tradicional hecho jurídico... la terminología usual fomenta la confusión entre el supuesto de derecho, como hipótesis contenida en una norma, y el hecho de la realización de tal hipótesis. Aclaremos lo dicho por medio de un ejemplo. El artículo 67 de la nueva ley federal del trabajo, en su párrafo segundo, prescribe que “Las horas de trabajo extraordinario se pagan con un ciento por ciento más del salario que corresponda a las horas de la jornada”. El supuesto de tal prescripción es que un obrero labore un número de horas mayor que el señalado en el correspondiente tipo de jornada (diurna, nocturna o mixta). Trátase de una hipótesis normativa, que no debe ser confundida con el hecho real de que tal o cual trabajador trabaje tal o cual número de horas extraordinarias al servicio de tal o cual patrón.

El supuesto es comúnmente definido como un hecho que produce un efecto jurídico de acuerdo con esta definición, el genero próximo del concepto que examinamos es la noción de hecho, constituye sin embargo un grave error creer que los supuestos jurídicos refieren, en todo caso, a acontecimientos reales provistos de consecuencias normativas. Para demostrar el equivoco de la teoría tradicional examinaremos con mayor detenimiento que entienden los autores por la palabra hecho. ENZO ENRIQUEZ dice que se trata de "Cualquier transformación de la realidad" (6). Otros juristas hablan de una "Transformación del mundo exterior". En estas definiciones hallase implícita la idea de que un hecho es un suceso temporal y especialmente localizado, que provoca, al ocurrir, un cambio en lo existente, declárase que cuando la ley enlaza a un acontecer de esta especie consecuencias normativas, aquél se transforma en hecho jurídico. La teoría es de una seductora sencillez, más no explica o, mejor dicho, parece ignorar, la existencia de numerosos supuestos que no aluden a hechos reales, es decir, a modificaciones del mundo externo insertas en el espacio. Ciertos supuestos jurídicos están, constituidos por realidades de otra índole, a las que sólo impropriadamente podemos dar el nombre de hechos. Puede tratarse por ejemplo, de un derecho subjetivo que desempeñe el doble papel de consecuencia y supuesto en diferentes relaciones. O bien, de una situación jurídica a la que la Ley vincule consecuencias normativas. Pero una situación jurídica o un derecho subjetivo no son hechos, ni transformaciones de la realidad, ni se hallan tampoco espacialmente circunscritos. Sin embargo, condicionan el nacimiento de facultades y deberes. El artículo 34 de la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, verbigracia, dice que "Son ciudadanos de la República los varones y mujeres que, teniendo la calidad de mexicanos reúnan, además los siguientes requisitos: I.- Haber cumplido 18 años y II.- Tener un modo honesto de vivir". La disposición anterior revela que la nacionalidad es, en nuestro derecho, uno de los supuestos condicionantes de la ciudadanía, ahora bien, la nacionalidad no es un hecho natural si no una situación jurídica, es cierto que ésta se encuentra condicionada por una serie de hechos; pero también es verdad que no se confunde con ellos.

"Conviene en consecuencia substituir la denominación hasta ahora empleada por el término supuesto jurídico y reservar el nombre de hechos jurídicos para los que realizan los supuestos normativos. El supuesto es uno de los elementos integrantes del precepto de derecho y su importancia es capital, ya que señala los requisitos que condicionan las facultades y deberes establecidos por el mismo precepto. En este punto no podemos dejar de suscribir la tesis defendida por KORKOUNOV, según la cual toda norma jurídica consta de dos partes, hipótesis y disposición. Las

(6) LA SETENZA COME FATTO GIURIDICO, ENZO ENRIQUEZ, Pag. 21.

normas jurídicas son condicionales. Todo precepto de derecho se compone de la definición de las condiciones de aplicación de la regla jurídica y de la exposición de la regla misma. El primero de estos elementos de derecho puede expresarse de la siguiente manera: S1... ENTONCES... Ejem: si el difunto tiene varios hijos, los bienes serán divididos por partes iguales. Si alguien comete el delito de robo, debe sufrir tal o cual pena corporal. Sólo que no todo artículo de un texto legal contiene necesariamente los dos elementos de que hemos hablado. En efecto, la norma puede hallarse expuesta en varios artículos; en tal caso, uno de ellos contendrá la hipótesis, y el otro la disposición". (7)

La primera coincide con lo que nosotros llamamos supuesto jurídico y puede definirse como el conjunto de condiciones de cuya realización depende la vigencia de la segunda. Esta última indica que consecuencias normativas se encuentran determinadas por la realización del supuesto.

Para Domínguez Martínez, en su obra de Derecho Civil Parte General, Personas, Cosas, Negocio jurídico e Invalidez, "la realización del supuesto jurídico tiene lugar mediante un acontecimiento, es decir, se trata de un hecho que como tal no sólo implica una mutación en el mundo exterior, sino también trae consigo un cambio en el universo jurídico, pues los derechos y obligaciones hasta entonces sólo señalados hipotéticamente en la norma y por ende con existencia como una mera previsión, adquieren una realidad actual incorporándose al cúmulo de contenido jurídico de su respectivo titular. El cambio en el mundo jurídico se da porque en virtud de la realización del supuesto por el acontecimiento de que se trate, nacen unas consecuencias de derecho no existentes antes de esa realización.

En ese acontecimiento, por el que la realización del supuesto jurídico tiene lugar, debemos fijar toda nuestra atención pues precisamente su realidad propicia la vida, vigor y dinámica de la ciencia jurídica, con una positividad constante en las relaciones intersubjetivas. Se trata ciertamente de un hecho, de un acontecimiento que precisamente por generar consecuencias de derecho se le califica en todo caso como hecho jurídico; puede o no reconocer su origen en la voluntad." (8)

ORTIZ URQUIDI, en su libro Derecho Civil Parte General, determina que el hecho se caracteriza por no intervenir la voluntad en ninguno de los dos momentos que presenta: a) Ni en la realización del acontecimiento, y b) Ni en la producción de las consecuencias o efectos

(7) INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, GARCIA MAYNEZ EDUARDO. - Ed. PORRUA, MEXICO, D.F., 1986. pág. 171.

(8) DERECHO CIVIL PARTE GENERAL... CIT. Pags. 496 y 497.

jurídicos, no obstante lo cual estos se producen.

4.- LOS ACONTECIMIENTOS JURIDICOS EN GENERAL.

Se puede considerar al hecho jurídico, sin ahondar en su contenido, simplemente como la realización del supuesto jurídico, más ello no implica un enunciado elemental pues sólo útil como punto de arranque para poder contemplarle contextualmente y con ello determinar sus orígenes, sus efectos, sus especies, así como otras situaciones que tienen su arranque en la idea inicial.

La primera tarea impuesta es encontrar la razón por la cual un acontecimiento merece ser calificado como jurídico y distinguirlo de todos los que carecen de esa calidad.

"En rigor de verdad - asevera BOFFI BOGGERO.- Puede afirmarse que, tanto el hecho cuanto la norma jurídica que le confiere efectos, son indispensables para que estos deban producirse. El hecho por sí mismo no deja de ser un acontecimiento sin valor jurídico, necesita la norma para cobrar ese valor. Por ejemplo: la concepción en el seno materno es un fenómeno biológico, sometido a leyes naturales y sólo es jurídico en la medida en que una norma de derecho le asigna efectos normativos." (9)

Debemos considerar sin embargo, a propósito de lo señalado inmediatamente antes, que con fundamento en los artículos 14 constitucional y 19 del Código Civil, vigente para el Distrito Federal, no hay necesidad de un señalamiento expreso de efectos por una norma en particular; en última instancia, según dichos preceptos lo disponen, una controversia del orden civil será resuelta judicialmente conforme a los principios generales de derecho; con ello se suple la falta aparente de normatividad.

Más aún, puede darse el caso de que un mismo hecho sea un acontecimiento ajurídico porque un orden determinado no le atribuya consecuencias de jure; empero, el mismo hecho observado por otro orden jurídico, como si las produce, ello lo hace jurídico.

"Pero supongamos - Aclara FLORES BARROETA.- Que una norma de derecho prohíbe la lectura de ciertos libros y dispone una pena para la persona que los lea. Por ejemplo en derecho canónico, constituye una falta leer los libros prohibidos en el índice.

(9) TEORIA GENERAL DEL HECHO JURIDICO, BUENOS AIRES 1962, Pag. 20.

En este caso, la lectura del libro prohibido sí será un hecho jurídico. Realizar el supuesto normativo apto para producir la consecuencia jurídica consistente en imponer al lector la pena dispuesta". (10)

"Cualquier hecho - apunta BREBBIA.- Puede convertirse en hecho jurídico al quedar aprisionado en la trama normativa y general, por esa circunstancia, alguna alteración en la esfera jurídica de una o varias personas; verbigracia, levantarse, comer, vestirse, constituyen, por lo común, hechos irrelevantes para el derecho; sin embargo, en circunstancias especiales, tales hechos pueden, convertirse en jurídicos, como por ejemplo, al quedar reguladas tales acciones por los reglamentos militares por encontrarse las personas que realizan tales actos sometidos a la disciplina castrense". (11)

Debemos admitir, por otra parte, la posibilidad de que dos hechos objetivamente idénticos pueden acontecer y si analizarlos en su individualidad, desprender de dicho análisis que por determinadas circunstancias sólo uno de ellos produzca consecuencias jurídicas debido al singular reconocimiento llevado a cabo por la norma de derecho.

Se puede afirmar que para ciertas personas un acontecimiento puede ser jurídico y no serlo para otras, pensemos en una tempestad devastadora; será hecho jurídico para los asegurados contra los daños por ella originados, y no pasará de ser un mero fenómeno meteorológico, por destructor y lamentable que sea, para quienes son ajenos al seguro, no obstante haber sufrido los mismos daños.

Una vez apuntada la distinción entre un hecho jurídico y otro ajurico, nos referimos a las diversas clases de los acontecimientos cuyo contenido común es la juridicidad, su género es y ahora aludiremos a él, el hecho jurídico en su acepción amplia, en su concepto queda comprendida cualquier especie de acontecimiento jurídico en su sentido estricto, en unión de otros acontecimientos que también especies del primero como género. En las consideraciones sobre estas últimas se toma en cuenta precisamente cual es el origen del acontecimiento, sea independientemente de la voluntad del hombre o por el contrario que de ella provenga.

(10) LECCIONES DE DERECHO CIVIL, PARTE I, VOLUMEN I, TRAD. ESP. BUENOS AIRES 1959, Pags. 122 y s.s.

(11) HECHO Y ACTOS JURIDICOS, TOMO I, BUENOS AIRES 1979, Pag. 2.

De los conceptos vertidos por la generalidad de la doctrina, se desprende que el hecho jurídico en sentido amplio es todo acontecimiento cuyo origen puede ser la voluntad del hombre o la naturaleza, que produce las consecuencias de derecho ya apuntadas o sea, la creación, transmisión, modificación y extinción de derechos y obligaciones, dentro del concepto cabe todo tipo de acontecimiento generador de efectos jurídicos, cualquiera que fuere su origen.

"El hecho jurídico - subraya BONNECASE - Al referirse a la acepción amplia del concepto sirve entonces para designar un acontecimiento engendrado por la actividad humana, o puramente material, tomado en consideración por el derecho, para hacer derivar de él, en contra o en provecho de una o de varias personas, un estado, es decir, una situación jurídica general y permanente, o por el contrario, un efecto jurídico limitado" (12)

"En sentido general - anota por su parte ROJINA VILLEGAS - La doctrina francesa habla de hechos jurídicos, comprendiendo todos aquellos acontecimientos naturales o del hombre que originan consecuencias de derechos." (13)

"Llámanse hechos jurídicos - señala DE PINA - Los acontecimientos de la vida que son susceptibles de producir el nacimiento, la modificación o la extinción de una relación de derecho". (14)

En cada uno de los conceptos apuntados se hace referencia a orígenes de diversa índole respecto del acontecimiento calificado como hecho jurídico en general. En efecto, de lo citado se desprende que la cuna de un hecho puede estar en la naturaleza, en un animal o bien en un ser humano, con o sin intervención en este caso de la voluntad.

Ahora bien, la falta absoluta de la intervención humana en la realización de un hecho jurídico, la presencia de esa intervención en mínima proporción o su participación como factor determinante, para su realización o por último, cuando la propia voluntad se manifiesta tanto para la realización del acontecimiento, como para la creación de las consecuencias jurídicas que este trae consigo, dan lugar a distintas especies y subespecies del hecho jurídico como genero.

(12) ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, TOMO I, TRAD. ESP. TIJUANA, MEXICO.

(13) CITADO POR DOMINGUEZ MARTINEZ JORGE ALFREDO, DERECHO CIVIL PARTE GENERAL...CIT. Pag. 500.

(14) CITADO POR DOMINGUEZ MARTINEZ JORGE ALFREDO, DERECHO CIVIL PARTE GENERAL... CIT. Pag. 500.

ESPECIES Y SUBESPECIES

HECHOS JURIDICOS DE EFICACIA INMEDIATA Y DE EFICACIA DIFERIDA.- La eficacia de los hechos jurídicos puede consistir en la creación, la modificación o la extinción de deberes y facultades. En el primer caso se habla de eficacia constitutiva; en el segundo, de eficacia modificativa y, en el tercero, de eficacia resolutive.

La de los hechos jurídicos no es siempre inmediata. A veces depende de un suceso futuro, se dice entonces que el hecho es de eficacia diferida, cuando la eficacia se encuentra sujeta al advenimiento o realización de un suceso cierto, nos hallamos en presencia de un hecho jurídico sujeto a término, si por el contrario, el acontecimiento venidero es contingente o incierto, la eficacia del hecho resulta condicional.

Cuando la eficacia, constitutiva o modificativa, depende de un acontecimiento futuro e inevitable, el término es suspensivo si lo que se hace depender de la llegada del término es la extinción de una relación jurídica se llama final.

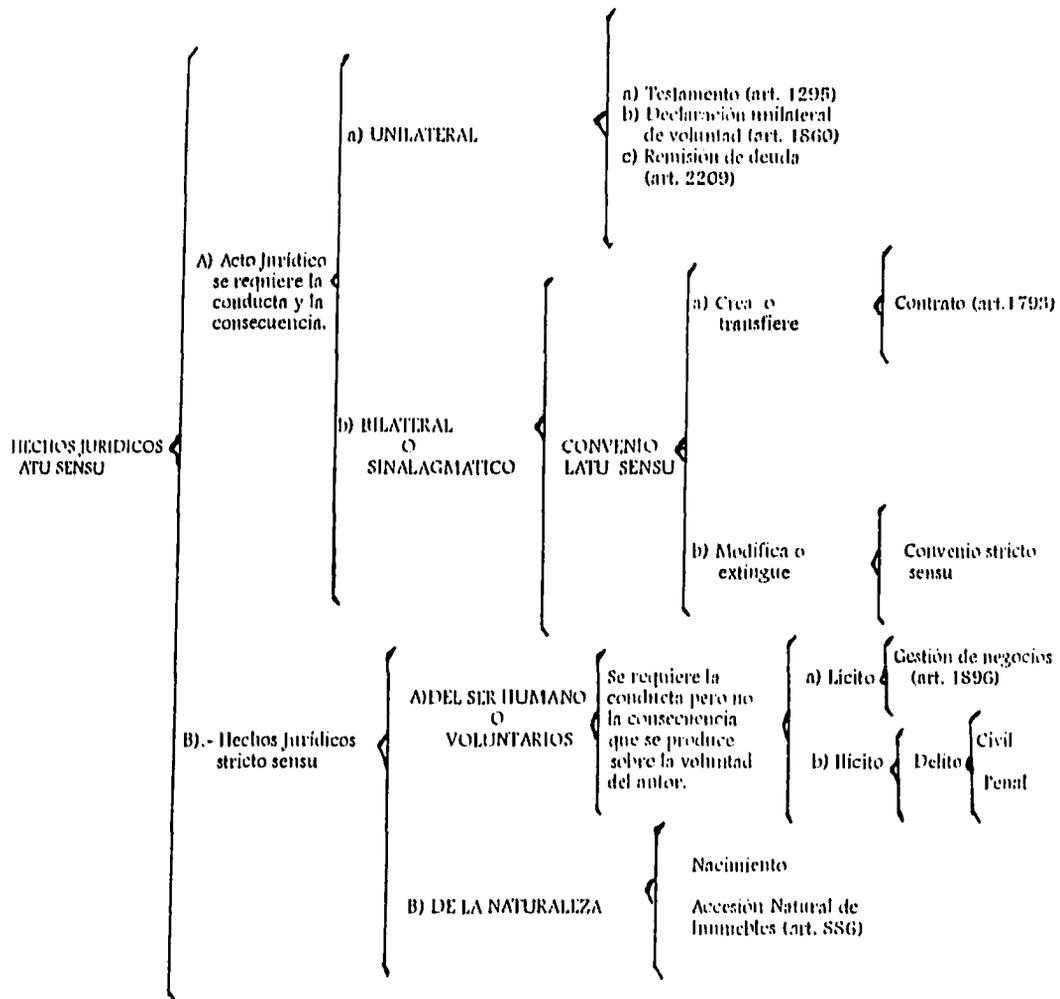
El suspensivo condiciona unas veces el nacimiento o la modificación de determinadas consecuencias jurídicas; otras, difiere solamente la exigibilidad de obligaciones preexistentes. En la primera hipótesis, los deberes y derechos derivados del hecho jurídico no nacen hasta que el término llega; en la segunda, existen desde que el supuesto se realiza, pero antes de la llegada de aquél no puede el titular exigir del sujeto pasivo el cumplimiento de su obligación.

HECHOS JURIDICOS COMPATIBLES E INCOMPATIBLES.- Dos o más hechos jurídicos son compatibles entre sí cuando al realizarse suman sus consecuencias o producen otras nuevas. Un hecho jurídico, es incompatible con otro si, al enlazarse con él, aniquila sus efectos.

II.- CLASIFICACION TRADICIONAL (TEORIA FRANCESA)

Esta teoría tiene sus orígenes en la escuela de la exégesis desde fines del siglo XVIII, y más concretamente en el Código Napoleón; y ha sido la aceptada por la generalidad de la doctrina mexicana. Entre sus principales sustentantes, están AUBRY, RAU, BAUDRIE LACANTINERIE, BONNECASE, POTHIER, CAPITANT, BORJA SORIANO, ROJINA VILLEGAS, GUTIERREZ y GONZALEZ y LOZANO NORIEGA, entre otros. Hay que hacer notar que aunque no todos los autores usan la misma terminología, los conceptos son los mismos. Esta teoría expone la siguiente clasificación del hecho jurídico:

CUADRO TEORIA FRANCESA



1.- HECHO JURIDICO EN SENTIDO ESTRICTO.

DOMINGUEZ MARTINEZ, en su obra de Derecho Civil Parte General... Al tratar la teoría francesa respecto del hecho jurídico en un sentido amplio nos indica, respecto del hecho jurídico *latu sensu*, se desprende que las consecuencias de derecho pueden tener su origen en un acontecimiento puramente material, esto es, con tal exclusión de cualquier actividad humana, o por el contrario, en su acontecimiento cuya realización se haya debido a la intervención del hombre, la que puede desempeñar papeles varios en la verificación del suceso; puede intervenir solo pasivamente; puede ser por contra, que sea factor fundamental para la realización del hecho pero no del nacimiento de las consecuencias jurídicas; por último, también puede darse el caso de que la intervención voluntaria sea no sólo la realizadora del acontecimiento, sino inclusive creadora de las consecuencias jurídicas.

"Por hecho jurídico en sentido estricto se entiende todo aquel acontecimiento natural o del hombre generador de consecuencias de derecho, no obstante que cuando proviene de un ser humano, no existe la intención de crear esas consecuencias". (15)

" La expresión hecho jurídico- señala BONNECASE.- Frecuentemente es empleada en un sentido especial y en oposición al acto jurídico. En este caso se considera un acontecimiento puramente material, tal como el nacimiento o la filiación, o acciones más o menos voluntarias, que fundadas en una regla de derecho, generan situaciones o efectos jurídicos, aún cuando el sujeto de este acontecimiento o de estas acciones no haya tenido, ni podido tener, el deseo de colocarse bajo el imperio del derecho." (16)

Consideramos como los autores antes señalados, que el hecho jurídico en estricto sentido, es la creación de un acontecimiento, con o sin intervención del hombre en el que se quieren los resultados más no las consecuencias.

(15) DERECHO CIVIL PARTE GENERAL ... CIT. Pag. 501.

(16) CITADO POR DOMINGUEZ MARTINEZ JORGE ALFREDO, DERECHO CIVIL PARTE GENERAL ...CIT. Pag. 501.

Si partimos de la fuente generadora del acontecimiento, procede tener en cuenta dos clases de hechos jurídicos en su sentido estricto. Los hechos de la naturaleza en primer lugar y los hechos voluntarios en segundo término.

En ese supuesto, suele denominarse hecho jurídico material o de la naturaleza al suceso que se realiza sin intervención de la voluntad y que es creador, transmisor, modificador o extintor de obligaciones y derechos.

Los hechos en sentido estricto voluntarios pueden definirse, por su parte, como los acontecimientos que producen consecuencias de derecho y en cuya realización la voluntad interviene en mayor o menor grado, sin intervenir en la producción de las consecuencias que producen, de acuerdo con la concepción francesa, estos acontecimientos, admiten dividirse en hechos en sentido estricto, voluntarios lícitos, hechos en sentido estricto voluntarios ilícitos, los primeros son los cuasi-contratos y los segundos son los delitos y los cuasi-delitos.

" Se denomina cuasi-contrato - dice POTHIER - el hecho de una persona permitido por la Ley, que obliga hacia otra u obliga a otra hacia ella, sin que entre ambas exista ningún convenio. Por ejemplo, la aceptación que un heredero hace de una herencia es un cuasi-contrato relativamente a los legatarios... otro ejemplo de cuasi-contrato lo tenemos en el hecho de que alguien pague, por error de hecho, una cosa que no debe. El pago de ésta es un hecho que obliga a quien la ha recibido a devolverla, a un cuando no pueda decirse que haya mediado convenio alguno acerca de la restitución. La gestión que una persona hace de los negocios de un ausente, sin que éste le haya dado tal encargo, es también un cuasi-contrato que obliga a la primera a rendir cuentas, y al ausente a indemnizar al gestor por los desembolsos realizados con motivo de la gestión.

Se llama delito el hecho por el cual una persona, por dolo o malicia, causa un daño o un perjuicio a otra. Los delitos y los cuasi-delitos difieren de los cuasi-contratos en que el hecho de donde resulta el cuasi-contrato, es permitido por las leyes, en tanto que el que constituye el delito o cuasi-delito es un hecho condenable". (17).

(17) CITADO POR GARCIA MAYNEZ EDUARDO, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, Ed. PORRUA, 8ª ed., MEXICO 1986, Pags. 184 y s.s.

GUTIERREZ Y GONZALEZ en su obra Derecho de las Obligaciones, Ed. Cajica, Puebla México, 2a. ed. respecto al hecho Jurídico dice.- "Que es una manifestación de voluntad que genera efectos de derecho independientemente de la intención del autor de la voluntad para que esos efectos se produzcan, o un hecho de la naturaleza al que la Ley vincula efectos jurídicos.

Los hechos jurídicos pueden ser:

- a) Del ser humano o voluntario y
- b) De la naturaleza

a) Hecho voluntario o del ser humano.- Es la conducta humana, que genera consecuencias jurídicas de manera independiente a la voluntad de su autor para que esas consecuencias se produzcan o no.

Este hecho a su vez, admite una subclasificación.

- a') Hecho voluntario lícito.
- b') Hecho voluntario ilícito.

Hecho voluntario lícito.- Es aquella conducta humana que va de acuerdo con las leyes de orden público, o las buenas costumbres y producen efectos de derecho, sin consideración de la voluntad del autor de la conducta, verbigracia, la gestión de negocios. Cuando una persona atiende un negocio ajeno sin tener mandato ni estar obligado a ello conforme a la Ley, se producen efectos jurídicos que se le imponen, como es entre otros el de no poder abandonar el negocio hasta no agotar la gestión, o hasta el momento en que el dueño lo releve de esa obligación.

Hecho voluntario ilícito.- Es la conducta humana que va en contra de una ley de orden público o las buenas costumbres y en donde la voluntad del autor haya querido o no el hecho y haya querido o no también las consecuencias, estas se generan independientemente de su voluntad. A este hecho se le da el nombre de delito y puede generarse tanto en el campo del derecho civil como en el penal.

Hecho de la naturaleza.- Es el acontecimiento de la naturaleza, en donde para nada interviene la voluntad humana y que el derecho lo considera como dato, para que se generen ciertas consecuencias jurídicas, verbigracia, el nacimiento de una persona, la muerte de otra, son hechos naturales, que sin embargo producen consecuencias de derecho. La accesión de bienes inmuebles, natural en sus formas de aluvión, formación de isla o mutación de cause, son hechos de la naturaleza también, que la Ley considera para que se produzcan efectos de derecho. (art. 908 al 915 C.C.V)."(18)

2.- EL ACTO JURIDICO.

El acto jurídico es también otra especie del hecho jurídico en un sentido amplio, como lo hemos explicado con anterioridad al hecho jurídico en un sentido estricto. La doctrina francesa en su generalidad finca la diferencia entre acto jurídico y hecho jurídico estricto sensu, en la respectiva proyección que la voluntad de su realizador tiene hacia el nacimiento de las consecuencias jurídicas.

BONNECASE, nos dice, que el acto jurídico "es una manifestación de voluntad bilateral o unilateral, cuyo objeto directo es engendrar, fundado en una regla de derecho o en una institución jurídica, en contra o en favor de una o varias personas un estado, es decir, una situación jurídica permanente y general, o por el contrario, un efecto jurídico limitado que se reduce a la formación, modificación o extinción de una relación de derecho" (19)

BORJA SORIANO, con apoyo en **CAPITAN**, dice "que acto jurídico es una manifestación exterior de la voluntad que se hace con el fin de crear, transferir, modificar o extinguir una obligación o un derecho que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad" (20)

ROJINA VILLEGAS, afirma,"El acto jurídico es una manifestación de voluntad que se hace con la intención de producir consecuencias de derecho, las cuales son reconocidas por el ordenamiento jurídico". (21)

(18) DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, Ed. CAJICA, 6ª de, MEXICO 1987, Pag. 157 y s.s.

(19) CITADO POR DOMINGUEZ MARTINEZ JORGE ALFREDO, DERECHO CIVIL PARTE GENERAL... CIT. Pag. 503.

(20) DERECHO ... CIT. Pag. 325.

(21) EL FIDEICOMISO ANTE LA TEORIA GENERAL DEL NEGOCIO JURIDICO, DOMINGUEZ MARTINEZ JORGE ALFREDO, Ed. PORRUA, 1ª ed., MEXICO 1982, Pag. 19.

Así como los autores señalados, consideramos que el acto jurídico es la manifestación de la voluntad para crear una consecuencia jurídica y querer los resultados que de esta resulte.

El contrato, el matrimonio, el testamento, el reconocimiento de un hijo, la remisión de deuda, son entre de los muchos casos, algunos acontecimientos, que en opinión de los autores citados admiten calificárseles como actos jurídicos en consideración a la participación y proyección volitiva en su estructura.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, respecto del acto jurídico nos dice: "que es la manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho, y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad." (22)

Así, nos hace una subclasificación del acto jurídico y nos dice; que acto jurídico puede ser unilateral o bilateral o plurilateral, es unilateral cuando solo interviene para su formación una sola voluntad, o varias pero concurrentes a un idéntico fin, y bilateral cuando para su formación requiere dos o más voluntades que buscan efectos jurídicos diversos entre sí.

III.- CONCEPCION MODERNA (TEORIA ALEMANA). EL NEGOCIO JURIDICO.

1.- COMPARACION PANORAMICA

Esta teoría llamada, "Teoría moderna, en virtud de su reciente nacimiento, se concibió en Alemania durante, la segunda mitad del siglo pasado, y se cristalizó legislativamente en el Código Civil Alemán, vigente a partir del primero de enero de 1900." (23)

Tanto la doctrina francesa como la alemana se fundan en términos generales en los mismos razonamientos para clasificar los diversos acontecimientos jurídicos; sin embargo, la segunda, dice Domínguez Martínez, en su obra Derecho Civil Parte General, detalla y profundiza más en su análisis y al mismo tiempo, para ello, acude a razonamientos más lógicos.

(22) DERECHO DE LAS OBLIGACIONES...CIT. Pag 151

(23)EL FIDEICOMISO ... CIT. Pag. 19.

En una y otra enseñanza se observa al hecho jurídico en sentido amplio como denominador común de los acontecimientos a los que el derecho reconoce la producción de las consecuencias.

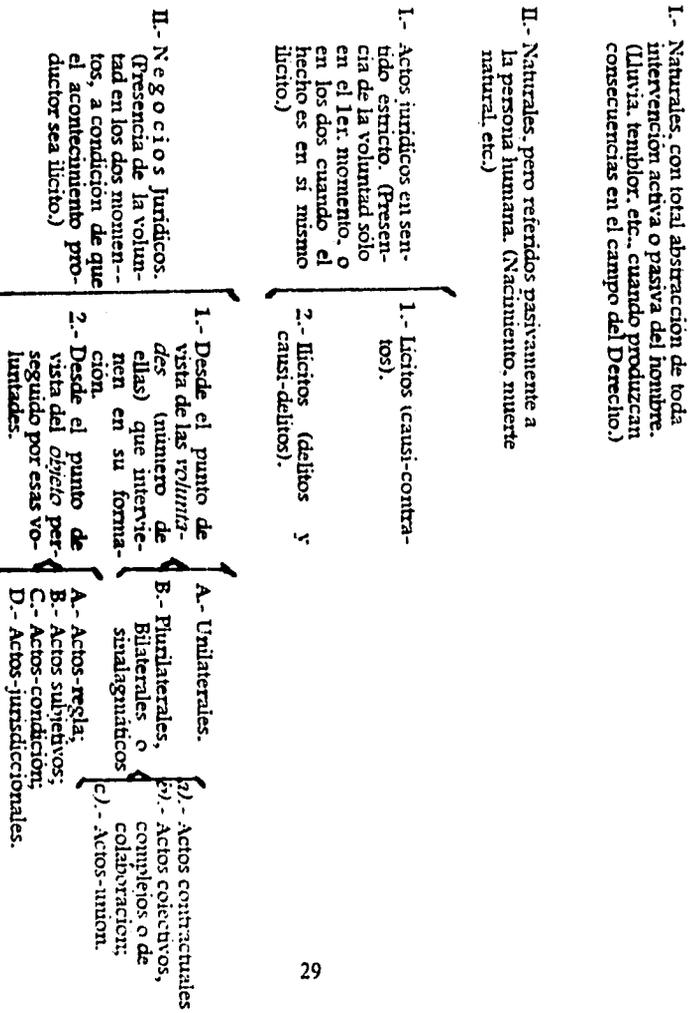
Asimismo, la doctrina alemana ofrece también los conceptos de hecho jurídico en sentido estricto y acto jurídico, como especies del hecho jurídico en sentido amplio, pero los significados de estas especies difieren de los asignados por la doctrina francesa a las mismas fórmulas; más adelante los comentaremos por separado, misma teoría alemana que utiliza la figura del negocio jurídico.

CUADRO TEORIA ALEMANA

HECHOS JURIDICOS EN SENTIDO LATO

(Lo son todos los hechos que producen consecuencias jurídicas independientemente de la intervención de la voluntad en cualquiera de estos dos momentos: a) la realización del acontecimiento en que el hecho consiste; y b) la producción de las consecuencias.)

- | | |
|--|---|
| <p>2.- ACTOS JURIDICOS EN SENTIDO LATO
(Presencia de la voluntad en 1er. momento por lo menos).</p> | <p>1.- HECHOS JURIDICOS EN SENTIDO ESTRICTO (Ausencia de la voluntad en los dos citados momentos).</p> |
|--|---|



2.~ HECHO JURIDICO EN SENTIDO ESTRICTO.

El hecho jurídico en sentido estricto según la concepción alemana, y a diferencia de la francesa, está totalmente excluido de la voluntad del hombre aún y cuando ésta sea solamente para producir el hecho y no las consecuencias de derecho, puede intervenir el hombre como agente causal del hecho jurídico, pero jamás voluntariamente. En este sentido considerándolos como "hechos", VILLORO TORANZO, nos dice que los hechos involuntarios son, "aquéllos hechos jurídicos en cuyo nacimiento no interviene la voluntad humana, pero que pueden en alguna forma ser imputados a uno o varios hombres" (24) de lo anterior podemos desprender que en esta teoría alemana lo que caracteriza al hecho jurídico es la ausencia de la voluntad.

GALINDO GARFIAS, en su libro de Derecho Civil nos dice que "aquéllos fenómenos de la naturaleza que producen efectos de derecho, independientemente de la voluntad del sujeto, son hechos jurídicos en sentido estricto. También son hechos jurídicos aquéllos en que interviene la conducta humana, pero los efectos de derecho se producen independientemente y a veces contra la voluntad del sujeto." (25)

"Se designan hechos jurídicos- expresa PUGLIATTI- todos los hechos naturales o humanos que producen consecuencias jurídicas. El hecho jurídico esta pues, constituido por la síntesis de un doble elemento: el hecho natural o humano (elemento material) y la calificación proveniente del ordenamiento jurídico (elemento formal)". (26)

HECHOS NATURALES.- De la misma forma que la teoría francesa, los considera como todos aquellos hechos causados por una fuerza natural, que crean consecuencias de derecho y que son impredecibles e inevitables.

(24) INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, VILLORO TORANZO MIGUEL, Ed. PORRUA, MEXICO 1993, Pag. 335.

(25) DERECHO CIVIL, PARTE GENERAL, PERSONAS FAMILIA, GALINDO GARFIAS IGNACIO, Ed. PORRUA, 9ª ed. MEXICO 1989, Pags. 210 y s.s.

(26) INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO CIVIL, TRAD. AL ESP. 2ª ed., MEXICO 1943, Pag. 218.

HECHOS HUMANOS.- Son aquellos producidos por el hombre pero sin que medie su voluntad. Al efecto. DOMINGUEZ MARTINEZ en su obra "El Fideicomiso ante la teoría General del Negocio Jurídico, asevera que cabe considerar con el mismo calificativo de hechos jurídicos, a aquellos que a pesar de ser provocados, por un ser humano, como no interviene su voluntad en la realización, se atiende a los efectos producidos, los cuales, por lo tanto, no admiten ser considerados actos jurídicos."(27)

El resultado de una comparación entre el concepto del hecho jurídico ofrecido por la doctrina francesa con el de la alemana, arroja y hace observar en la segunda un mayor apego a la realidad, pues según recordemos, para la primera existen hechos estrictamente considerados, realizados con intervención plena de la voluntad; por el contrario, de acuerdo con las opiniones citadas, el hecho jurídico en sentido estricto reservado únicamente para calificar, así a los acontecimientos en cuya realización la voluntad no interviene.

3.- EL ACTO JURIDICO.

Para la teoría alemana es todo aquél acontecimiento generador de consecuencias de derecho, el cual necesariamente debe ser causado por la voluntad del hombre, aunque esta no desee las consecuencias de derecho, de tal manera que los delitos y los cuasi-contratos son considerados como actos jurídicos, a diferencia de la teoría francesa, la cual los considera hechos jurídicos voluntarios.

VILLORO TORANZO, define al acto jurídico en sentido amplio como "Todo hecho voluntario es decir, todo suceso o acontecimiento que debe su existencia a la intención libre y consciente del hombre". (28)

Así como el hecho jurídico en sentido estricto y el acto jurídico son especies del hecho jurídico en sentido amplio, el acto, de acuerdo con la teoría alemana cuenta también con dos especies; el acto jurídico en sentido estricto y el negocio jurídico.

La teoría alemana distingue entre diversas especies de actos según el papel generador de la voluntad en ellos y ofrece especie de actos.

(27) EL FIDEICOMISO...CIT. Pag. 21

(28) INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO...CIT. Pag. 362

Así, por acto Jurídico Stricto Sensu en oposición al negocio jurídico se entiende todo acontecimiento voluntario al que el ordenamiento legal ya le ha señalado las consecuencias a actualizarse por su verificación como se desprende de este concepto, el autor de un acto se limita simplemente a realizarlo y la plena intervención de la voluntad en su verificación es suficiente para que la Ley le atribuya los efectos en ella establecidos.

La conducta del sujeto se circunscribe a un sometimiento consciente a la serie de consecuencias ya fijadas en los dispositivos legales y esas nacen ipso jure con la realización del acto. En este caso la Ley es secundaria, a la voluntad de quien otorga el acto, sea también respecto de la producción de las consecuencias jurídicas.

4.~ EL NEGOCIO JURIDICO.

A).~ EL NEGOCIO JURIDICO Y LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA.

A propósito de la autonomía de la voluntad y de la importancia del negocio jurídico en diversas manifestaciones de aquélla, es conveniente citar lo afirmado por BETTI.

“La autonomía (como actividad y potestad de autorregulación de interés y relaciones propias, desplegada por el mismo titular de ellas), puede ser reconocida por el orden jurídico estatal en dos distintas y diversas funciones, a) puede ser reconocida como fuente de normas jurídicas destinadas a formar parte del mismo orden jurídico que la reconoce; b) Puede también, ser reconocida como presupuesto y fuente generadora de relaciones jurídicas ya disciplinadas, en abstracto y en general, por las normas del orden Jurídico.

Aquí nos interesa considerar la autonomía privada solamente. Esta autonomía es reconocida por el orden jurídico, en el campo del Derecho privado, exclusivamente en la segunda de las funciones citadas. Es decir como actividad y potestad creadora, modificadora o extintiva, de relaciones jurídicas entre individuo e individuo; relaciones cuya vida y vicisitudes estén ya disciplinadas por normas jurídicas existentes.

La manifestación suprema de esta autonomía es el negocio jurídico. El cual es precisamente concebido como acto de autonomía privada, al que el Derecho atribuye el nacimiento, la modificación o la extinción de relaciones jurídicas entre particulares. Tales efectos Jurídicos se producen en cuanto que están dispuestos por normas, las cuales,

acogiendo como presupuesto de hecho el acto de autonomía privada, se remiten a él como supuesto necesario y suficiente.

La autonomía privada configura también una autorregulación directa, individual, concreta, de determinados intereses propios, por obra de los mismos interesados. Entre el interés regulado y la voluntad reguladora (este es el punto característico), existe aquí inmediata coincidencia, porque son, intereses y voluntad, de las mismas personas. En la autonomía creadora de normas Jurídicas reconoce el ordenamiento estatal una verdadera y propia fuente de derecho objetivo, dentro de la órbita de competencia que le corresponde ab origine. Por el contrario, en la autonomía creadora de relaciones jurídicas, el orden jurídico se limita a reconocer a los particulares la facultad de dar vida a situaciones aptas para engendrar vínculos entre ellos. La autonomía privada ofrece, por tanto, caracteres propios, inconfundibles con los de cualquiera otra autonomía."(29)

Clasificación de los negocios jurídicos.

a).- En relación con la parte que emite la declaración de voluntad, el negocio puede ser unilateral o plurilateral.

Es unilateral el negocio que procede de una sola parte (ex uno latere) y bilateral o plurilateral cuando procede de dos o más partes (ex duo vel pluribus lateribus)

Pero puede ocurrir que varias personas celebren un negocio colocadas todas de un mismo lado de la relación, formando una parte (dos o más vendedores) frente a otras colocadas todas en el lado opuesto formando la otra parte de la relación (dos o más compradores).

Esto quiere decir que no es el número de las personas que intervienen en el negocio, el que sirve para determinar si el negocio es unilateral o plurilateral, sino las situaciones o posiciones en que los sujetos se encuentran colocados, como centro de intereses en la relación negocial.

Cuando hay un solo centro de interés aunque está constituido por varias personas, el negocio es unilateral.

(29) TEORIA GENERAL... CIT. Pags. 46 y s.s.

b).- Con relación a la función de los negocios, son:

1) Mortis causa, son aquellos que tienen como función, regular para después de la muerte del sujeto, las relaciones que se originan por la muerte del autor del acto.

Los demás negocios son intervivos, aunque se concluyan eventualmente con vistas a la muerte (contrato de seguro sobre la vida) o aunque sus efectos accidentalmente se verifiquen después de que el autor del acto fallezca (por ejemplo, la compraventa que han de cumplir los herederos por muerte del vendedor) o aún a pesar de que la muerte de uno de ellos sirva como punto inicial o final de tales efectos, el negocio sigue siendo intervivos.

2) Negocios de atribución patrimonial y no atributivos.

Los de atribución patrimonial son aquéllos por medio de los cuales una persona acrece el patrimonio de otra, mediante el ingreso en el mismo, de un nuevo derecho o la supresión de un gravamen que pesare sobre aquél. Por el contrario, cuando en virtud del negocio no ingresa cosa o derecho alguno en el patrimonio de otra persona, el negocio es no atributivo.

3) Negocios de disposición y de obligación, son negocios de disposición los que producen desde luego, la transmisión de un derecho, la extinción del mismo, o la constitución de un gravamen en el patrimonio del autor.

Los negocios de obligación, en donde la transmisión, modificación o extinción de un derecho no se produce inmediatamente, sino que por virtud del negocio una de las partes queda obligada a transmitir el derecho, a modificarlo o a extinguirlo en lo futuro.

4) Negocio a título oneroso y a título gratuito.

Los primeros son aquellos en que una parte a cambio de realizar una determinada prestación, recibe algo de la otra parte (por ejemplo, la compraventa en que el vendedor entrega y transmite la propiedad de la misma a cambio de recibir el precio). Son negocios a título gratuito, aquellos en que la atribución patrimonial tiene lugar, sin que la parte que realiza el acto atributivo, reciba nada a cambio (son negocios gratuitos, el mutuo sin interés y el comodato o préstamo de uso).

"La autonomía de la voluntad - veíamos que señala FLORES BARROETA - ha tenido y tiene una mayor o menor preponderancia según el sistema jurídico de que se trate; en último término según el papel que desempeñe el individuo en el estado político correspondiente: si se trata de un régimen individualista, la autonomía de la voluntad tendrá su máxima expresión. Pero si se trata de un régimen político-jurídico en el que el individuo ya no es considerado en sí, sino como miembro de un grupo social, la facultad liberal del individuo estará supeditada al interés del grupo; entonces la autonomía de la voluntad se encontrará restringida. Entre estas dos posiciones individualista, y colectivista, caben una serie de sistemas jurídico-políticos en que el individuo y la colectividad se encuentran en equivalencia." (30)

B).- DEFINICIONES.

BETTI.- "Es el acto con el cual el individuo regula por sí los intereses propios en las relaciones con otros. (acto de autonomía privada), y al que el derecho enlaza los efectos más conformes a la función económico-social que caracteriza su tipo (típica en este sentido)". (31)

DE GASPERI.- "Podría enmarcarse la noción del negocio, como una declaración de voluntad, o complejo de declaraciones de voluntad, encaminadas a la producción de determinados efectos jurídicos que el ordenamiento reconoce y garantiza, a través de los cuales los particulares actúan la regulación de los propios intereses". (32)

PUGLIATI.- "Los actos de voluntad se distinguen en dos categorías: actos libres y actos vinculados, entre los que es posible colocar una categoría intermedia de actos semivinculados". (33)

"Los actos libres expresan plenamente la autonomía del sujeto jurídico, y se llaman negocios jurídicos". (34)

STOLFI.- "Define al negocio jurídico, como la manifestación de voluntad de una o más partes con miras a producir un efecto jurídico, es decir, el nacimiento, la modificación de un derecho subjetivo o bien su garantía o su extinción." (35)

(30) LECCIONES ... CIT. Pag. 131.

(31) TEORIA ... CIT. Pags. 51 y s.s.

(32) TRATADO DERECHO CIVIL, TOMO I, BUENOS AIRES 1964, Pag. 17.

(33 y 34) INTRODUCCION ... CIT., Pag. 221.

(35) TEORIA DEL NEGOCIO JURIDICO, TRAD. ESP. MADRID 1959, Pag. 1 y s.s.

DE CASTRO Y BRAVO.- "El derecho considera como negocio jurídico, la declaración o acuerdo de voluntades, con los que los particulares se proponen conseguir un resultado, que el Derecho estima digno de su especial tutela, sea en base sólo a dicha declaración o acuerdo, sea complementado con otros hechos o actos". (36)

C) ACTO STRICTU SENSU Y NEGOCIO JURIDICO.

Si bien conforme a la teoría Alemana, la voluntad interviene en la realización tanto del acto jurídico en sentido estricto como del negocio Jurídico, característica común en ambos, notamos la diferencia clara habida entre ellos; los efectos en los primeros no son obra de la voluntad realizadora; los segundos, en cambio son manifestaciones de voluntad destinadas precisamente a crear determinadas consecuencias de contenido jurídico.

"Ciertamente, los actos jurídicos en sentido estricto...- afirma TRABBUCCI- producen modificaciones en las situaciones jurídicas que no dependen de la voluntad del sujeto, sino de la ley". (37)

"El negocio jurídico.- acevera STOLFI; debe consistir en una manifestación de voluntad llevada a efecto con la intención de producir consecuencias jurídicas". (38)

D) DEL HECHO AJURIDICO AL NEGOCIO JURIDICO.

Para insistir en la diferencia entre el acto jurídico en sentido estricto y el negocio jurídico de acuerdo con la concepción que la teoría Alemana tiene de cada uno de ellos, consideramos de un contenido muy ilustrativo el párrafo que ALBALADEJO ofrece al respecto; en el señala las etapas de un proceso que comprende no sólo desde el hecho jurídico hasta el negocio, sino que parte desde el hecho carente de juridicidad.

(36) TRATADO ... CIT. TOMO X, Pag. 34.

(37) INSTITUCIONES ... CIT. TOMO I, Pag. 146.

(38) TEORIA ... CIT., Pag. 8.

"En conclusión;- puntualiza elocuentemente -ALBALADEJO, hemos llegado a ver que sea el negocio, siguiendo el camino descendente hecho, hecho jurídico, acto jurídico, negocio jurídico. El primero, que no produce efectos jurídicos; el segundo, que los produce; el tercero, que - además de producirlos- procede de la voluntad humana;- el cuarto, que además de producirlos- procede de la voluntad humana, los produce porque son queridos, ya que el agente tiende, al realizarlo, precisamente a producirlos. Para el derecho, en el primero nada es relevante, en el segundo lo es la fenomenicidad (resultado Exterior), en el tercero lo es la fenomenicidad y la voluntariedad (del acto), en el cuarto lo son la fenomenicidad, la voluntad (del acto), y el propósito (del agente). Es decir, que en el negocio jurídico, a la voluntariedad del acto hay que añadir la declaración de voluntad, ya que el acto precisamente consiste en declarar una voluntad." (39)

E) LA DOCTRINA MEXICANA ANTE EL NEGOCIO JURIDICO.

La influencia ejercida en nuestro medio tanto por la legislación, como por la doctrina francesa ha propiciado que la mayoría de los tratadistas mexicanos omitan referirse al negocio jurídico.

ROJINA VILLEGAS, considera clara la distinción entre hecho voluntario y acto; advierte que los autores alemanes e italianos no están de acuerdo con ello.

"Queda, por consiguiente -señala ROJINA VILLEGAS- deslindado el campo de los hechos jurídicos voluntarios y de los actos jurídicos. En esta materia estudiaremos hechos jurídicos voluntarios lícitos e ilícitos, que no deben confundirse con los actos jurídicos.

Nuestras leyes en este sentido han seguido a la terminología francesa que distingue con claridad los hechos voluntarios de los actos jurídicos.

Sin embargo, debemos advertir que no es uniforme en la doctrina jurídica, principalmente en la italiana y en la alemana, esta distinción. Por eso, en autores italianos es frecuente encontrar como actos jurídicos, hechos jurídicos voluntarios lícitos y por la misma razón se le designa acto jurídico al delito." (40)

(39) DERECHO CIVIL, BARCELONA 1961, Pag. 228.

(40) DERECHO CIVIL MEXICANO...CIT. VOL. I, Pag. 103.

DE PINA, se limita a señalar algunos aspectos oscuros en su concepto, del negocio jurídico.

"El negocio jurídico, - comenta DE PINA - es un acto jurídico. No obstante, la expresión negocio jurídico se ha impuesto en la doctrina civilista, como consecuencia de la influencia que sobre los tratadistas, en general, de los países de habla española han ejercido los tratadistas alemanes, hasta tal grado que, más que influencia, ha sido una verdadera dictadura.

No se puede dejar de advertir, sobre este punto, que la expresión "actos jurídicos" es más amplia que la de "negocios jurídicos", porque comprende a todos los actos humanos idóneos para producir efectos jurídicos, mientras que la de negocios jurídicos comprende algunos de esos actos, no a todos.

Por lo tanto, hay que aclarar que el negocio jurídico es una especie del género acto jurídico fácilmente determinable siempre.

PUGLIATTI, después de clasificar los actos vinculados y actos libres, añade que éstos, expresión plena de la autonomía del sujeto jurídico, se llaman negocios jurídicos.

El Código Civil para el Distrito Federal desconoce la expresión negocios Jurídicos haciendo únicamente referencia a los "actos jurídicos". Los autores Nacionales sin embargo aceptan la distinción entre actos jurídicos y negocios Jurídicos, difícil, desde el punto de vista del Derecho positivo patrio, y tratan de fijarla tomando como base no la legislación propia, sino la doctrina extranjera. El Código Civil Español vigente desconoce también el concepto y el término negocio Jurídico;. Pero los tratadistas de esta nacionalidad no han dejado por esto de recoger la doctrina referente a ellos, definiéndolos algunos, como la declaración o declaraciones de voluntad privada, encaminadas a conseguir un fin práctico, a las que el ordenamiento Jurídico o bien por sí solas, o en unión de otros requisitos, reconoce como la base para producir determinadas consecuencias Jurídicas." "Por nuestra parte, y dado el carácter elemental de esta obra, nos limitamos a esta alusión al negocio Jurídico, porque creemos que estaría fuera del lugar ahondar en este tema, con el riesgo de establecer confusiones a este respecto..." "Basta decir que dentro del criterio del legislador mexicano la distinción entre acto y negocio Jurídico no existe." (41)

(41) DERECHO...CIT. Pag. 240.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, estudia solamente la teoría francesa en la cual se desconoce la figura del negocio Jurídico.

BATIZA, "opina que las expresiones "negocio Jurídico" y "acto Jurídico" son, en términos generales, sinónimas. La tendencia doctrinaria de establecer distinción entre ellas constituye, a nuestro juicio, un esfuerzo artificial y estéril, cuyas distinciones son de una sutileza tal que se desvanecen en la nada. Estas exageraciones de la doctrina ejemplifica, entre otros, CARIOTA FERRARA." (42)

ORTIZ URQUIDI, VILORO TORANZO, GALINDO GARFIAS Y DOMINGUEZ MARTINEZ, son quienes han ofrecido reflexiones sobre la concepción tripartita de hecho, acto y negocios jurídicos y en consecuencia, han destinado considerablemente más atención a la última de estas figuras.

Para ORTIZ URQUIDI la calificación atribuible a cierto acontecimiento Jurídico, esta condicionada a la intervención de la voluntad tanto para realizarlo como para crear las consecuencias Jurídicas producto de esa realización.

"Hemos pensado - anticipa ORTIZ URQUIDI - que para distinguir pulcramente entre hechos, actos y negocios jurídicos, no hay sino tomar en cuenta la intervención de la voluntad - presencia o ausencia de ella - en estos dos momentos; a) en la realización del acontecimiento en que el hecho, el acto o el negocio pueden consistir, y b) en la producción de las consecuencias Jurídicas." (43)

VILORO TORANZO alude también a las tres categorías de acontecimientos y a la doble posible proyección de la voluntad para poder calificar el tipo de suceso Jurídico de que en su caso se trate.

En un sentido amplio, por acto - enseña VILORO TORANZO - se entiende todo hecho voluntario, es decir, todo suceso o acontecimiento (ya sea positivo o negativo) que debe su existencia a la intención libre y consciente del hombre.

(42) EL FIDEICOMISO (TEORIA Y PRACTICA) 4ª Ed, MEXICO, Pags.133 y 330.

(43) DERECHO...CIT. Pag.239.

No obstante lo que dice nuestra Ley, es evidente que se puede dar el mismo tratamiento al acto Jurídico propiamente dicho y al negocio Jurídico. En el primero, las normas Jurídicas deben limitarse a reconocer la responsabilidad que tiene el sujeto sobre las consecuencias Jurídicas de su acto; en tanto que el negocio Jurídico, las normas tienden además a verificar, si se dieron todos los elementos necesarios para su nacimiento y a proteger sus efectos. En efecto, el negocio Jurídico es, - según la definición de EMILIO BETTI - "el acto de autonomía Privada" reconocido por el derecho como productor del nacimiento, modificación o extinción de relaciones Jurídicas entre particular y particular. El negocio Jurídico es un acto creador de Derecho, es fuente formal secundaria y subsidiaria de la ley. Como tal, el Derecho lo sujeta a determinadas formas solemnes y, una vez nacido, lo protege coactivamente en sus consecuencias.

De pronto bástenos comprobar que existe una especie de actos Jurídicos, la de los negocios Jurídicos, según la cual el acto humano puede producir consecuencias Jurídicas que obliguen a sus autores y que deberán respetar los terceros." (44)

GALINDO GARFIAS. Por su parte, también destina atención a la realidad y mecánica del negocio Jurídico.

"En la doctrina italiana, la base de la distinción entre hechos Jurídicos y actos Jurídicos es distinta: se reserva el concepto de hecho Jurídico a los acontecimientos de la naturaleza y se aplica el concepto de acto Jurídico a todos aquéllos acontecimientos en que interviene la conducta humana, como generadora del acontecimiento. Dentro de los actos Jurídicos la doctrina italiana hace la siguiente distinción.

Los actos Jurídicos se dividen: en actos simplemente voluntarios y en actos de voluntad. Son simplemente voluntarios aquellos que si bien presuponen la voluntad del sujeto, lo que se toma en consideración es la actividad que se desarrolla como acontece en el abandono de una cosa con el ánimo de perder la propiedad de ella, o en la ocupación; actos que presuponen la voluntad del sujeto, pero en los cuales es la actividad que se realiza, el dato determinante de las consecuencias Jurídicas que se producen. (ejemplo el abandono de una cosa).

(44) INTRODUCCION... CIT. Pags. 362 y s.s.

Actos de voluntad, son aquellos en los que el dato determinante consiste en la voluntad del sujeto que se toma en consideración por el Derecho, como el antecedente inmediato de la cual la norma hace producir consecuencias jurídicas del acto." (45)

Los actos Jurídicos, se clasifican en simples hechos Jurídicos en sentido estricto y negocios Jurídicos. En los dos últimos interviene la voluntad humana; Pero la relevancia que ésta tiene para la integración del acto desde el punto de vista jurídico, es diversa.

"Actos Jurídicos que son llamados negocios Jurídicos en los cuáles importa el contenido y además la finalidad de la voluntad. La característica principal que distingue a los negocios Jurídicos de otra clase de actos, descansa en que el negocio jurídico, es una manifestación de la autonomía de la voluntad o mejor de la voluntad privada." (46)

DOMINGUEZ MARTINEZ, respecto al negocio jurídico dice "En resumen, la libertad de autorregulación particular conferida por el estado mediante el reconocimiento de la autonomía de la voluntad privada, es la que origina, cuando se ejercita, la creación o aceptación de los negocios jurídicos, o sea, todo aquel acontecimiento el que, precisamente, por el uso de esa libertad, quienes lo realizan exteriorizan su voluntad no sólo por querer su verificación sino también para pretender conscientemente el nacimiento de las consecuencias jurídicas a él inherentes. Es así como el negocio pasa a ser el acontecimiento en cuya esencia está que el particular dicte y se imponga una regulación legal."(47)

F).- EL CODIGO CIVIL Y EL NEGOCIO JURIDICO.

La influencia directa recibida tanto del Código Napoleón como de la doctrina francesa, se ha reflejado y cristalizado en los diversos ordenamientos civiles sucesivamente vigentes en el Distrito Federal, particularmente en el Código Civil actual omite cualquier alusión al negocio Jurídico y por el contrario a lo que hace alusión es al vocablo acto o actos Jurídicos y es en los siguientes artículos, en los que hace mención al precepto citado:

(45) DERECHO... CIT. Pag.214.

(46) DERECHO... CIT. Pags. 210 y s.s.

(47) DERECHO CIVIL PARTE GENERAL... CIT. Pag. 518 y s.s.

"El art. 8 establece las consecuencias de los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público; el art. 12 indica a las Leyes mexicanas como rectoras de los actos que ocurran en su territorio y los que se someten a dichas leyes; el art. 13, por su parte, en su fracción IV, se refiere a la forma de los actos Jurídicos, cuyo régimen es el Derecho del lugar de su celebración, entanto que su fracción V, señala que los efectos Jurídicos de los actos serán regidos por el Derecho del lugar donde deban ejecutarse; el art. 35 alude a los actos del registro civil; el art. 1295 califica al testamento como un acto personalísimo, revocable y libre; por su parte el art. 1859 indica que las reglas establecidas para los contratos, serán aplicables a los convenios y a otros actos Jurídicos en las condiciones que en dicho precepto se señalan; a propósito de la declaración unilateral de voluntad, el art. 1865 alude también al acto señalado por el promitente; los artículos 2164 y 2165 contienen parte de la regulación de los actos celebrados en fraude de acreedores; los arts. del 2180 al 2184 en tanto, la de los actos simulados, el art. 2224 enumera a las características del acto Jurídico inexistente; el art. 2226 también alude al acto a propósito de la unidad absoluta, el 2228 menciona en su texto a los actos solemnes y el art. 2231 contiene también la formula acto jurídico." (48)

(48) DERECHO CIVIL PARTE GENERAL... CIT. Pags. 518 y s.s.

CAPITULO SEGUNDO

EL ARRENDAMIENTO COMO ACONTECIMIENTO JURIDICO

El arrendamiento es un contrato, que está regulado por el Código Civil vigente para el Distrito Federal, cuya característica esencial, es el ser traslativo de uso o goce de una cosa y como hemos visto en el capítulo anterior, la característica principal de la norma jurídica es la bilateralidad, verbigracia, el arrendamiento produce efectos jurídicos, por estar regulado dentro de las normas jurídicas, cuyo concepto, clasificación, características, obligaciones y derechos tanto del arrendatario como del arrendador, así como las causas de terminación, pasaremos a comentar.

I.- CONCEPTO.

"ARRENDAMIENTO.- ACCION DE ARRENDAR. (De a y renda, renta) triceder o adquirir por un precio determinado el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios." (49)

Terminología en el contrato de arrendamiento.- El Código Civil de 1884 daba al contrato de arrendamiento dos denominaciones, arrendamiento, cuando recaía sobre inmuebles y alquiler, cuando recaía sobre muebles, también a la prestación a que se obliga el arrendatario le daba dos denominaciones, renta, si se trataba de un contrato de arrendamiento, alquiler, si se trataba de un contrato de alquiler. Esta terminología se acepta en el código de comercio, cuando en el artículo 75 Fracción I; dispone "La Ley reputa actos de comercio: I. Todas las adquisiciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados."

ROJINA VILLEGAS nos dice.- "Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. Por tanto, son elementos de la definición del contrato, los siguientes; 1o.- La concesión del uso o goce temporal de un bien, 2o.- El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y 3o.- La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce.

En virtud del contrato de arrendamiento de uso, el arrendador se obliga a garantizar el uso de una cosa o de un local durante el tiempo del arriendo, y el arrendatario a una contraprestación de cualquier clase.

(49) DICCIONARIO PARA JURISTAS, PALOMAR DE MIGUEL JUAN, Ed. MAYO 1ª ed., MEXICO 1981. Pag. 125.

El arrendador no promete proporcionar un derecho real al arrendatario, sino simplemente garantizarle el uso, esto es, hacer que la cosa esté en disposición para que sea usada efectivamente. La extensión del uso garantizado puede ser muy diversa.

Las obligaciones secundarias, como por ejemplo la obligación del arrendador de una vivienda o habitación respecto a la calefacción central, alumbrado eléctrico o suministro de agua, del que arrienda un cuarto respecto a su amueblado, desayuno y servicio doméstico, del arrendador de una cámara acorazada respecto al cuidado de cerrarla y en caso de eventual destrucción de la caja, de asegurar su contenido, no alteran la naturaleza del negocio, pero si, además de la concesión del uso, se asumen otras prestaciones principales, por ejemplo, la total manutención del arrendatario, se tratará de un combinado, al cual pueden aplicarse tanto las disposiciones sobre el contrato de arrendamiento de uso como las relativas a otro contrato.

Por el contrato de arrendamiento de uso y disfrute el arrendador se obliga a conferir el uso y el goce de los frutos de una cosa o de un derecho mientras dure el arrendamiento, y el arrendatario a una contraprestación de cualquier especie.

El arrendamiento de uso y disfrute se distingue del arrendamiento de uso por dos circunstancias:

a) El arrendador tiene que conferir no sólo el uso del objeto arrendado, sino también el goce de los frutos del mismo, de lo cual resulta sin más que el arrendamiento de uso y disfrute se ciñe a los objetos que producen frutos naturales o civiles.

b) Pero si concurre este requisito puede ser objeto de arrendamiento de uso y disfrute no sólo las cosas muebles e inmuebles, sino también los derechos, por ejemplo, el derecho de minas, el derecho de caza, el derecho de pesca, el derecho de patente. También puede ser arrendado en uso y disfrute un conjunto de cosas y derechos si producen frutos civiles, por ejemplo, un negocio mercantil u otra explotación industrial.

Tres puntos caracterizan el arrendamiento:

1.- DURACION TEMPORAL.- Cuando la locación se hace a perpetuidad, trátase de una enajenación y no de un arrendamiento. ¿Qué es un propietario que cede para siempre el goce de su bien, de no ser un propietario que ha perdido una parte de los atributos de su derecho? por ello las locaciones perpetuas, admitidas en el Imperio Romano, y practicadas en Francia hasta la revolución, tendían ineludiblemente a transformar al arrendatario en propietario de la cosa; operaban lo que se ha llamado descomposición de la propiedad en dominio útil y dominio directo. El Derecho moderno admite sólo los arrendamientos temporales. Los arrendamientos perpetuos serian nulos.

2.- CARACTER ONEROSO.- El goce procurado a tercero no es gratuito. En esto se distingue el arrendamiento del préstamo simple o comodato. Entre éstos dos contratos hay la misma diferencia que en la donación y la venta; el comodato y el arrendamiento son, respecto al goce temporal de las cosas, lo que la venta y la donación para su posesión a título definitivo. El arrendamiento es la compra del uso.

3.- MODO DE FIJAR EL PRECIO.- El precio del arrendamiento es proporcional al tiempo, mientras más prolongada es su duración, más aumenta el precio total, se calcula por unidad de tiempo; por hora, día, mes ó año." (50)

SANCHEZ MEDAL.- Lo define, como el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa, al arrendatario, a cambio de un precio cierto." (51)

II.- CLASIFICACION DEL CONTRATO.

- a) PRINCIPAL
- b) BILATERAL
- c) ONEROSO
- d) CONMUTATIVO
- e) POR REGLA GENERAL FORMAL
- f) DE EJECUCION SUCESIVA.

ES PRINCIPAL.- Existe y subsiste por sí mismo, por que tiene su propia finalidad jurídica y también económica porque no depende de otro contrato o de una obligación preexistente para existir. Reúne su finalidad en sí mismo; no necesita de otro contrato u obligación para existir.

(50) DERECHO CIVIL MEXICANO, TOMO I, ROJINA VILLEGAS RAFAEL, Ed. PORRUA, 4ª ed., MEXICO 1981, Pag. 548.

(51) DE LOS CONTRATOS CIVILES, SANCHEZ MEDAL RAMON, Ed. PORRUA, 10ª ed., MEXICO 1986, Pag. 229.

ES BILATERAL.- Es un contrato bilateral o sinalagnático; la misma definición del contrato se hace en función de las obligaciones recíprocas de las partes; existe un contrato que engendra desde que se celebra, obligaciones recíprocas, obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes.

ES ONEROSO.- Porque existe reciprocidad en los provechos y en los gravámenes, en las cargas que soportan; desprenderse del uso o del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal. Pero recibe un provecho, un beneficio el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso y goce de una cosa. Desde el punto de vista del arrendatario, éste tiene un provecho, obtiene un beneficio; la posibilidad, la facultad de usar y gozar de una cosa que no es de su propiedad, pero soporta la carga de pagar un precio cierto.

ES CONMUTATIVO.- Siendo el arrendamiento un contrato oneroso, debemos estudiar si el contrato es aleatorio o conmutativo, puesto que éstos dos términos son los de la subdivisión de los contratos onerosos. El contrato es conmutativo pero, recordemos que definir a un contrato conmutativo es muy difícil, ya que es aquél contrato oneroso que no es aleatorio; dimos no una definición sino, un concepto por exclusión.

Pero considerando cuales son las características del contrato aleatorio, hay una indeterminación en cuanto al carácter de ganancioso o perdedoso de los contratantes. Estas características no podemos aplicarlas o referirlas al contrato de arrendamiento; en este, desde que se celebra, sabe el arrendador cual es la extensión de su obligación; proporcionar el uso o el uso y goce de una cosa; también el arrendatario sabe que debe pagar su precio, pero el precio puede ser indeterminado porque sería lícito, un contrato de arrendamiento, en el cual se estipule como renta, que es el nombre de la contraprestación del arrendatario, un porcentaje sobre los productos de la cosa. En estas cosas el precio no será determinado, sino simplemente determinable.

ES POR REGLA GENERAL FORMAL.- Solamente los arrendamientos que versan sobre cosas cuya renta no exceda de cien pesos anuales, pueden celebrarse de una manera verbal. Todos los demás contratos de arrendamiento deben celebrarse por escrito.

ES DE EJECUCION SUCESIVA.- El contrato de arrendamiento es de ejecución sucesiva o de tracto sucesivo; esto es, porque la obligación del arrendador es una obligación que se va ejecutando paulatinamente, cumpliendo momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento.

III.- CLASES

Clases del contrato de arrendamiento; podemos distinguir las siguientes clases: 1) Arrendamiento mercantil; 2) Arrendamiento administrativo; 3) Arrendamiento Civil.

1.- ARRENDAMIENTO MERCANTIL.- El Código de Comercio considera mercantil el arrendamiento, en la fracción I del Artículo 75, cuando recayendo sobre bienes muebles se hace con el propósito de especulación mercantil. El arrendamiento de bienes inmuebles nunca es mercantil en nuestro derecho; en otras legislaciones si es posible; incluso desde el punto de vista teórico al determinar los actos de comercio; se podría considerar el arrendamiento que recae sobre inmuebles como un acto de comercio cuando se hace con el propósito de especulación comercial.

2.- ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.- El artículo 2411 dispone: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de éste título, es decir, nuestro código entiende por arrendamiento administrativo el que se realiza por el estado a través de sus órganos; por ejemplo del poder ejecutivo en general; de los municipios o corporaciones de derecho público; son los arrendamientos de cosas que pertenezcan al estado o a esas corporaciones de derecho público, los que se denominan arrendamientos administrativos.

3.- ARRENDAMIENTOS CIVILES.- LOZANO NORIEGA nos dice: "Que serán arrendamientos civiles por exclusión, los que no sean ni mercantiles, ni administrativos." (52)

(52) CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS, LOZANO NORIEGA FRANCISCO, Ed. ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO A.C., 5ª ed., MEXICO 1990, Pag. 196.

ROJINA VILLEGAS dice: "Que el Código distingue dos tipos de arrendamientos; el de inmuebles y el de muebles. El arrendamiento de cosas, es objeto a su vez de varias divisiones por razón de la naturaleza de la cosa sobre que recae. Puede en efecto, referirse a cosas corporales o a cosas incorpóreas o derechos, y en el primer caso puede afectar a inmuebles o a muebles. El arrendamiento de inmuebles tiene como modalidades; el de fincas urbanas (que recibe el nombre de inquilinato o alquiler), el de fincas rústicas (llamado colonato) y el de minas (que suele llamarse en regiones mineras partido). El arrendamiento de cosas muebles tiene como variedades el de muebles propiamente dichos (que califica también de alquiler) y el de semovientes (que no recibe nombre especial)." (53)

A su vez en el arrendamiento de inmuebles, se distingue por razón de su destino en arrendamiento de inmuebles destinados a casa-habitación, los dedicados al comercio, a la industria.

ARTICULO 2398.- "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación, y de 20 para las fincas destinadas al comercio o a la industria."

IV.- COMPARACION CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS

1.- COMPARACION DEL ARRENDAMIENTO CON LA COMPRAVENTA Y EL COMODATO.

ARRENDAMIENTO Y COMPRAVENTA.- A primera vista parecería ocioso establecer una comparación entre dos contratos que son radicalmente opuestos, diferentes; la compraventa es un contrato traslativo de dominio; el arrendamiento es un contrato traslativo de uso; es decir, los efectos que producen ambos contratos son completamente diferentes. Por virtud del arrendamiento hay una transmisión de uso y en ocasiones, de uso y goce al mismo tiempo.

(53) DERECHO CIVIL MEXICANO, Ed. PORRUA, TOMO VI, VOLUMEN I, CONTRATOS, 4ª ed., MEXICO 1981, Págs. 552 y s.s.

En otras palabras, podemos considerar que teóricamente son muy claras las diferencias que se observan en abstracto entre la compraventa y el arrendamiento. En el primer contrato hay transmisión del derecho real de propiedad inmediata o diferida, y pago de precio cierto precisamente en dinero, y en el segundo contrato, hay solo nacimiento de obligaciones y derechos de crédito y el precio cierto puede consistir en otros bienes que no sean precisamente en dinero.

Sin embargo hay ocasiones en que se puede confundirse el arrendamiento con la compraventa, cuando el objeto del contrato es un determinado bien cuyos frutos o productos pasan a ser propiedad de la persona a quien se concede el disfrute de dicho bien por la otra parte, como ocurre con los contratos para la explotación de una mina de arena, de un banco de cantera o de piedra, o de una huerta de árboles frutales. En estos casos habrá arrendamiento si el precio se fija por unidad de tiempo; y será compraventa si el precio se fija por unidad de frutos o productos que se perciban.

Al referirnos en el párrafo anterior a ese tipo de negocios jurídicos, es que el negocio jurídico produce los siguientes efectos, por parte del que explota, el derecho para apropiarse de determinadas partes de la cosa; el que explota por ejemplo un bosque, está facultado para talar árboles y apropiárselos; el que explota una cantera está facultado para apropiarse parte del mineral, parte de la piedra de esa cantera; el que está autorizado para explotar un manantial, tiene derecho para apropiarse el agua que necesita para regar sus campos.

A cambio de ese derecho de explotar, el arrendatario se compromete a pagar un precio cierto. ¿Se tratará de una compraventa? ¿Será un arrendamiento? ¿Cuál es la naturaleza jurídica de ese negocio? La tradición mexicana ha considerado a un contrato de ese tipo como un arrendamiento.

El derecho de gozar la cosa, de disfrutarla, llega hasta permitir la apropiación de esas sustancias mineras en beneficio del explotante. En nuestro Código Civil encontramos en una forma indirecta, algunos artículos en los cuales fundar esta afirmación. Tenemos el artículo 997 hablando de usufructo, que dispone: "Si el monte fuere talar o de maderas de construcción, podrá el usufructuario hacer en él las talas o cortes ordinarios que haría el dueño; acomodándose en el modo, porción o época a las Leyes especiales o las costumbres del lugar." El artículo 1001 establece "No corresponden al usufructuario los productos de las minas que se exploten

en el terreno dado en usufructo, a no ser que expresamente se le concedan en el título constitutivo del usufructo o que esté sea universal; pero debe indemnizarse al usufructuario de los daños y perjuicios que se le originen por la interrupción del usufructo a consecuencia de las obras que se practiquen para el laboreo de las mismas.”

Es decir, el titular de un derecho, como es el usufructuario, de un derecho que solamente le permite el uso y el disfrute de la cosa, en estos artículos, vemos, que está facultado hasta llegar a la apropiación, si se trata de un bosque, respecto de determinados árboles, puesto que está autorizado para talar; si se trata de minas y se ha estipulado ese derecho para el usufructuario o si se trata de un usufructo universal, el usufructuario, en ejercicio de un derecho, tiene el poder jurídico de aprovecharse de determinadas sustancias minerales.

Estos son los argumentos de derecho positivo en que puede basarse esa afirmación, o sea que el contrato que tiene por objeto la explotación de productos naturales a cambio de un precio cierto, es de arrendamiento. El argumento para determinar si se trata de un arrendamiento, es que en todo arrendamiento las cosas arrendadas sufren una merma, desgaste; lo que ocurre en el ejemplo de la explotación de productos naturales, es que el desgaste, la merma que sufre la cosa arrendada, es mayor.

Los que argumentan que esa operación jurídica entraña una verdadera compraventa, consideran la operación de la siguiente manera: el contrato de arrendamiento es traslativo de uso, o de uso y goce de las cosas; pero no puede producir el efecto de que haya una apropiación por virtud del contrato, en que haya una transmisión de propiedad, lo que es posible en todos esos ejemplos, por lo que no se trata de arrendamiento.

Se considera compraventa y sujeta a una reglamentación imperativa, el llamado “arrendamiento-venta”, por virtud del cual uno de los contratantes entrega al otro una cosa determinada para que use de ella por cierto tiempo, durante el cual la parte que la recibe debe pagar cantidades periódicas de dinero que en su cuantía exceden del precio comercial de ese uso, y con el pacto de que al cubrirse la última de tales cantidades o al pagarse además de ella un simbólico precio adicional, se convertirá en proietaria de la cosa.

“Se reglamentó, lo más completamente posible el contrato de promesa de venta, con el fin de evitar que muchas de las ventas que ahora se hacen por las compañías de máquinas de coser, por las agencias de automóviles, fonógrafos, de pianos, etcétera, así como por las que venden terrenos en las colonias de reciente formación, se disfracen de contratos de arrendamiento, con grave perjuicio de los compradores y, en ocasiones de las mismas empresas.” (54)

Sin embargo, durante estos últimos años han aparecido y proliferado numerosas “compañías arrendadoras” que se dedican a la venta, bajo la forma de “arrendamientos financieros”; de vehículos o de equipo y maquinaria, con ventajas o perjuicios, según los casos, para los diversos interesados en este tipo de operaciones.

Hay en el fondo de este generalizado sistema un problema que radica en determinar la verdadera naturaleza jurídica de estas contradictorias operaciones que vienen realizando las llamadas “compañías arrendadoras.” En la actualidad estas empresas han cobrado extraordinaria importancia en las ventas a plazos o en abonos a causa de las múltiples ventajas que ofrecen por igual a compradores y vendedores. Bajo los anteriores Códigos Civiles de 1870 y de 1884 ya estaban expresamente permitidas, pero el legislador, rehusaba al vendedor la acción rescisoria en contra del comprador incumplido.

Los preceptos relativos de dichos ordenamientos se hallaban redactados en éstos términos: “si la venta fuere hecha al fiado, podrá el vendedor exigir el precio con su interés en caso de demora; más no podrá pedir la rescisión del contrato.” (art. 2989 del Código Civil para el Distrito Federal de 1870 y art. 2858 del Código Civil para el Distrito Federal de 1884).

ARRENDAMIENTO Y COMODATO.- Se asemejan en que producen un efecto similar, los dos contratos integran el grupo de los contratos traslativos de uso, pero mientras el arrendamiento es esencialmente un contrato oneroso, el comodato, por esencia, es un contrato gratuito, de tal manera que si se celebrase un contrato al que se llamase arrendamiento sin una contraprestación por parte del llamado arrendatario, los contratantes no habrían celebrado un contrato de arrendamiento, sino uno de comodato; y si los contratantes celebrasen un

(54) EXPOSICION DE MOTIVOS, CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Ed. PORRUA, 59ª ed., MEXICO 1991, Pag. 32.

contrato al que llamasen comodato y establecieran una retribución, una contraprestación para el comodante, tampoco habrían celebrado un contrato de comodato, sino uno de arrendamiento. Esta es la diferencia principal, pero no la única.

"El comodato únicamente puede recaer sobre cosas no fungibles; hemos visto que la cosa no fungible es precisamente aquélla que siendo mueble no puede ser cambiada por otra; vimos que la clasificación de bienes en fungibles y no fungibles es una división de los bienes muebles; por tanto, cuando el Código Civil habla, al definir el contrato de comodato diciendo que, Es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente, indica el artículo que el comodato solamente puede recaer sobre bienes muebles. En cambio el arrendamiento puede recaer sobre inmuebles también." (55)

V.- ELEMENTOS ESENCIALES

1.- CONSENTIMIENTO.

De acuerdo con el artículo 1794 del C.C.V. aplicable a todo contrato, los requisitos son dos, consentimiento y objeto. Respecto al consentimiento no hay ninguna regla especial en materia de arrendamiento; Como el consentimiento, es el acuerdo de voluntades para crear relaciones de derecho, a este respecto hablaremos de los elementos personales del contrato de arrendamiento como son, el arrendador y el arrendatario.

El arrendador, que dá la cosa en arrendamiento, el arrendatario que recibe la cosa en arrendamiento. Ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar. Además, el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento, bien sea por ser propietario de el y no tenerlo dado en arrendamiento a otra persona ni tener alguna limitación legal para celebrar determinados arrendamientos.

2.- OBJETO.

EL contrato de arrendamiento, como contrato bilateral produce obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes, y cada obligación tiene su objeto, de tal suerte que cuando hablamos del objeto del contrato de arrendamiento, tenemos que referirnos a dos objetos; al de la obligación del arrendador y al de la obligación del arrendatario.

(55) CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL, ... CIT., Pag. 205 y s.s.

La obligación del arrendador consiste en proporcionar el uso, o el uso y goce al mismo tiempo de una cosa; éste es el objeto del contrato de arrendamiento; respecto a esta obligación, se tiene que hacer alusión a qué cosas son susceptibles de arrendamiento.

ARTICULO 2400 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.- "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales."

Los bienes consumibles son aquéllos que se destruyen por el primer uso; como es de observarse el contrato de arrendamiento no produce la enajenación de la propiedad, sino que el arrendatario está obligado a la terminación del contrato a restituir el bien en su individualidad, no podrá el arrendamiento versar sobre cosas consumibles.

No pueden arrendarse los derechos estrictamente personales; por ejemplo, el derecho real que tiene el usuario; el que tiene el que disfruta de derecho real de habitación, son derechos estrictamente personales; aún cuando tienen el carácter de reales son personales, desde el punto de vista de que están ligados a la persona de su titular; éste no puede transmitirlos a terceros. Tampoco puede arrendar su derecho el comodatario.

Ahora bien, excluyendo estos bienes a que se refiere el artículo 2400, cualquier otro bien, corpóreo o incorpóreo, se trate de objeto material mueble o inmueble, o inmaterial, incorpóreo como es, por ejemplo, el derecho que se deriva de una patente que se pueda comercializar sobre algún producto puede ser materia de un contrato de arrendamiento porque la ley no lo prohíbe.

Naturalmente que la cosa, para que pueda ser objeto del contrato de arrendamiento, debe llenar los requisitos de cualquier cosa para ser objeto de un contrato, los requisitos, de acuerdo con el artículo 1823 son: "1.- Existir en la naturaleza; 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie, 3.- Estar en el comercio." Artículo 1824.- "Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento."

Decíamos que en el contrato de arrendamiento hay un doble objeto; nos referimos ya al del arrendador. El arrendatario se obliga a pagar como contraprestación por el uso y goce que le transmite el arrendador, un precio cierto.

ARTICULO 2398 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.- "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por este uso o goce un precio cierto..."

ARTICULO 2399 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.- "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada."

"La cosa arrendada".- Se puede arrendar toda clase de bienes, muebles o inmuebles (artículo 1713) y no es necesario que el arrendador sea propietario de la cosa dada por él en arrendamiento, porque el contrato no tiende a desplazar la propiedad; un simple tenedor puede dar un inmueble en arrendamiento y con mayor razón un usufructuario, pero esto no impide que el arrendamiento de la cosa ajena sea nulo, en principio, a menos que no emane de un propietario aparente.

La naturaleza de la cosa influye sobre la del arrendamiento, que será, según los casos, arrendamiento de fincas rústicas o arrendamiento de fincas urbanas. El criterio está sacado, no de la circunstancia de que el fundo esté o no construido, sino más bien de su afectación; todo fundo que es objeto de explotación agrícola, que está destinado a la agricultura, al pastoreo, a la cría de ganado, es materia de arrendamiento rústico, aun cuando comporte construcciones y desde el momento en que estas no tengan, con relación a la explotación agrícola, más que una importancia secundaria; mientras que una casa de campo, una villa, sigue siendo materia de alquiler o arrendamiento urbano, aun en el caso de que comporte un jardín de cierta extensión y de que produzca frutas o legumbres. Inmuebles susceptibles de arrendarse.- El objeto del arrendamiento consiste en el uso o el disfrute de la cosa arrendada. Puede arrendarse toda clase de bienes, muebles o inmuebles. Este principio, formulado por el artículo 1713, sufre sin embargo una necesaria atenuación: los bienes arrendados han de estar en el comercio y, para apreciar si esa condición se ha cumplido, hay que colocarse sobre todo en el punto de vista del contrato de arrendamiento. Sin duda las cosas que se hallen fuera del comercio a los efectos de la compraventa, también lo están, por regla general, en cuanto al arrendamiento, ya que las mismas razones respaldan la solución para ambos casos. Así, los derechos reales de uso y de habitación o las servidumbres reales no pueden ser vendidas ni arrendadas. Sin embargo puede darse el caso de ciertas cosas, que no son susceptibles de ser vendidas, pueden ser objeto de arrendamiento; una cosa no puede ser enajenable, lo cual afecta a su propiedad, y ser disponible en cuanto a su uso o disfrute. Esto sucede en materia de bienes de dominio público, con la reserva de que el arrendamiento no debe ser incompatible con su destino.

Asimismo, los inmuebles totales no pueden ser vendidos, pero si ser objeto de un arrendamiento." (56)

VI.- ELEMENTOS DE VALIDEZ

1.- LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO, FIN O CONDICION.

Los artículos 1795. Fracción III, 1827. Fracción II, 1830, 1831, 1943 primer párrafo, 225 y 8o. todos del Código Civil, son las disposiciones requirentes de consideración para comentar el elemento de validez en turno.

ARTICULO 1795.- "El contrato puede ser invalidado... III.- porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito".

ARTICULO 1827.- "El hecho positivo o negativo, objeto del contrato debe ser... II.- ilícito."

ARTICULO 1830.- "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres."

ARTICULO 1831.- "El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres."

ARTICULO 1943.- "Las condiciones imposibles de dar o hacer, las prohibidas por la ley, o las que sean contrarias a las buenas costumbres anulan la obligación que de ellas dependan".

ARTICULO 2225.- "La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad".

ARTICULO 8o.- "Los actos ejecutados contra el tenor de las Leyes prohibitivas o de interés público, serán nulos..."

(56) DERECHO CIVIL MEXICANO ... CIT., Pág. 552 y s.s.

De conformidad con el artículo 1824 del Código Civil, para el Distrito Federal, la cosa que el obligado debe dar y el hecho que en su caso debe hacer o no hacer, son los dos posibles objetos sobre los que los efectos del negocio pueden recaer. Para las exigencias a satisfacer por la cosa, está destinado lo contenido en el artículo 1825 del ordenamiento citado, o sea, debe existir en la naturaleza, debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie y debe estar en el comercio, el hecho por su parte, sea positivo o negativo, requiere ser lícito además de posible.

"La licitud en el objeto: (Y entiéndase que al hablar en este capítulo de objeto me refiero sólo al consistente en prestar hechos o realizar abstenciones pues respecto de las cosas materiales no cabe hablar que ellas sean lícitas e ilícitas) - Apunta GUTIERREZ Y GONZALEZ - No es elemento de existencia, es sólo un requisito de validez que exige la Ley, ya que no obstante que sea ilícito no deja de ser un objeto posible del contrato, independientemente de las consecuencias que de ello deriven. Un hecho o abstención imposible no pueden permitir la formación del contrato en que se pretendiera fueran objeto, en cambio un hecho o abstención ilícitos, si pueden, no obstante su ilicitud, participar como elementos esenciales del contrato." (57)

"... EL OBJETO - señala FLORES BARROETA - Cuando se trata de hechos o abstenciones - aclara como que significa conducta, debe ser lícito." (58)

"EL OBJETO señala ZAMORA Y VALENCIA, o sea la conducta manifestada como una prestación de dar, ya que las cosas en sí mismas no pueden ser lícitas o ilícitas, sino que la conducta referida a esas cosas es la que puede ser lícita o no, según esté acorde o contradiga lo preceptuado por una norma imperativa.

Ahora bien, esa conducta debe ser lícita y en ese sentido debe entenderse el objeto lícito". (59)

"Además de los requisitos que hemos considerado esenciales para la existencia de la cosa como objeto indirecto de la compraventa - anota ROJINA VILLEGAS - consistentes en su posibilidad física por existir en la naturaleza, y en su posibilidad jurídica por estar en el comercio y ser determinada o determinable, debemos referirnos al carácter lícito y litigioso de los bienes materia de una enajenación.

(57) DERECHO ... CIT., Pag. 332.

(58) DERECHO ... CIT., Pag. 141.

(59) CONTRATOS ... CIT., Pag. 45.

Aún cuando el Código Civil se refiere a la ilicitud de los actos o hechos en relación con los contratos, sin mencionar, las cosas, pues sólo la conducta humana puede recibir tal calificación, si cabe la posibilidad de que en la compraventa, ésta recaiga sobre una cosa ilícita, en cuanto a que está prohibida su enajenación." (60)

2.- FORMA.

Por regla general todos los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles deberán celebrarse por escrito.

A continuación analizaremos, la formalidad de los contratos de arrendamiento de inmuebles rústicos, inmuebles no destinados a casa habitación y los inmuebles destinados a casa habitación, regulados en el Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo 2406 del C.C.V. regula la formalidad de los contratos de arrendamiento de bienes rústicos, y establece "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador."

En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación la formalidad que establece el Código Civil para el Distrito Federal es que deberá constar en escrito privado. Así el citado Código Civil en su artículo 2448 F, establece que tratándose de contratos de arrendamiento para casa habitación debe contener las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y del arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

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

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía en su caso.

(60) DERECHO ... CIT., Pags. 191 y s.s.

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

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

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

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

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

La autoridad competente a que se refiere el último párrafo del artículo anterior es la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

3.- CAPACIDAD.

Respecto de ésta dispone el art. 2401: "El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley; el art. 2402: "En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos." El artículo 2403 señala "No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios." No podrá arrendar la cosa pero sí su derecho de copropiedad; los derechos pueden ser materia del contrato de arrendamiento.

Respecto a los elementos personales como hemos expuesto con anterioridad son dos, el arrendatario y el arrendador.

A propósito de los elementos personales del arrendamiento, cabe enunciar algunos principios generales, con sus correspondientes excepciones.

En primer lugar, por lo que hace al arrendatario, puede decirse que por regla general toda persona con capacidad general para contratar puede tomar en arrendamiento un determinado bien, pero con estas excepciones carecen de legitimación para tomar en arrendamiento, o tienen incapacidades especiales de derecho para tomar en arrendamiento determinados bienes, tanto los funcionarios y empleados públicos, como los tutores los cuales no pueden tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones, permitir estos arrendamientos sería exponer gravemente a que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendados.

A continuación transcribiremos los artículos del Código Civil, en alusión a quienes tienen capacidad de goce y de ejercicio y aquellos que simplifican los supuestos anteriormente tratados.

ARTICULO 22.- "La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código."

Los cuales podrán adquirir bienes, por donación, por herencia como lo establecen, el artículo 2357 a "contrario sensu" y el artículo 1314, siempre y cuando cumplan con los requisitos que establece el artículo 337 del citado Código Civil; artículo 337.- "Para los efectos legales, sólo se reputa nacido el feto que, desprendido enteramente del seno materno, vive veinticuatro horas o es presentado vivo al Registro Civil. Faltando alguna de estas circunstancias, nunca ni nadie podrá entablar demanda sobre la paternidad."

ARTICULO 23.- "La menor edad, el estado de interdicción y las demás incapacidades establecidas por la Ley son restricciones a la personalidad jurídica; pero los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes."

ARTICULO 24.- "El mayor de edad tiene la facultad de disponer libremente de su persona y de sus bienes, salvo las limitaciones que establece la ley."

Las limitaciones a que se refiere la ley están contenidas en el artículo 840 del C.C.V. y que para mayor objetividad transcribo a continuación: "No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario."

ARTICULO 646.- "La mayor edad comienza a los dieciocho años cumplidos".

ARTICULO 1798.- "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley."

ARTICULO 2404.- "Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan."

ARTICULO 2405.- "Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren."

ARTICULO 569.- "Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su mujer o marido, hijos, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva".

En segundo término, por lo que hace al arrendador, la regla general es en el sentido de que el dueño o el usufructuario de la cosa o la persona autorizada por ellos pueden dar en arrendamiento dicha cosa, pero algunas limitaciones como las que a continuación se señalan, cuando el arrendador ya dio en arrendamiento dicha cosa; cuando la cosa arrendada está hipotecada, no puede el dueño de ella darla en arrendamiento por un plazo mayor al de la hipoteca y si la hipoteca no tiene plazo cierto y recae sobre una finca rústica, no puede darla en arrendamiento por más de un año, o si grava una finca urbana, por más de dos meses, cuando el arrendamiento se celebra dentro de los sesenta días anteriores a un secuestro judicial que culmina después con la enajenación consiguiente de la cosa en el remate judicial respectivo, dicho arrendamiento podrá darse por terminado anticipadamente; y cuando la cosa pertenece en copropiedad a varios condueños no puede uno de ellos, sin el consentimiento de la mayoría, dar en arrendamiento la cosa indivisa,

ARTICULO 2401.- "El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley."

ARTICULO 1002.- "El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo."

ARTICULO 2446.- "Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada. Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro sólo vale el inscrito."

ARTICULO 2914.- "Sin consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas por un término que exceda a la duración de la hipoteca, bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración."

Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse, anticipo de rentas, ni arrendamiento por más de un año, si se trata de finca rústica, ni por más de dos meses, si se trata de finca urbana."

ARTICULO 2495.- "Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido."

En tercer lugar, por regla general cuando por virtud de la ley o por convenio, una persona tiene la administración de un bien ajeno, puede darlo en arrendamiento, ya que comúnmente el arrendamiento es un acto de administración.

A esta regla general deben hacerse las excepciones siguientes:

a).- Los arrendamientos de larga duración o con anticipos considerables de rentas son actos de administración extraordinaria o constituyen ya un acto de dominio, por lo cual el albacea necesita del consentimiento de los herederos o legatarios, en su caso, para dar en arrendamiento por un plazo mayor de un año los bienes de la herencia, que es también el plazo que tiene el albacea para cumplir sus funciones (art. 1737 C.C.V.) y, por tanto, para adjudicar los bienes a los herederos, legatarios; los tutores y los padres necesitan autorización judicial para dar en arrendamiento por un

plazo de más de cinco años los bienes de sus representados o para recibir anticipos de rentas por más de dos años.

b).- Los depositarios judiciales de fincas urbanas embargadas pueden dar en arrendamiento éstas, pero con rentas no menores de las vigentes al tiempo de verificarse el secuestro y las garantías acostumbradas en esos casos. (art. 553-I C.P.C).

c).- Los apoderados generales para actos de administración (2554-2o del C.C.V.) requieren cláusula especial para dar en arrendamiento los bienes de sus representados, cuando el contrato es por más de seis años o con anticipos de rentas por más de tres años, ya que tales contratos constituyen un acto de administración extraordinaria o en ocasiones hasta un acto de dominio, razón por la cual deben inscribirse en el R.P.P. (art. 3042-párrafo III, del C.C.V.)

4.- AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.

A).- ERROR.

"TRABUCCHI.- dice que el error es una falsa representación de la realidad que concurre a determinar la voluntad del sujeto." (61)

Así, lo que el sujeto concibe como realidad y lo mueve a la celebración de un acto o de un negocio jurídico en términos congruentes con esa concepción, resulta no ser la realidad misma.

GUTIERREZ Y GONZALEZ dice respecto del error "es una creencia sobre algo del mundo exterior o interior físico, que está en discrepancia con la realidad, o bien es una falsa o incompleta consideración de la realidad, pero siempre, aunque se esté en error, se tiene un conocimiento equivocado, pero un conocimiento al fin y al cabo." (62)

(61) INSTITUCIONES ... CIT., Pag. 177.

(62) DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, Ed. CAJICA, 6ª ed., PUEBLA, MEXICO 1989, Pag. 348.

CLASIFICACION DEL ERROR

ERROR FORTUITO.- Puede producirse en la mente humana de una manera espontánea, sin que intervenga para nada otra voluntad que le induzca al error, resulta así el error fortuito, en donde nadie induce a la falsa creencia de la realidad.

ERROR PROVOCADO.- Puede producirse en la mente humana, cuando lo provoca un sujeto, ya sea parte o sea tercero en el acto. Provocado cuando se realizan maquinaciones para hacer caer en el error.

ERROR RECTIFICABLE.- Lo cual significa que no tiene mayor efecto en la vida del contrato, que da lugar a su rectificación.

ERROR DE ARITMETICA O CALCULO.- Es el que se comete en una operación aritmética, de acuerdo con la ley, no afecta a la vida del contrato, sino que sólo da base para que se le rectifique.

ARTICULO 1814.- "El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique."

ERROR MATERIAL.- Artículo 3024.- "Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen, los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos."

ERROR DE CONCEPTO.- Artículo 3025.- "Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquier otra circunstancia."

ERROR DE HECHO OBSTACULO.- Impide la existencia del contrato, pues es tan grave y de tal magnitud, que en verdad no se puede decir que se haya integrado el consentimiento, y al no integrarse éste falta uno de los elementos de existencia del contrato.

Este tipo de error puede recaer:

a).- Sobre la naturaleza del contrato, y entonces se habla de error "in negotio."

b).- Sobre la identidad del objeto, y se habla de error "in rem".

ERROR "IN NEGOTIO".- Se presenta cuando cada una de las partes que pretenden celebrar un contrato, cae en el error de creer que celebran un contrato diverso al que piensa celebrar la otra. no hay por lo mismo coincidencia de voluntades y no se puede integrar el consentimiento.

ERROR "IN REM".- Lo hay cuando las partes caen en error respecto de la identidad del objeto materia de la prestación en el contrato; cada uno supone que la operación versa sobre una cosa distinta, lo que da por resultado que no haya coincidencia de voluntades, y el error impedirá que se forme el consentimiento, y al no darse éste no puede haber contrato.

ERROR NULIDAD.- Artículo 1813.- "El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa."

ERROR SOBRE LA SUBSTANCIA.- La idea de lo que entendió por substancia del acto, quien incurre en error, es una cuestión de hecho que tiene que resolver el juez en cada caso de controversia; pero se puede decir que substancia es la cualidad de la cosa cuya existencia ha sido considerada por las partes como requisito del contrato.

ERROR SOBRE LA PERSONA.- En términos generales se puede afirmar que no interesa con quien se celebra un contrato; así a los comerciantes no les interesa con quien se celebra un contrato; no obstante, hay contratos que se celebran en atención a determinada persona, y en este tipo de actos si interesa saber con quien se celebran; interesa la persona con quien se contrata en aquellos casos que:

1.- Se atiende a las cualidades de una persona.

2.- Se inspiran en un sentimiento especial para uno de los contratantes.

ERROR INDIFERENTE.- Es el que produce en la voluntad del sujeto un equívoco sobre circunstancias incidentales o secundarias del objeto, o cualquier otro elemento del contrato, pero este error carece de transcendencia en la vida del mismo acto, pues se habría celebrado aún cuando no se hubiere incurrido en el error.

Este error, cuando mucho, en ciertos casos dará lugar a un ajuste de las prestaciones, pero nunca a la nulidad del acto.

ERROR DE TRANSMISION.- Este tipo de error no lo regula el Código Civil, pero es provechoso saber algo de lo que sobre él se ha dicho, a fin de que al elaborarse un nuevo ordenamiento, o reformarse el vigente, se tomen en cuenta estas ideas; el error de transmisión es el equivoco en que se incurre, al hacer saber al destinatario de una oferta el contenido de ella.

ERROR IMPUTABLE AL PROPONENTE.- Se presenta cuando al formular el oferente la pollicitación, la hace en una forma vaga, o bien se incurre en un equivoco al escribir la propuesta, ya por sí, o por medio de quien la escriba materialmente, también se puede dar al transmitir la aceptación.

ERROR NO IMPUTABLE AL PROPONENTE.- Se incurre en él, cuando al transmitirse la pollicitación, se envía ésta por un conducto, no controlable por el oferente y el encargado de trasmitirla incurre en el error.

ERROR DE DERECHO.- Es el que se presenta cuando una persona tiene una falsa creencia sobre la aplicabilidad de una norma legal, o sobre su interpretación, esto es, respecto de una regla jurídica aplicable al contrato.

B).- EL DOLO Y LA MALA FE.

El señalamiento conjunto del respectivo concepto del dolo y de la mala fe contenido en el artículo 1815 del Código Civil para el Distrito Federal, hace acreedores a éstos de comentarios comunes.

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

El artículo anterior da lugar a las consideraciones siguientes:

a) el contenido del dolo está integrado por una serie de sugerencias o de artificios, esto es, planteamientos sigilosos y ocultos, cuya finalidad es hacer caer en error a quien como autor o parte concurre en la celebración de un negocio jurídico; se trata de una actividad tendiente a provocar ese error. La disimulación habida en la mala fe respecto del error ya conocido, consiste en una conducta pasiva del agente por ocultación de ese error en el que otro sujeto ha incurrido.

b) Cualquier consideración a propósito del dolo o de la mala fe es en todo caso en función del error, bien sea buscado mediante el dolo o bien ocultando de mala fe.

c) Del texto del artículo 1815, comentado se desprende razonablemente que el dolo puede provenir de cualquier persona, sea contratante o tercero. La mala fe en cambio debe provenir sólo de los contratantes.

Lo anterior se funda en lo dispuesto por el artículo 1816 del C.C.V. según el cual. "El dolo o la mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico."

"Se admite en el Código Civil una clasificación del dolo, distinguiendo lo que la doctrina ha llamado dolo principal y dolo incidental.- El dolo principal o determinante es el que motiva la nulidad del acto, porque engendra un error que es a su vez la causa única por la cual se celebró. El dolo incidental origina un error de importancia secundaria, que a pesar de conocerse se hubiera celebrado la operación. El dolo incidental por consiguiente, no nulifica el acto jurídico.

También se hace una clasificación en la doctrina de dolo bueno y de dolo malo. El dolo bueno, es aquel que emplean los comerciantes para ponderar las cualidades de la mercancía, para provocar un interés excesivo en el cliente, exagerando en ocasiones esas cualidades, o afirmando circunstancias determinadas respecto a las ventajas de la operación, etc. Se ha considerado que ésta es una actitud lícita en el comercio, que puede inducir a contratar, pero que es un dolo bueno, porque no hay la dañada intención de provocar un error determinante de la voluntad." (63)

C) LA IGNORANCIA Y LA RETICENCIA.

ORTIZ URQUIDI, en cuanto a la ignorancia nos dice: "que no es sino la ausencia de conocimientos con respecto al asunto o materia del negocio, lo mismo podemos decir, puesto que es obvio que tal falta de conocimientos no puede dar otro resultado que inducir a error a quien la padece."(64)

(63) CITADO POR ROJINA VILLEGAS, EN DOMINGUEZ MARTINEZ, DERECHO CIVIL PARTE GENERAL... CIT., Pag. 581.

(64) DERECHO ... CIT., Pag. 315.

La reticencia agrega ORTIZ URQUIDI, "no es más, según la conocida definición de PLANIOL que el silencio voluntariamente guardado por una de las partes acerca de un hecho o circunstancia que la otra parte tendría interés en conocer para estar en plena aptitud consciente de celebrar el negocio.

Pues bien si la reticencia del vendedor es consciente aunque sin malicia, y más aún es por mero olvido y por ello con total ausencia de su voluntad y con mayor razón de toda malicia, tal reticencia no puede ser, obviamente, sino culposa, o por mejor decir, negligentemente o culposa omisivamente. Y si la reticencia es maliciosa, esto es, hecha con el deliberado propósito de engañar, de ocultar la verdad, obviamente también que ya no será culposa omisivamente, sino de la más absoluta mala fe, o dolosa omisivamente." (65)

D) EL TEMOR.

Temor y miedo suelen considerarse como uno solo y el mismo concepto, sin embargo, son distintos, pues si bien ambos implican una perturbación o inquietud mental, la que por el temor tiene lugar es respecto de un mal futuro, pero tan lejano que inclusive no tiene una configuración cierta; se trata más bien de una mera presunción o sospecha no alteradora de la voluntad que los sufre.

E) EL MIEDO.

La perturbación mental que por contra, el miedo implica, es de considerable trascendencia, pues el mal amenazante provocador de esa inquietud, si bien es también un mal futuro, es inminente, amen de injusto. El miedo es una perturbación angustiosa cuya presencia altera la voluntad.

F) LA VIOLENCIA.

El artículo 1819 dice.- "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

(65) DERECHO ... CIT., Pag. 315 y s.s.

G) LA LESION.

La lesión es el vicio, de la voluntad de una de las partes en un contrato bilateral oneroso, originado en su inexperiencia, extrema necesidad o suma miseria.

Ese vicio de la voluntad de una de las partes, debe producir el efecto de que la otra parte obtenga un lucro excesivo, que sea evidentemente desproporcionado a lo que ella por su parte se obliga, pues si el contrato se llegara a otorgar bajo ese estado de inexperiencia, extrema necesidad, o suma miseria, pero si no resulta la desproporción en las prestaciones, no se dará la lesión.

VII.~ EFECTOS DEL CONTRATO.

1.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Efectos que produce el contrato de arrendamiento, cuando se habla de los efectos del contrato de arrendamiento, se refiere a las obligaciones que crea este contrato.

PRIMERA OBLIGACION.- Conceder el uso o el uso y goce temporal de una cosa. Esta obligación la encontramos contenida, en el artículo 2398 del C.C.V. que es el que define el contrato de arrendamiento: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto..."

SEGUNDA OBLIGACION.- Entregar la cosa arrendada. El arrendador debe entregar la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza se entienda destinada.

TERCERA OBLIGACION.- Conservar la cosa en el mismo estado. Debe el arrendador conservar la cosa en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias.

CUARTA OBLIGACION.- No estorbar el uso de la cosa.

El arrendador debe no estorbar, ni impedir de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

QUINTA OBLIGACION.- Garantizar el uso: Debe también garantizar el uso o goce pacífico de la quinta obligación. Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Las cinco obligaciones del arrendador expresadas con anterioridad están reguladas en el Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 2412 en sus cinco fracciones.

Haciendo alusión a lo anteriormente señalado, como obligaciones del arrendador pasaremos a dar una breve explicación de cada una de las obligaciones contenidas en dicho precepto.

Debe el arrendador entregar la cosa (objeto del contrato) para que el arrendatario la use o use y goce en los términos convenidos o conforme al destino al que naturalmente está destinada. No se dice que la obligación sea de conceder el uso o goce, mientras no se entregue la cosa carecería de sentido hablar de uso o goce; técnicamente la obligación es la de entregar la cosa para que pueda ser usada según lo convenido por las partes o conforme a su naturaleza.

Como en los casos anteriores debe precisarse cuando, dónde y cómo se entregará la cosa. La regla general que se desprende de los artículos 1839, 2412 y 2413 del C.C.V. es que debe atenderse a la voluntad de las partes o sea que la cosa debe entregarse cuándo, dónde y cómo lo hayan convenido y sólo a falta de ese pacto expreso, se aplicarán las reglas supletorias contenidas en la ley y que son:

TIEMPO.- Si nada se convino, el arrendador debe entregar la cosa tan pronto como sea requerido por el arrendatario, ésta disposición constituye una excepción a la regla general en materia de obligaciones consignada en el artículo 2080 del C.C.V. según el cual el acreedor, sólo puede exigir la entrega de la cosa después de 30 días de la interpelación correspondiente. En materia de arrendamiento, el arrendatario puede exigir de inmediato esa entrega.

LUGAR.- Respecto al lugar no se establecen en materia de arrendamiento disposiciones de excepción a las reglas generales en materia de obligaciones y por tanto, si es cosa mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador.

Lugar de entrega de la cosa. No tiene nuestro Código Civil, en materia de arrendamiento, ningún artículo que se refiera al lugar, pero como hemos clasificado la obligación del arrendador, como una obligación de dar, en materia de pago, dentro de la teoría general de la obligación, encontramos las reglas de ejecución respecto del lugar. Artículo 2082: "Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieran otra cosa, o que de lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley si se han designado varios lugares para hacer el pago el acreedor puede elegir cualquiera de ellos." Artículo 2083: " Si el pago consiste en tradición de un inmueble o prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre.

MODO.- El arrendador debe entregar la cosa con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido por las partes o para aquél a que naturalmente esta destinada.

Otra de las obligaciones es conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante todo el arrendamiento, y para tal efecto deberá hacer las reparaciones que fueren necesarias y si no lo hiciere, el arrendatario puede pedir la resolución del contrato y ocurrir al Juez competente para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación. El Juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios causados al arrendatario por la falta oportuna de las reparaciones.

Las reparaciones que deba hacer el arrendador, son sólo aquéllas que tiendan a conservar la cosa para el uso convenido o aquel al que por su naturaleza está destinada, y no aquellas que puedan originarse como consecuencia del uso normal de la cosa o los deterioros, que culposa o dolosamente sean causados por el arrendatario o los deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble si éste es el objeto del contrato ya que estas reparaciones le corresponde hacerlas al arrendatario.

Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores a la celebración del contrato.

Para que proceda la responsabilidad del arrendador, se requiere que los vicios o defectos sean ocultos o sea que no estén a la vista y que no haya tenido conocimiento de ellos el arrendatario antes de la celebración

del contrato; que hagan la cosa impropia para el uso convenido o el que sea natural a la misma y que sean anteriores a la celebración del contrato o que hubiesen sobrevenido, en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario.

El arrendatario podrá pedir la disminución de la renta o la terminación del contrato.

Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, en los siguientes casos:

a).- Si se obligó a hacerlo.

b).- Si se trata de mejoras útiles y por su culpa se rescinde el contrato, y cuando el plazo del contrato es indeterminado, si autorizó al arrendatario a hacerlas y antes de que éste quede compensado con el uso de los gastos hechos, da el arrendador por concluido el arrendamiento. En este caso y en el anterior deberá pagar las mejoras aún cuando se hubiese estipulado en el contrato que quedasen en beneficio de la cosa arrendada.

2.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

PRIMERA OBLIGACION.- Pagar la renta, la primera y fundamental obligación del arrendatario consiste en satisfacer el pago de la renta en la forma y tiempo convenidos y a falta de convenio, de acuerdo con las reglas que el Código contiene y que estudiaremos a continuación.

ARTICULO 2399.- "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada."

ARTICULO 2425.- "El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos..."

ARTICULO 2426.- "El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario."

ARTICULO 2427.- "La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio en la casa habitación o despacho del arrendatario."

ARTICULO 2430.- "Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido,

está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido."

SEGUNDA OBLIGACION.- Conservar y cuidar de la cosa arrendada.- Esta obligación está regulada respectivamente por los artículos 2425 fracción III, 2441, 2415, 2419, 2440, 2444 y 2467 al 2470 del C.C.V.

TERCERA OBLIGACION.- Pago de los daños y perjuicios que por culpa del arrendatario o de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, se causen en la cosa arrendada. Otra obligación del arrendatario consiste en responder de los daños y perjuicios que por su culpa se causen en la cosa arrendada, o bien, de todos los que se originen por culpa de sus sirvientes, parientes o demás personas que habiten o visiten la finca o cosa arrendada. El artículo 2425 del C.C.V. dispone que "El arrendatario está obligado:... II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios". Para regular esta obligación del arrendatario se aplican las reglas y principios clásicos de la teoría de la culpa, o sea, de la responsabilidad subjetiva. Hay una presunción de culpa en todo daño causado a la cosa por el arrendatario, sus sirvientes o familiares. Como en toda obligación de custodiar y conservar cosa ajena, el arrendatario debe responder de sus actos dudosos o culposos y en cuanto a los últimos, cabe hacer la distinción respecto a los tres grados de la culpa: grave, leve y levisima y, por consiguiente, la explicación que también hicimos para el arrendamiento; como este es un contrato bilateral y oneroso, no se exige al arrendatario la diligencia máxima que según el Derecho romano sólo pueden observar los padres de familia, dado que paga un precio por el uso de la cosa, no debe observar la diligencia estricta que la ley exige al comodatario y por consiguiente, no responde de la culpa levísima. Por ello, en los casos ajenos a su voluntad, que no supongan culpa, no tiene responsabilidad alguna.

CUARTA OBLIGACION.- Responder en los casos de incendio, distingue el Código para los casos de incendio de las cosas arrendadas varias situaciones que son: 1a.- Cuando se trata de arrendatario único.- 2a.- cuando el bien ha sido arrendado a diversas personas.- 3a.- Cuando el dueño de la cosa arrendada en unión de los demás arrendatarios, y 4o. Cuando el incendio se origina en determinada localidad.

QUINTA OBLIGACION.- Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.- Esta es una obligación de dar y se sujeta a las reglas generales de estas obligaciones; para regular la forma de restituir, el Código parte de una presunción en el sentido de que el arrendatario que recibió la cosa sin

hacer observación alguna la aceptó de conformidad, la recibió en buen estado, en forma completa y en esa forma deberá restituirla.

SEXTA OBLIGACION.- Poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones que en concreto exija la cosa arrendada, así como avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare en relación con la cosa arrendada, bajo la pena de pagar daños y perjuicios al arrendador si omite dar en tiempo oportuno uno u otro aviso:

3.~ OBLIGACIONES ACCESORIAS DEL ARRENDADOR.

Aparte de las obligaciones antes señaladas, el arrendador tiene otras accesorias que corresponde a derechos también accesorios por parte del arrendatario, como lo señalamos cuando tratamos los derechos y obligaciones consideramos una misma relación jurídica.

Reducción de las obligaciones del arrendador a tres: Decía que la primera y fundamental obligación del arrendador era la de conceder el uso o el uso y goce temporal de la cosa. De esta obligación fundamental podemos derivar las otras cinco que ya enumeramos. Otros tratadistas franceses, como COLIN y CAPITANT, reducen las obligaciones del arrendador a tres, conceder, garantizar y sanear. Estas tres palabras están refiriéndose a las obligaciones del arrendador; conceder el uso y goce; conservar la cosa, puesto que el arrendador está obligado al conceder ese uso, a mantener al arrendatario con el uso de la cosa por los vicios o defectos ocultos que ella tenga, ya nos referimos a cinco obligaciones principales a cargo del arrendador y otros tantos a cargo del arrendatario; pero nuestro Código trae algunas otras obligaciones accesorias que son reguladas por los artículos 2443, 2424 y 2447 del C.C.V.

VIII.~ CAUSAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

1.~ POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO O POR LA LEY, O POR ESTAR SATISFECHO EL OBJETO PARA QUE LA COSA FUE ARRENDADA

Este término, de acuerdo con la fracción I, puede ser convencional o legal, nuestro Código Civil contiene en el capítulo VII, las "Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado". De manera que vamos a referirnos a cada uno de los términos; el que llamamos convencional o sea el fijado por las partes y el que llamaremos legal y con este queremos referirnos a las disposiciones que rigen a los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado.

Plazo convencional, con la fracción I del artículo 2483 encontrados relacionados los artículos 2484, 2487 y 2488. La regla general la establece el primero de los artículos señalados. "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479". Es decir, nuestro Código Civil adopta, como regla general, respecto a arrendamientos celebrados por tiempo determinado, la regla de que el tiempo del vencimiento interpela por el nombre, no hay necesidad de que el arrendador o el arrendatario interpielen al otro contratante o le notifiquen acerca de la terminación del contrato; basta con que el día determinado, que fue fijado por los contratantes para que concluya el contrato, llegue, para que el arrendamiento automáticamente termine.

2.~ POR CONVENIO EXPRESO.

Esta es la segunda manera de terminar el arrendamiento; no es un caso específico de terminación del contrato de arrendamiento, sino que lo es de cualquier contrato. Lo que el acuerdo de voluntades puede crear, también lo puede destruir.

3.~ POR NULIDAD.

Es una causa de terminación de cualquier obligación no sólo de un contrato, no es, luego, una causa específica, sin embargo tiene interés porque tratándose de un contrato de ejecución sucesiva no produce efectos retroactivos sino solo cesación de efectos.

4.~ POR RESCISION.

Por ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución del mismo en dos supuestos. Por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes, así como en el caso anterior podemos decir lo mismo de esta causa, pero con esta particularidad; que existe dentro de este capítulo "Del modo determinar el arrendamiento", algunos artículos que se refieren a la rescisión.

ARTICULO 2489.- "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425,

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

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

IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario, y

V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

ARTICULO 2490.- "El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II.- Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445, y

III.- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

ARTICULO 2492.- "Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá este pedir la rescisión del contrato."

Este principio general aplicable a todos los contratos sinalagmáticos es objeto de disposiciones particulares en materia de arrendamiento.

5.- POR CONFUSION.

¿Qué es la confusión?, que el arrendatario llegue a ser dueño de la cosa. En realidad, tampoco la confusión es una causa específica de terminación del contrato de arrendamiento, sino de cualquiera obligación.

6.~ POR PERDIDA O DESTRUCCION TOTAL DE LA COSA ARRENDADA, POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, que es un hecho distinto de la simple pérdida temporal del uso de la cosa arrendada por un impedimento debido a caso fortuito o fuerza mayor (2483-VI).

Así por ejemplo, hay pérdida o destrucción de una cosa arrendada si ésta es arrasada por un huracán; en cambio, hay sólo pérdida temporal del uso de un terreno arrendado debido a un caso fortuito o fuerza mayor, si dicho campo sufre temporalmente una inundación total.

7.~ POR EXPROPIACION DE LA COSA ARRENDADA POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA.

El artículo 2410 dispone: "Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados, por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva."

El anterior artículo es una excepción a la regla del artículo 2409, que 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, 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, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento."

CAPITULO TERCERO
LOS DERECHOS PREFERENCIALES EN EL CODIGO CIVIL
DEL
DISTRITO FEDERAL

El Código Civil para el Distrito Federal regula diversos tipos de derechos preferenciales, lo que significa que existen diversas personas, que pueden gozar de una preferencia en relación con otras, cuando se trata de adquirir algún bien.

I.- DERECHOS PREFERENCIALES.- SU NATURALEZA JURIDICA

Preferencia se deriva del latín PRAEFERENS- ENTIS, participio activo de PRAEFERE, preferido.

“El derecho de preferencia es la primacía que se otorga a una persona por disposición de la ley, por declaración unilateral de voluntad o por acuerdo de voluntades, para hacer efectivos ciertos derechos o con el fin de su elegibilidad para ser titular de un derecho en relación con otras personas que pudieran tener expectativas sobre ese mismo derecho.

Se puede decir que un primer derecho de preferencia descansa en la premisa “el primero en tiempo es primero en derecho”, sin embargo este principio o premisa tiene un sinnúmero de excepciones relativas a la existencia de un mejor derecho aunque sea posterior en tiempo.”(66)

Haciendo una comparación con el derecho español respecto del derecho por el tanto, que ellos denominan derecho del tanteo, el diccionario de derecho privado (ed. Labor, 1950) define acertadamente esta institución como “La facultad que por ley o costumbre jurídica tiene una persona para adquirir algo con preferencia a los compradores y por el mismo precio”. Representa, pues un derecho similar al que se instituye en el retracto y del cual se distingue, puede decirse, por el momento de su ejercicio que, en el tanteo, es previo a la enajenación de la cosa a otra persona, mientras que el retracto es posterior a esa enajenación, ya que consiste en el derecho ~ Legal o Convencional ~ que tiene el titular del mismo, de adquirir una cosa por igual precio, dejando sin efecto una transmisión anterior. En el tanteo, el que quiere enajenar una cosa no puede hacerlo sin ofrecerla previamente en iguales condiciones a quien tiene el derecho de tantear; y en el retracto el retractante se sustituye en el lugar del adquirente una vez que la operación con el tercero ha sido efectuada.

(66) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, Ed. PORRUA, TOMO IV 6ª ed. MEXICO 1993, Pag. 2482.

Esa diferencia ha sido señalada por el jurista español CASTAN TOBEÑAS en el sentido de que el tanteo es el derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa cuando el dueño quiera enajenarla , y el retracto, el derecho de preferencia que uno tiene para la adquisición de una cosa cuando el dueño la ha enajenado, subrogándose en el lugar del comprador mediante, abono al mismo del precio que entregó y gastos de contrato que se le pudieron ocasionar .

El derecho del tanteo, en España, aparece ya regulado en las Leyes de partidas y es anterior al del retracto, conocido en las Leyes de Toro.

El Código Civil Español al referirse al censo enfiteútico dice (Artículo 1636) que corresponde recíprocamente al dueño directo y al útil el derecho del tanteo y el de retracto, siempre que vendan o den en pago su respectivo dominio sobre la finca enfiteútica, si bien esa disposición no es aplicable a las enajenaciones forzosas por causa de utilidad pública. Para el ejercicio del derecho mencionado, establece el artículo 1637 que el que trata de enajenar el dominio de una finca enfiteútica, deberá avisarlo al otro condueño, declarándose el precio definitivo que se le ofrezca, o en que pretenda enajenar su dominio, si dentro de los 25 días de la notificación, el titular no paga el precio pierde el derecho al tanteo, pudiendo la otra parte enajenar el bien a un tercero.

DERECHO POR EL TANTO.- Facultad que tiene una persona para adquirir algo con preferencia de otro. El Código Civil para el Distrito Federal, en los artículos 2303 a 2308, se reglamenta esta facultad como una modalidad del contrato de compraventa, referida a la estipulación de que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto en caso de que el comprador quisiera, a su vez, enajenar la cosa que fue objeto del contrato de compraventa. En estos casos el vendedor (que en la nueva operación sería comprador) deberá ejercer su derecho dentro de los tres días, si la cosa fuere mueble, y de diez días si la cosa fuere inmueble.

La Ley establece y es posible establecer voluntariamente diversos tipos de derechos preferenciales, pero aquí se hará referencia a los derechos preferenciales sobre inmuebles, conocidos también como derechos de adquisición de inmuebles.

La posición doctrinal más común sostiene que son derechos preferenciales sobre inmuebles, aquéllos que teniendo origen en la ley o en la voluntad, conceden a una persona, preferencia respecto a otras, para la adquisición del dominio y otro derecho real o personal sobre un inmueble determinado, en el caso de que su propietario decida enajenarlo.

1.- DIVERSAS ESPECIES.

A).- DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO.

a).- CONCEPTO.

Conocido también como derecho por el tanto, se encuentra regulado en el Código Civil en los artículos del 2303 al 2308, como una modalidad del contrato de compraventa.

De tales disposiciones, resulta que este derecho surge del pacto entre las partes en un contrato de compraventa y consiste en el derecho que tiene el vendedor en esa compraventa, de adquirir la cosa objeto de la misma, con preferencia a otras personas, en igualdad de circunstancias, en caso de que su propietario decida vender. Este derecho no es transferible; su violación no acarrea la nulidad del acto, sino únicamente el derecho a su titular de ser indemnizado por los daños y perjuicios que se le ocasionen y su no ejercicio dentro de los plazos y en la forma establecida por la ley, ocasiona su pérdida.

Para fundamentar lo antes expresado transcribiremos los citados artículos.

ARTICULO 2303.- "Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa."

ARTICULO 2304.- "El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo la pena de perder su derecho si en este tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia."

ARTICULO 2305.- "Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza el derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados."

ARTICULO 2306.- "Si se ha concedido un plazo para pagar el precio, el que tiene el derecho de preferencia no puede prevalerse de este

término si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo."

ARTICULO 2307.- "Cuando el objeto sobre el que se tiene el derecho de preferencia se venda en subasta pública, debe hacerse saber al que goza de ese derecho el día, hora y el lugar en que se verificará el remate."

ARTICULO 2308.- "El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que lo disfrute."

Como hemos visto, los artículos transcritos hacen alusión al derecho de preferencia por el tanto en la compraventa y en ellos se contienen los requisitos que se deben satisfacer para hacer valer el citado derecho preferencial.

Para GUTIERREZ Y GONZALEZ el derecho de preferencia por el tanto, "es la facultad pactada en un contrato traslativo de dominio, para que el enajenante adquiera la misma cosa que enajenó, con preferencia a un tercero, si fuere el caso de que el adquirente deseara volver a enajenarla, o bien, es también la facultad otorgada a una persona, por el titular de un derecho transmisible si es que este deseara enajenar, para que adquiera si lo desea, con preferencia a cualquier otra persona, ese derecho". (67)

b).- CARACTERISTICAS.

El citado derecho preferencial tiene algunas características, que a continuación pasaremos a explicar.

1.- Puede crearse por convenio, aunque esto no impide que esté determinado por la ley (ejemplo; el derecho de preferencia que tiene el arrendatario de casa habitación).

2.- Es intransmisible.

3.- La violación del derecho por el tanto no afecta al acto violatorio y sólo ocasiona el derecho a ser indemnizado por los daños y perjuicios causados.

(67) EL PATRIMONIO PECUNIARIO Y MORAL O DERECHO DE LA PERSONALIDAD, GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, Ed. PORRUA, 1ª ed. MEXICO 1990., Pags. 332 Y 333.

4.- En cuanto al plazo de ejercitarse, la ley establece un término de tres días si se trata de bienes muebles y de diez si se trata de inmuebles.

B).- DERECHO DEL TANTO.

a).- CONCEPTO.

Es el derecho que se confiere por la ley a los comuneros (copropietarios, herederos, socios) para adquirir en igualdad de bases que un tercero, la parte de comunidad que un comunero desee enajenar". (68)

COMUNIDAD DE BIENES.- "Locución referida a los bienes que pertenecen pro indiviso a varias personas, es decir, cuando hay copropiedad o en los casos específicos del condominio". (69)

En relación con este derecho, GUTIERREZ Y GONZALEZ nos dice: Este derecho que les asiste a los copropietarios no lo establece la Ley en forma exclusiva para ellos, sino que lo confiere en general a los comuneros.

La copropiedad es una situación, que de no darse entre personas verdaderamente ligadas por lazos muy estrechos, afectivos, culturales o de otra índole, es realmente indeseable, pues, generalmente crea dificultades por la administración, uso de la cosa y beneficios de la misma, por lo que debe fincarse la copropiedad, en una relación de identificación intelectual, profesional o de intimidad entre los copropietarios.

El Código Civil para el Distrito Federal otorga este derecho preferencial a los copropietarios, como podemos desprender del artículo 973.

ARCE Y CERVANTES al referirse sobre el derecho del tanto dice: "Como regla general todo comunero tiene la facultad de vender o no y la plena disponibilidad de su porción en la comunidad, con la limitación de que antes debe respetar el derecho preferente de sus condueños conforme a las disposiciones que lo regulan, las cuales son de aplicación estricta conforme al artículo 11 del Código Civil, que dice: Las leyes que establecen excepción a las reglas generales no son aplicables a caso alguno que no esté expresamente especificado en las mismas leyes." (70)

(68) EL PATRIMONIO PECUNIARIO ... CIT., Pag. 347.

(69) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO... CIT. TOMO II, Pag. 562.

(70) EL DERECHO DEL TANTO DE LOS COPROPIETARIOS, REVISTA DE DERECHO NOTARIAL, Ed. ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO, MEXICO, No. 53, Pag. 18.

El derecho del tanto no impone al comunero vendedor más obligación que vender al preferente en las mismas condiciones que pretendía vender, es decir, la Ley no le impone cargas adicionales y mucho menos la obligación de vender contra su voluntad, pues las medidas legales, van encaminadas unas a conservar la comunidad entre las personas que originalmente la constituyeron y otras a ir las liquidando, al procurar que las porciones que se vayan enajenando vayan quedando entre los comuneros y así, llegando a concentrar todas ellas en un solo sujeto, se liquida esta situación anómala.

Es evidente que los intereses protegidos por estas disposiciones son los intereses privados de los comuneros. "Si estuviera ordenado a tutelar el orden público no se dejaría su posibilidad de realización pendiente del simple deseo de los titulares del derecho del tanto, a quienes les corresponde decidir, en último término, si un extraño puede o no formar parte de la comunidad. Es cierto que el derecho está interesado en que no se alarguen los peligrosos estados de la indivisión, pero no se ve que sus normas establezcan imperativamente la obligación de terminar con esas situaciones cuando no hay consentimiento por lo menos de uno de los condueños". (71)

En cuanto a su ejercicio y tomando en cuenta la raquítica regulación legal, se encuentran como supuestos necesarios para que se de este derecho:

1.- La existencia de la copropiedad sobre bienes muebles e inmuebles.

2.- Que uno de los copropietarios decida enajenar sus derechos de copropiedad respecto a un bien determinado ya sea mueble o inmueble.

Cuando un copropietario desee enajenar el porcentaje de derechos de copropiedad de que es titular, respecto a un bien sea mueble o inmueble, el derecho del tanto existe para los demás copropietarios cuando el acto en que se vayan a enajenar esos derechos sea traslativo de dominio y oneroso, ya que si fuere gratuito, como el contrato de donación, el derecho del tanto no existirá para los demás copropietarios.

(71) EL DERECHO DEL TANTO DE LOS COPROPIETARIOS ... CIT., Pag. 20.

Por lo tanto, el derecho del tanto procede, en el caso de compraventa así como en cualquier otro contrato traslativo de dominio, pues la contraprestación consiste en entregar una suma determinada de dinero (bien fungible por excelencia) y si esta fuere parte en dinero y parte con otra cosa, procederá siempre que el tanteador esté en posibilidad de dar lo mismo que ofrece el tercero, siendo esto último también aplicable a la permuta.

"En el caso de que el comunero enajenara a un tercero a título de dación en pago, procederá el derecho del tanto, solo en el caso de que el tanteador pueda entregar al enajenante, lo que a éste sirva, sin necesidad de gestiones o trámites excepcionales, para liberarse de su obligación en la medida en que lo iba a liberar la dación". (72)

Ahora bien, no es factible pensar que habiéndose notificado al o a los conductores la intención de enajenar, la simple aceptación de uno de los copropietarios sea suficiente para considerar que la enajenación se haya consumado, pues partiendo del punto de que la ley no pretende gravar al enajenante, resulta evidente que el tanteador que tenga derecho conforme al artículo 974, es decir, que los copropietarios serán preferidos en base al que represente la mayor parte, y si son iguales los porcentajes será el designado por la suerte, procedimiento que el Código Civil no prevé, que consideramos que debe de ser mediante sorteo ante notario público o ante juez competente, debe exhibir la contraprestación que según la notificación pretende el enajenante, y en caso de que se hubiere concedido plazo, el tanteador debe proporcionar garantía suficiente de que pagará en el momento ofrecido, pues esto, aunque las disposiciones que regulan el derecho del tanto no lo establecen, deberá aplicarse lo dispuesto por el art. 2306 que dice: "Si se ha concedido un plazo para pagar el precio, el que tiene el derecho de preferencia no puede prevalerse de este término si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo." ya que si la ley así lo establece en cuanto al derecho de preferencia por el tanto convencional, por mayoría de razón deberá aplicarse en el caso de preferencia ordenado por la ley.

b).- CARACTERÍSTICAS.

1.- El derecho del tanto sólo encuentra su existencia en la ley, pues no se puede pactar por los particulares.

(72) EL DERECHO DEL TANTO DE LOS COPROPIETARIOS... CIT. No. 53, Pag. 23.

2.- Se transmite a los herederos del copropietario, si es que a éstos se les trasmite la parte de copropiedad, o a quien ella se transmite por causa de muerte.

3.- El derecho del tanto tiene siempre y en todo caso, un plazo genérico de ocho días para ejercitarse se trate de mueble o inmueble.

4.- Si el derecho del tanto no se respeta, determina la ley que el acto jurídico así celebrado no surte efecto legal alguno.

c).- DIVERSOS TITULARES DE LOS DISTINTOS DERECHOS PREFERENCIALES.

a').- DERECHO DEL TANTO ENTRE COPROPIETARIOS.

Como hemos observado en los apartados anteriores, conforme al artículo 973 el derecho del tanto surge cuando se quiere enajenar la parte alícuota de que se es titular a terceros y en este caso en complemento al artículo anterior, el artículo 974 establece que cuando lo quieran hacer valer los copropietarios se tomará en cuenta el porcentaje de que se sea titular teniendo mejor derecho el que tenga un mayor porcentaje, salvo cuando los copropietarios tengan un mismo porcentaje se hará a la suerte, en este caso la ley no prevé el procedimiento para determinarlo a la suerte, el que considero como más adecuado el sorteo ante notario público o juez competente.

b').- DERECHO DEL TANTO ENTRE HEREDEROS.

La herencia constituye un patrimonio y el que en algunos casos, sean herederos dos o más personas respecto de un bien, produce que exista entre ellos una copropiedad. Los herederos tienen los mismos derechos que la ley otorga a los copropietarios respecto del citado derecho del tanto. Es esta la regla general, el Código Civil establece las siguientes reglas:

ARTICULO 1288.- "A la muerte del autor de la sucesión, los herederos adquieren derechos a la masa hereditaria como a un patrimonio común, mientras que no se hace la división."

ARTICULO 1289.- "Cada heredero puede disponer del derecho que tiene en la masa hereditaria, pero no puede disponer de las cosas que forman la sucesión."

ARTICULO 1292.- "El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario debe notificar a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones, en que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto; si los herederos hacen uso de este derecho, el vendedor está obligado a consumar la venta a su favor, conforme a las bases concertadas. Por el solo lapso de los ocho días se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo será nula."

ARTICULO 1768.- "A ningún coheredero puede obligarse a permanecer en la indivisión de los bienes ni aún por prevención expresa del testador."

ARTICULO 1779.- "La partición legalmente hecha fija la porción de bienes hereditarios que corresponde a cada uno de los herederos."

Como podemos apreciar de lo anteriormente expuesto, los herederos al momento de adquirir los bienes de la sucesión, pasan a ser coherederos (copropietarios) por lo que se les aplicarán las mismas reglas que a los copropietarios, y como vimos anteriormente en la copropiedad en el artículo 973, la notificación debe hacerse cuando un copropietario pretenda enajenar su fracción pues a este respecto el artículo 1292, establece, que cuando se quiera vender a un extraño, se deberá hacer la notificación a los demás herederos, y en ese momento surgirá el multicitado derecho del tanto, el que harán valer el o los herederos interesados.

c).- DERECHO DEL TANTO EN LOS LEGADOS.

DEFINICION DE LEGADO.- El legado, como la herencia, tiene dos acepciones, significa tanto el acto de transmisión a título particular de una cosa o derecho, así como el o los objetos transmitidos. Generalmente el legislador, cuando emplea la palabra legado, se está refiriendo al objeto de una disposición testamentaria a título particular. El legado consiste en la transmisión gratuita y a título particular hecha por el testador, de un bien determinado o susceptible de determinarse, que puede consistir en una cosa, en un derecho, en un servicio o hecho, en favor de una persona y a cargo de la herencia, de un heredero o de otro legatario, cuyo dominio y posesión se transmite en el momento de la muerte del testador si se trata de cosas determinadas o que éstas se determinen posteriormente.

Como hemos visto, el Código Civil para el distrito Federal otorga el derecho del tanto a los comuneros (copropietarios), luego entonces cuando existan dos o más legatarios sobre un mismo bien los demás

colegatarios tendrán derecho preferencial de adquirir esa parte respecto a cualquier tercero.

d).- DERECHO DEL TANTO DEL USUFRUCTUARIO.

Si el nudo propietario quiere enajenar el bien objeto del usufructo deberá de notificar al usufructuario su deseo de vender el bien, para que el usufructuario en caso de que quiera adquirir este, lo haga del conocimiento al nudo propietario dentro de los siguientes ocho días a partir de la notificación (que deberá hacer por medio de notario o judicialmente) en la que le hará saber las condiciones de la venta, luego entonces, el usufructuario gozará del derecho del tanto para adquirir en lugar de cualquier tercero el bien objeto del usufructo, lo que se desprende del artículo 1005 del C.C.V. que transcribimos a continuación:

“ART. 1005.- El usufructuario goza del derecho del tanto. Es aplicable lo dispuesto en el 973 en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto.”

e).- DERECHO DEL TANTO DE LOS SOCIOS EN LA SOCIEDAD CIVIL.

Tienen los socios en la Sociedad Civil, el derecho del tanto para adquirir la parte social que algún socio pretenda enajenar, este Derecho preferencial está regulado en el artículo 2706 del Código Civil vigente que dice “Los socios gozarán del derecho del tanto. Si varios socios quieren hacer uso del tanto, les competará éste en la proporción que representen. El término para hacer uso del derecho del tanto será el de ocho días, contados desde que reciban aviso del que pretende enajenar”.

f).- DERECHO DEL TANTO RESPECTO A LAS VIAS PUBLICAS.

Son titulares de este derecho preferencial, todos aquéllos colindantes de una vía pública, cuando ya no sea utilizada para este fin y las autoridades quieran enajenar y en caso de que los citados colindantes no hayan sido notificados, de dicha venta, estos podrán solicitar a la autoridad competente la rescisión del contrato dentro de los seis meses siguientes a su celebración, término que consideramos injusto, porque no es común que una persona se pueda enterar con cierta facilidad de una venta, luego entonces, dicho término debería de empezar a correr desde el momento en que se tenga conocimiento de la citada enajenación, mismo derecho preferencial que esta regulado en el artículo 771 del Código Civil para el Distrito Federal, que a continuación transcribiremos:

ARTICULO 771 C.C.V.- "Cuando conforme a la ley pueda enajenarse una vía pública, los propietarios de los predios colindantes gozarán el derecho del tanto en la parte que les corresponda, a cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación. El derecho que este artículo concede deberá ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso. cuando éste no se haya dado, los colindantes podrán pedir la rescisión del contrato, dentro de los seis meses, contados desde su celebración".

C) DERECHO DEL RETRACTO.

a).- CONCEPTO.- "Retracto.- I. facultad de la cual gozan determinadas personas de subrogarse en los derechos y obligaciones del comprador en circunstancias especiales."(73)

El derecho del retracto, establecido principalmente en favor de los inquilinos de departamentos, viviendas, casas o locales de edificios sujetos al régimen de propiedad y condominio o de las instituciones oficiales que hubieren financiado o construido el edificio de que se trate, para el caso de que, la unidad privativa respectiva se hubiere enajenado sin permitirles tantear, facultándolos para subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el concerniente contrato de compraventa, así como para exhibir el precio que se hubiere pactado. Su ejercicio se limita a un plazo de quince días contados a partir de aquél en que se haya tenido conocimiento de la enajenación, lo que está regulado en el artículo 20 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

El régimen en condominio surge con una fuerza inusitada, debido al crecimiento de las ciudades, en las que las carencias de espacio vital, para que sus habitantes cuenten con una habitación digna e higiénica, en la que puedan desarrollarse, lo que ha llevado a la multiplicación de viviendas constituidas bajo ese régimen.

(73) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO... CIT. Pag. 2850

En el régimen de propiedad y condominio existen dos tipos de propiedad, la propiedad privada y la propiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto habitacional, lo que se desprende del artículo 1º de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que a continuación transcribimos:

“ART.1o.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa, o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, las de la presente ley y las de otras leyes que fueren aplicables.”

Como se deriva del artículo transcrito, el propietario de un departamento, vivienda, casa o local, podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma, sin consentimiento de los demás condóminos; pero cuando desee enajenar su departamento deberá respetar el derecho del tanto de que son titulares ya sea el inquilino (en el régimen de propiedad en condominio comun y corriente y en el régimen de propiedad en condominio vecinal) o la institución oficial que hubiere financiado o construido el edificio

de que se trate, mismos supuestos que están regulados en los artículos 9, 18 y 19 de la citada ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal que a continuación transcribiremos:

"ART. 9o.-Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana, en el Distrito Federal.

La declaratoria de regeneración urbana relativa, que para surtir efectos legales deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación, además de que se le dé publicidad en periódicos de mayor circulación, será causa de terminación de los contratos de arrendamiento existentes, que de no admitirse por los interesados, sólo podrá ser declarada por la autoridad judicial. Las indemnizaciones a favor de propietarios o inquilinos, que procedan, así como los demás derechos y obligaciones de unos y otros, derivados de la declaratoria, serán regulados con intervención y aprobación de las autoridades competentes del Distrito Federal, entre los interesados, las instituciones oficiales encargadas de los proyectos de regeneración y los empresarios autorizados a llevarlos a término, conforme a las disposiciones legales aplicables.

El Departamento del Distrito Federal podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios. Los propietarios de predios ubicados en zonas de regeneración urbana, estarán exentos de los derechos de construcción y de cooperación que establecen las leyes correspondientes, cuando construyan condominios en dichos predios.

Quienes tengan el carácter de inquilinos en los departamentos, viviendas, casas o locales que existan en predios comprendidos dentro de una zona de regeneración urbana tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos o para mantener su carácter de arrendatarios, aunque esto último con sujeción a nuevos contratos de arrendamiento, en los condominios que se construyan en la zona."

"ART.18.-Tratándose de condominios financiados o construídos por instituciones oficiales, éstas reglamentarán el ejercicio del derecho de preferencia de que trata el artículo 9o. El mismo reglamento preverá una preferencia de segundo grado, a favor de otro tipo de inquilinos que estén ocupando departamento, vivienda, casa o local, dentro del área ya regenerada.

No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos. Tal derecho al tanto se establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del

inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local y, en segundo lugar, a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio."

"ART. 19.-En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del inmueble, de notario o judicialmente con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifiesta si hace uso del derecho del tanto."

En ambos casos la violación al derecho del tanto trae como consecuencia el retracto, que la doctrina denomina derecho del retracto y que está regulado en el artículo 20 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que a continuación transcribimos:

"ART. 20.- Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenase con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho del retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior."

D).- DIFERENCIA ENTRE DOS DISTINTOS TIPOS DE DERECHOS PREFERENCIALES.

a) EL DERECHO DEL TANTO Y EL DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO.

En cuanto a su naturaleza.- El derecho del tanto sólo encuentra su existencia en la ley, pues no se puede pactar por los particulares. Así, se establece sólo respecto de los copropietarios en el artículo 950, de los herederos en el artículo 1292 y de los socios en el artículo 2706, del

usufructuario en el artículo 1005, todos del código civil para el Distrito Federal.

En cambio el derecho de preferencia por el tanto es "convencional", aunque en ciertos casos también lo establece la ley. Así mal llamado derecho del tanto, puesto que se trata en verdad de un derecho de preferencia por el tanto, se consigna a favor del arrendatario en el artículo 2447; en los artículos 2750 y 2763 para el aparcerero.

El derecho del tanto se transmite a los herederos del copropietario, si es que a éstos se les transmite la parte de copropiedad o a quien ella se transmita por causa de muerte.

En cambio, el derecho de preferencia por el tanto no es transmisible por herencia.

ARTICULO 2308.- "El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que lo disfrute".

En cuanto a la forma de ejercitarse. El derecho del tanto, tiene siempre y en todo caso, un plazo genérico de ocho días para ejercitarse, se trate de mueble o inmueble.

En cambio, para el ejercicio del derecho de preferencia por el tanto, la ley establece un plazo de 3 días, si se trata de bienes muebles, y de 10 si se trata de inmuebles.

En cuanto a su sanción.- Si el derecho del tanto no se respeta, determina la ley que el acto jurídico así celebrado, no surte efecto legal alguno. Así se lee en el artículo 973, y en cambio, si se viola un derecho de preferencia por el tanto, la operación realizada, surte efectos plenos pero la persona a la cual se le violó ese derecho de preferencia por el tanto, tiene la facultad de demandar al violador de su derecho, una indemnización por los daños y perjuicios que se le hayan podido causar, así lo determina el artículo 2305.

II.- ALGUNOS OTROS DERECHOS PREFERENCIALES EN OTRAS LEGISLACIONES.

Existen en diversas leyes otros derechos preferenciales que a continuación pasaremos a mencionar.

1.-DERECHOS PREFERENCIALES EN LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

La Ley General de Bienes Nacionales otorga el derecho del tanto a los colindantes de los terrenos que habiendo constituido vías públicas y hayan sido retirados de dicho servicio se vayan a enajenar, lo que se desprende de los artículos siguientes:

ARTICULO 32.- "Cuando, de acuerdo con lo que establece el artículo 28 pueden enajenarse y se vayan a enajenar terrenos que, habiendo constituido vías públicas hayan sido retirados de dicho servicio, o los bordos, zanjas, setos, vallados u otros elementos divisorios que les hayan servido de límite, los propietarios de los predios colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte que les corresponda, para cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación.

El derecho que este artículo concede, deberá ejercitarse precisamente dentro de los treinta días siguientes al aviso respectivo".

ARTICULO 33.- "También corresponderá el derecho del tanto al último propietario de un bien adquirido por procedimientos de derecho público, que vaya a ser vendido, excepto cuando se éste en los casos previstos por el artículo 16 segundo párrafo y 36. El aviso se dará por correo certificado con acuse de recibo, y cuando no se conozca el domicilio, mediante una soía publicación el "Diario Oficial" de la Federación.

Los propietarios que tengan derecho de demandar la reversión de los bienes expropiatorios, tendrán un plazo de dos años para ejercer sus derechos contados a partir de la fecha en que aquélla sea exigible ".

2.- DERECHOS PREFERENCIALES EN LA LEY AGRARIA.

En la Ley Agraria también existe el Derecho del tanto, como en el Código Civil, en dicha Ley Agraria se establece quién es el titular de este derecho, estableciendo una jerarquía, características y forma en que debe ejercitarse. Lo anteriormente expuesto se encuentra regulado en los siguientes artículos:

ARTICULO 56.-"La asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 21 a 28 y 31 de esta ley, podrá

determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico de hecho o regularizar la tenencia de los poseedores o de quienes carezcan de los certificados, correspondientes, consecuentemente, la asamblea podrá destinarlas al asentamiento humano, al uso común o parcelas en favor de los ejidatarios. En todo caso, a partir del plano general del ejido que haya sido elaborado por la autoridad competente o el que elabore el Registro Agrario Nacional, procederá como sigue: ...III.- Los derechos sobre las tierras de uso común se presumirán concedidos en partes iguales, a menos que la asamblea determine la asignación de proporciones distintas, en razón de las aportaciones materiales, de trabajo y financieras de cada individuo...”.

ARTICULO 57.-“Para proceder a la asignación de derechos sobre tierras a que se refiere la fracción III del artículo anterior, la asamblea se apegará, salvo causa justificada y expresa, al siguiente orden de preferencia.

I.- Posesionarios reconocidos por la asamblea;

II.- Ejidatarios y vecindados del núcleo de población cuya dedicación y esmero sean notorios o que hayan mejorado con su trabajo e inversión las tierras de que se trate;

III.- Hijos de ejidatarios y otros vecindados que hayan trabajado las tierras por dos años o más; y

IV.- Otros individuos, a juicio de la asamblea. Cuando así lo decida la asamblea, la asignación de tierras podrá hacerse por resolución de la propia asamblea, a cambio de una contraprestación que se destine al beneficio del núcleo de población ejidal”.

ARTICULO 58.- “La asignación de parcelas por la asamblea, se hará siempre con base en la superficie identificada en el plano general del ejido y, cuando hubiere sujetos con derechos iguales conforme al orden de prelación establecido en el artículo anterior, la hará para sorteo. Y la asamblea en que se lleve a cabo el sorteo debe asistir un fedatario o un representante de la procuraduría agraria que certifique el acta correspondiente”.

ARTICULO 80.- “Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población.

Para la validez de la enajenación a que se refiere este artículo bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la

notificación que se haga en el Registro Agrario Nacional, el que deberá expedir sin demora los nuevos certificados parcelarios. Por su parte el comisario ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo.

El cónyuge y los hijos del enajenante, en ese orden, gozará del derecho del tanto, el cual deberá ejercer dentro de un término de 30 días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser anulada".

ARTICULO 84.- "En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberá ejercer dentro de un término de 30 días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser anulada.

El comisariado ejidal y el consejo de vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición.

La notificación hecha al comisario, con la participación de dos testigos ante fedatario público surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. Al efecto el comisario bajo su responsabilidad publicará de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan".

ARTICULO 85.-"En el caso de que se presente ejercicio simultáneo del derecho del tanto con posturas iguales, el comisario ejidal, ante la presencia de fedatario público, realizará un sorteo para determinar a quien corresponde la preferencia".

ARTICULO 89.-"En toda enajenación de terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, en favor de personas ajenas al ejido, si deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos de los estados y municipios establecidos por la Ley General de Asentamientos Humanos".

CAPITULO CUARTO
LOS DERECHOS PREFERENCIALES DEL ARRENDATARIO
DE CASA HABITACION

El presente capítulo lo vamos a desarrollar considerando tres etapas en que el legislador ha regulado al arrendamiento en el Código Civil para el Distrito Federal, desde su promulgación hasta la fecha, a la primera etapa la denominamos "época de estabilidad", que comprende desde 1932 hasta 1985, a esta época la denominamos de estabilidad ya que durante la misma proliferaron ciertos factores, entre los que podemos considerar, la no sobrepoblación que existe en la actualidad, la no demanda excesiva de vivienda, que permitieron al legislador regular el arrendamiento de una manera adecuada; la segunda etapa, la denominamos "época de crisis", que comprende de 1985 a 1993, a esta etapa la denominamos así en razón a la desestabilidad que en materia de arrendamiento se suscitó a finales de la época pasada y a principios de esta, surgieron ciertos factores como la sobrepoblación, la demanda excesiva de vivienda, que obligaron al legislador a regular (aunque de una manera inadecuada) al arrendamiento de casa habitación, a través de lo que denominó "Ley inquilinaria", término incorrecto, en virtud de que lo único que hizo fue agregar un apartado más al Código Civil; y por último, la tercera etapa, denominada "Decreto de reformas del 21 de julio de 1993", en la que el legislador trató de estabilizar la crisis de la etapa anterior.

I.- PRIMERA ETAPA DESDE 1932 A 1985 (EPOCA DE ESTABILIDAD)

Se ha considerado al Código Civil para el Distrito Federal, como una gran obra legislativa tomando en consideración la época en que fue expedido.

La técnica empleada en la elaboración del Código Civil del Distrito Federal de 1928 (que entro en vigor a partir del 1º de octubre de 1932, según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 1º de septiembre del mismo año), se apartó de las técnicas legislativas tradicionales, adoptándose un sistema especial, novedoso y expedito que facilitó los trabajos de los redactores e hizo que el nuevo Código se dictara dentro de plazos relativamente breves.

Mediante el otorgamiento de facultades, el Congreso de la Unión autorizó al Poder Ejecutivo para expedir el Código y se le fijó como plazo máximo el 30 de noviembre de 1926.

El decreto del Congreso que otorgaba estas facultades al Ejecutivo se promulgó el 7 de enero de 1926 y fue publicado en el Diario Oficial del 30 del mismo mes y año, el plazo referido se prorrogó sucesivamente por decretos del 6 de diciembre de 1926, 3 de enero de 1927

y del 14 de enero de 1928, respectivamente, señalándose como última fecha el 31 de agosto de 1928.

El Presidente de la República designó una comisión especial para estudiar las reformas al Código Civil integrada por los señores Francisco H. Ruiz, Ignacio García Téllez, Rafael García Peña y Fernando Moreno.

El proyecto de Código Civil que la Comisión Especial elaboró se publicó por partes, en cuatro ediciones del Diario Oficial de la Federación, en la siguiente forma:

Los artículos del 1 al 722, el 26 de mayo de 1928.

Los artículos del 723 al 1280, el 14 de julio del mismo año, disposiciones que comprendían el patrimonio de la familia (artículos del 723 al 746) y libro segundo (artículos del 747 al 1280).

El 3 de agosto de 1928, se publicó el libro tercero (artículos del 1281 al 1791); y

El 31 de agosto de 1928, el libro cuarto (artículos del 1792 al 3044) y los nueve transitorios.

El libro cuarto del Código Civil, que trata lo relativo a las obligaciones, está dividido, en tres partes y éstas en títulos y capítulos, en la segunda parte, título sexto, capítulo primero, se encuentra regulado el Contrato de Arrendamiento, que el legislador modificó profundamente haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan difícil hacían la situación del arrendatario.

Las modificaciones que se efectuaron en el libro cuarto y primordialmente en materia de arrendamiento fueron más acordes a la nueva situación social del país.

La nueva concepción del Derecho Civil y particularmente en materia de arrendamiento, rompe el círculo de los intereses meramente individuales para fijarse más en el interés de la sociedad.

II.- SEGUNDA ETAPA DE 1985 A 1993 (EPOCA DE CRISIS)

1.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

A finales de los años ochentas y principalmente a mediados de esta década una de las áreas más polémicas y conflictivas de la realidad socio-económica y jurídica en ese entonces en nuestro país era (y sigue siendo) el arrendamiento habitacional, que dentro de las muchas causas que proliferaron este problema, se encuentran la difícil situación económica que predominaba en esa época, la constante inflación, la devaluación. Este desajuste se reflejó en una situación de injusticia para ambas partes, o sea entre el arrendador y el arrendatario.

Es indudable que el Código Civil por mucho tiempo llenó su cometido, sin embargo los grandes cambios sociales, económicos y políticos que han tenido lugar en el transcurso de los últimos años (durante la época que estamos hablando), fueron la causa de que gran número de disposiciones hayan perdido su positividad y otras resultaren inadecuadas en su aplicación, por lo que el legislador se vió en la necesidad de reformar el Código Civil en materia de arrendamiento.

Cabe hacer notar que en el año de 1948, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto por el que se dispuso, la prórroga por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, de la vigencia de los contratos de arrendamiento de las casas o locales en los siguientes casos:

- a).- Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él.
- b).- Los ocupados por trabajadores a domicilio.
- c).- Los ocupados por talleres, y
- d).- Los destinados a comercios o industrias.

Dentro de los contratos de arrendamiento que no quedaban comprendidos en dicha prórroga se encontraban los siguientes:

- I.- Las casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor en la fecha del decreto eran mayores de trescientos pesos; y
- II.- Las casas o locales que el arrendador necesitaba habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación que tenía que hacer ante los tribunales.

Dicho decreto fue abrogado por decreto del Congreso de la Unión de fecha 21 de diciembre de 1992, en el que en su artículo 1º se estableció "Queda abrogado el DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE

ARRENDAMIENTOS DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, dentro de los plazos que a continuación se indican, contados a partir de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación:

I.- Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días;

II.- Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años;

III.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años;

IV.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta, a los tres años; y

V.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años”.

De lo anterior, se desprende que siguen vigentes los llamdos contratos de arrendamiento de Rentas Congeladas, en los siguientes casos:

1.- Los celebrados respecto a casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual era de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta; y

2.- Los celebrados respecto a casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual era hasta de cien pesos.

Por lo que concluimos que los contratos de arrendamiento en los casos anteriores, son regulados por las disposiciones contenidas en las reformas al Código Civil para el Distrito Federal de 1985, que se denominaron “Ley Inquilinaria”, en virtud de que al momento de entrada en vigor de dicha ley, los citados contratos estaban vigentes, por lo que las controversias suscitadas en la actualidad respecto a tales contratos seran dirimidas en base a las disposiciones contenidas en las citadas reformas de 1985.

**2.- MEDIDAS DE SOLUCION ADOPTADAS
(DECRETO DE REFORMAS DEL 7 DE FEBRERO DE 1985)**

En virtud de los problemas que empezaron a surgir, el Legislador se vió en la obligación de regular de una manera que consideramos inadecuada el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa-habitación, lo que llamó "Ley Inquilinaria", término que consideramos incorrecto, en virtud de que lo único que hizo el Legislador fue agregar un apartado en el Código Civil para el Distrito Federal y en el cual se presentaban los siguientes problemas:

A) Las disposiciones que contenía ese apartado denominado "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación", eran irrenunciables, por lo que las partes no podían establecer nada en contrario, como por ejemplo, el plazo para celebrar el contrato de arrendamiento, por lo que no se podían celebrar contratos de arrendamiento menores a un año, el incremento no podía ser mayor al 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, lo que dió pauta a la simulación de actos que celebraban el arrendador y el arrendatario, como si el contrato que celebraban fuera de comodato, por lo que el arrendador hacía firmar al arrendatario pagarés, como si la causa generadora de dicho pagaré no fuera el arrendamiento que simulaba como comodato.

B) El mismo Legislador confundía a las partes en los artículos que establecían esta "Ley Inquilinaria", en virtud de que repetía el texto en los diferentes artículos como a continuación ejemplificaremos.

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

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

"ART. 2450.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta".

C) En su artículo 2448 J estableció un derecho preferencial denominado "Derecho del Tanto", por lo que se llegó a estimar al arrendatario como "socio" del arrendador.

Es evidente que al incluir el Legislador el derecho de preferencia para la adquisición por el arrendatario de su vivienda, pretendió que los ocupantes de las viviendas se hicieran propietarios de ellas y no simplemente substituyeran a los antiguos arrendatarios por otros.

3.- PROBLEMATICA CREADA.

Es evidente que la reforma adoleció de una regulación precisa y del señalamiento claro de los derechos del arrendador y arrendatario, lo que motivó una inseguridad jurídica, el consiguiente crecimiento del número de litigios, el decrecimiento notorio de la oferta de vivienda en arrendamiento y el correlativo incremento en su costo.

Por lo que el Legislador en 1985 trató de equilibrar los derechos del arrendador y arrendatario, en beneficio de éste, estableciendo ciertos derechos para el arrendatario como el Derecho del Tanto, que le otorgaba la preferencia de adquirir en lugar de cualquier tercero la vivienda que era materia del arrendamiento en caso de que el arrendador deseará enajenarla, luego entonces, el arrendatario era titular de un derecho preferencial al igual que el copropietario, el usufructuario, el coheredero y el colegatario.

La problemática que consideramos fue creada, es que el arrendatario era titular de un derecho preferencial al igual que otras personas, es decir, si un inmueble era propiedad de dos o más personas, y uno de los copropietarios deseaba enajenar la parte que le corresponde, pero además existe el derecho real de usufructo y está dado en arrendamiento, quién de estos sujetos tendrá el derecho de adquirir sin que se viole el derecho de los demás.

4.- EL DERECHO DEL TANTO DEL ARRENDATARIO CUYO CONTRATO SE CELEBRO DE 1985 A 1993 CON RELACION AL DERECHO DEL TANTO DEL COPROPIETARIO Y USUFRUCTUARIO.

A) CONCEPTOS FUNDAMENTALES.

a) Concepto de Conflicto.- "Guerra lucha, y lo más recio o incierto de la batalla, combate o contienda.// oposición de intereses en que las partes

no ceden. // choque o colisión de derechos o pretensiones. // situación difícil.
// caso desgraciado; trance angustioso. // antagonismo, oposición." (74).

b).- Concepto de Violación.-"Infracción, quebrantamiento o transgresión de ley o mandato. // incumplimiento de convenio. // profanación de lugar sagrado. // Delito, falta." (75)

c).- Concepto de Derecho Personal.- "es el que tenemos en contra de una persona determinada, y que nos permite exigir de ella el cumplimiento de un hecho contra la entrega de dinero o una abstención. Antiguamente se definía, el derecho personal o de crédito llamándolo obligación y decía que era la relación jurídica que se establece entre una persona llamada acreedor, que puede exigir a otra llamada deudor, que debe cumplir con una prestación de carácter patrimonial". (76)

d).- Concepto de Derecho Real.- "Es el poder jurídico que se ejerce directa e inmediatamente sobre una cosa, para poder obtener de ella el grado de aprovechamiento que le autoriza su título legal al que ejerce el poder, y es oponible erga omnes" (77)

B) CONFLICTO DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO CON EL COPROPIETARIO.

De los artículos 973, 2448-I Y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal, se desprende que el copropietario, como el arrendatario serán titulares de un mismo derecho preferencial, denominado "Derecho del Tanto", que les otorgaba la preferencia de adquirir en lugar de cualquier tercero, la cosa que se deseara enajenar. Mismos artículos que a continuación transcribimos:

"ART. 973.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden

(74) DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL, CABANELLAS GUILLERMO, Ed. ELIASTA S.R.L.1ª ed. BUENOS AIRES, Pag. 285.

(75) DICCIONARIO ...CIT. Pag. 286.

(76) EL PATRIMONIO PECUNIARIO ... CIT. Pag. 210.

(77) EL PATRIMONIO PECUNIARIO ... CIT. Pag. 211.

enajenar a extraños su parte alcuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto el copropietario notificará a los demás por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación la venta no producirá efecto legal alguno”.

“ART, 2448-I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada”.

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

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, presisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.

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

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

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

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

VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho

y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

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

De lo anterior se desprende que cuando se quieran vender derechos de copropiedad respecto de un inmueble que esta dado en arrendamiento, los demás copropietarios y el arrendatario gozarán del Derecho del Tanto, luego entonces, quién de estos será titular del derecho de adquirir en lugar de cualquier tercero sin que viole el derecho el otro.

C) CONFLICTO DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO CON EL USUFRUCTUARIO.

El conflicto que se presenta en este supuesto, es que hay dos sujetos con el mismo derecho preferencial y ni el usufructuario, ni el arrendatario son propietarios, el primero solamente es titular de un derecho real y el segundo de un derecho personal.

Aquí podemos ver como se ha indicado en los multicitados artículos 1005 y 2448-I del Código Civil que tanto el usufructuario como el arrendatario, gozarán del Derecho del Tanto cuando se quiera enajenar el inmueble que esta dado en arrendamiento y del que uno de ellos es usufructuario, quién de los dos sujetos podrá adquirir en relación al otro, sin violar el derecho de este, ya que dentro de las reformas el legislador no previó la forma de resolver este conflicto.

a) EFECTOS JURIDICOS DE LOS ACTOS VIOLATORIOS DEL DERECHO PREFERENCIAL .

Como hemos visto en los artículos 2448-I y 2448-J, la compraventa y su escrituración realizadas en contravención de los artículos citados, serán nulas de pleno derecho y la acción de nulidad prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tenga conocimiento de la realización del contrato.

Los artículos 2448-I y 2448-J, fueron el primero derogado y el segundo reformado, por decreto de fecha 21 de julio de 1993, mismas reformas que entrarían en vigor a los noventa días de su publicación, pero que por diversas causas, dichas reformas no entraron en vigor en esa fecha según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993, que según su artículo primero transitorio, tales reformas

entrarán en vigor hasta el 19 de octubre de 1998, luego entonces, los arrendamientos de casa-habitación celebrados con anterioridad al 19 de octubre de 1993 (fecha en que entrarían en vigor las citadas reformas), se seguirán regiendo conforme a las normas establecidas antes de las reformas.

III.- TERCERA ETAPA DE 1993 A LA FECHA (DECRETO DE REFORMAS DEL 21 DE JULIO DE 1993)

Por decreto de fecha 21 de julio de 1993, el legislador reformó el Código Civil en materia de arrendamiento, con dichas reformas trató de resolver la problemática que existía en la etapa anterior, es decir de 1985 a 1993, mismas reformas que entrarían en vigor noventa días después de su publicación, pero por cuestiones políticas dichas reformas entrarán en vigor hasta el 19 de octubre de 1998, según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de Septiembre de 1993, salvo en los siguientes casos:

1.- Inmuebles que no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

2.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional; y

3.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Luego entonces, todos los arrendamientos que se encuentren en los casos anteriormente expuestos, se registrarán por las reformas al Código Civil publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de julio de 1993, así verbigracia, existirán contratos de arrendamiento regulados con las disposiciones contenidas antes de la reforma y contratos de arrendamiento regulados conforme a las citadas reformas.

En la presente etapa analizaremos el derecho preferencial del arrendatario después de la reforma, es decir, en los casos anteriormente expuestos y particularmente en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a casa-habitación.

1.- EL DERECHO PREFERENCIAL DEL ARRENDATARIO CUYO CONTRATO SE CELEBRO DE 1993 A LA FECHA.

A) NATURALEZA DEL DERECHO .

El derecho preferencial del que goza el arrendatario de casa-habitación, cuyo contrato de arrendamiento se celebró con posterioridad al 19 de octubre de 1993, fecha en que entraron en vigor las reformas al Código Civil, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de julio de 1993, es un derecho preferencial denominado "Derecho por el Tanto", cuyas características analizamos en el capítulo tercero de la presente tesis y que esta regulado en el artículo 2448-J del citado Código Civil y que a continuación transcribimos:

"ART. 2448-J.- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta;

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en ese artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

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

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

V. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

B) EFECTOS JURIDICOS DE LOS ACTOS VIOLATORIOS DEL DERECHO PREFERENCIAL.

Como se desprende de la fracción quinta del artículo anteriormente transcrito, la compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en ese artículo, otorgará al arrendatario el derecho de demandar el pago de daños y perjuicios sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses y la acción para demandar el pago de dichos daños prescribirá 60 días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva, pero dicha venta surtirá todos sus efectos entre las partes y frente a terceros.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La sobrepoblación, la falta de vivienda, el elevado costo de las rentas y el disminuido poder adquisitivo por parte de los habitantes del Distrito Federal para poder adquirir su casa habitación, dió pauta para que en el año de 1985 se revisaran las disposiciones que en materia de arrendamiento existían en el Código Civil vigente en esta capital, para determinar si regulaban o no adecuadamente a dicha figura jurídica.

SEGUNDA.- Del análisis efectuado se determinó la necesidad de reformar tales disposiciones para adecuarlas a las necesidades entonces imperantes en el Distrito Federal.

TERCERA.- Las reformas al Código Civil para el Distrito Federal introducidas en 1985 adicionaron un apartado en el citado Código al que se denominó "del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación" y que comprende los artículos del 2448-A al 2448-L, mismas reformas que no fueron afortunadas, pues no pudieron resolver correctamente el problema de habitación que aquejaba a los habitantes del Distrito Federal, en virtud de que adolecían de un profundo y reflexivo estudio de la materia, lo que hizo persistir dicha problemática.

CUARTA.- El legislador tomando en cuenta la diferente naturaleza de los derechos de preferencia conocidos como derecho de preferencia por el tanto y derecho del tanto, debe ser sumamente cuidadoso al otorgarlos, puesto que de lo contrario, lejos de favorecer a sus titulares podría ocasionarles mayores problemas que beneficios, si existieran (como sucedió con la desafortunada reforma de 1985) varias personas con el mismo derecho y sin precisar quién o quiénes debían ser preferidos y en atención a que circunstancias o elementos.

QUINTA.- En los contratos de arrendamiento de casa habitación celebrados entre 1985 a 1993, el arrendatario goza del derecho del tanto, en caso de que se quiera vender el inmueble y la compraventa realizada sin respetar este derecho preferencial ocasiona la nulidad de la misma.

SEXTA.- En los contratos de arrendamiento de casa habitación celebrados de 1993 en adelante, el arrendatario goza del derecho de preferencia por el tanto, también en caso de que se quiera vender el inmueble, por lo que la compraventa realizada sin respetar este derecho trae como consecuencia el pago de daños y perjuicios, los que no podrán ser inferiores al cincuenta por ciento de las rentas pagadas durante los últimos doce meses.

SEPTIMA.- Las reformas al Código Civil para el Distrito Federal introducidas en 1993 en materia de arrendamiento, fueron más acordes a las necesidades de los habitantes de esta capital, en virtud de que resolvieron ciertos problemas que ocasionaron las reformas al citado Código en 1985, como fueron entre otros la duración mínima del contrato y el derecho del tanto de que era titular el arrendatario.

BIBLIOGRAFIA.

- 1.- BONNECASE JULIAN, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, TOMO II, CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR, TRADUCCION LIC. JOSE M. MUJICA, TIJUANA MEXICO 1985.
- 2.- BORJA SORIANO MANUEL, TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, EDITORIAL PORRUA, OCTAVA EDICION, MEXICO 1992.
- 3.- CABANELLAS GUILLERMO, DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL, EDITORIAL HELENISTA S.R.L. BUENOS AIRES, ARGENTINA.
- 4.- DE RUGGIERO ROBERTO, INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL, EDITORIAL REHS, TRADUCCION DE LA CUARTA EDICION ITALIANA, MADRID 1929.
- 5.- DOMINGUEZ MARTINEZ JORGE ALFREDO, DERECHO CIVIL PARTE GENERAL, PERSONAS, COSAS, NEGOCIO JURIDICO E INVALIDEZ, EDITORIAL PORRUA, PRIMERA EDICION, MEXICO 1990.
- 6.- DOMINGUEZ MARTINEZ JORGE ALFREDO, EL FIDEICOMISO, EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1994.
- 7.- GALINDO GARFIAS IGNACIO, DERECHO CIVIL, PARTE GENERAL, PERSONAS, FAMILIA, EDITORIAL PORRUA, NOVENA EDICION, MEXICO 1989.
- 8.- GARCIA MAYNEZ EDUARDO, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, EDITORIAL PORRUA, TRIGESIMO OCTAVA EDICION, MEXICO 1986.
- 9.- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, EDITORIAL CAJICA, S.A. SEXTA EDICION, PUEBLA MEXICO 1987.
- 10.- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, EL PATRIMONIO PECUNIARIO Y MORAL O DERECHO DE LA PERSONALIDAD, EDITORIAL PORRUA, PRIMERA EDICION, MEXICO 1990.
- 11.- IBARROLA ANTONIO, COSAS Y SUCESIONES, EDITORIAL PORRUA, TERCERA EDICION, MEXICO 1972.

- 12.- LOZANO NORIEGA FRANCISCO, CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO A.C. QUINTA EDICION, MEXICO 1990.
- 13.- ORTIZ URQUIDI RAUL, DERECHO CIVIL PARTE GENERAL, EDITORIAL PORRUA, SEGUNDA EDICION, MEXICO 1982.
- 14.- PALOMAR DE MIGUEL JUAN, DICCIONARIO PARA JURISTAS, EDICIONES MAYO, PRIMERA EDICION, MEXICO 1981.
- 15.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL, BIENES DERECHOS REALES Y POSESION, EDITORIAL PORRUA, QUINTA EDICION, MEXICO 1981.
- 16.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL, DERECHO CIVIL MEXICANO, INTRODUCCION Y PERSONAS, EDITORIAL PORRUA, QUINTA EDICION, MEXICO 1986.
- 17.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL, DERECHO CIVIL, TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, EDITORIAL PORRUA, DECIMO SEXTA EDICION, MEXICO 1986.
- 18.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL, DERECHO CIVIL, CONTRATOS, EDITORIAL PORRUA, CUARTA EDICION, MEXICO 1991.
- 19.- SANCHEZ MEDAL RAMON, DE LOS CONTRATOS CIVILES, EDITORIAL PORRUA, DECIMA EDICION, MEXICO 1989.
- 20.- VILLORO TORANZO MIGUEZ, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1993.
- 21.- ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL, CONTRATOS CIVILES, EDITORIAL PORRUA, SEGUNDA EDICION, MEXICO 1985.
- 22.- DERECHO CIVIL NOTARIAL, BIENES Y DERECHOS REALES, UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, FACULTAD DE DERECHO, DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO, UNIDAD DOS MEXICO 1982. (MATERIAL DIDACTICO PARA EL DIPLOMADO EN DERECHO NOTARIAL QUE SE CURSA MEDIANTE EL SISTEMA DE UNIVERSIDAD ABIERTA).
- 23.- DERECHO CIVIL NOTARIAL, SUCESIONES, UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, FACULTAD DE DERECHO, DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO, UNIDAD TRES, MEXICO 1992. (MATERIAL DIDACTICO PARA EL DIPLOMADO EN DERECHO

NOTARIAL QUE SE CURSA MEDIANTE EL SISTEMA DE UNIVERSIDAD ABIERTA).

- 24.- DERECHO CIVIL NOTARIAL, OBLIGACIONES, UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, FACULTAD DE DERECHO, DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO, UNIDAD CUATRO, MEXICO 1992. (MATERIAL DIDACTICO PARA EL DIPLOMADO EN DERECHO NOTARIAL QUE SE CURSA MEDIANTE EL SISTEMA DE UNIVERSIDAD ABIERTA).
- 25.- DERECHO CIVIL NOTARIAL, CONTRATOS, UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, FACULTAD DE DERECHO, DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO, UNIDAD CINCO, MEXICO 1992. (MATERIAL DIDACTICO PARA EL DIPLOMADO EN DERECHO NOTARIAL QUE SE CURSA MEDIANTE EL SISTEMA DE UNIVERSIDAD ABIERTA).
- 26.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, INTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, EDITORIAL PORRUA, SEXTA EDICION, MEXICO 1993.
- 27.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, TOMO V, EDITORIAL BIBLIOGRAFICA, BUENOS AIRES, ARGENTINA.
- 28.- INFLUENCIA DEL DERECHO PUBLICO EN EL DERECHO INMOBILIARIO, TRABAJO ELABORADO POR DIVERSOS NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL. PARA EL DECIMO OCTAVO CONGRESO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO, CELEBRADO EN MONTREAL CANADA.
- 29.- REVISTA DE DERECHO PRIVADO, NUMERO 7, AÑO 3, MEXICO 1992, ORGANO PERIODICO DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO.
- 30.- REVISTA JURIDICA, ANUARIO DEL DEPARTAMENTO DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA, MEXICO 1993, NUMERO 22.

LEGISLACION

1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EDITORIAL PORRUA, 102ª EDICION, MEXICO 1994.

2.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL PORRUA, 62ª EDICION, MEXICO 1993.

3.- LEY AGRARIA, EDITORIAL PORRUA, TERCERA EDICION, MEXICO 1992.

4.- LEGISLACION SOBRE DERECHOS DE AUTOR, EDITORIAL PORRUA, 15ª EDICION, MEXICO 1995.

5.- LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.