

280
25j

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO



ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"

"ESTUDIO CRITICO DEL ULTIMO
PARRAFO DEL ARTICULO 517 DEL
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL
REFORMADO EL 21 DE JULIO DE 1993".

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

JUAN FERNANDO MONROY JIMENEZ

ASESOR:

LIC. JUAN MANUEL HERNANDEZ ROLDAN

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEX. 1996.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.

DEDICO LA PRESENTE TESIS:

A DIOS:

Por haberme dado la oportunidad de vivir, y dejarme cumplir las metas que me he propuesto en compañía de mis seres queridos.

A mi esposa NORMA ALICIA LOPEZ PEDRAZA:

Por lo que hemos vivido juntos, por ayudar y motivarme a superar todas las adversidades, por creer en mi en los momentos difíciles, y compartir aquellos de dicha y felicidad.

Gracias a tu apoyo hoy culmino una meta más en mi camino, por lo que este logro es de los dos, por lo que te agradezco infinitamente, y doy gracias a Dios por tenerte como esposa.

A mi hijo MILDRED ALEJANDRO MONROY LOPEZ:

Este trabajo te lo dedico con todo mi amor de padre, porque eres mi razón de ser y motivo para no rendirme frente a las adversidades y luchar para ser mejor cada día.

A mis Señores Padres, María Antonieta y Francisco:

Por que gracias a su amor, tuve la oportunidad de vivir y con su ejemplo, principios y acertados consejos, me encaminaron en los primeros años de mi vida, dándome la oportunidad de discernir entre el bien y el mal, sin influir en mis decisiones, para posteriormente

poder formar mi propio concepto de la vida y elegir el mejor camino a seguir. Gracias, por su apoyo, los AMO.

A mis hermanos ESTELA Y ESTEBAN :

Por todos aquellos momentos de alegría y felicidad que vivimos en nuestra infancia y los presentes al lado de nuestros padres, por todo el amor de familia y apoyo, gracias.

A la Escuela Nacional Estudios Profesionales Aragón (UNAM):

Porque dentro de sus aulas, tuve la oportunidad de formarme como profesionista y con eso tener la oportunidad de estar mejor preparado para buscar mejores opciones de vida, gracias.

A mi asesor Lic. Juan Manuel Hernández Roldán:

Por el tiempo compartido para la realización del presente trabajo, por sus acertadas observaciones y por ser ejemplo a seguir, como profesionista y catedrático, gracias.

A el Lic. Alejandro de la Fuente Cerisola:

Por ser mi maestro práctico, por compartir sus conocimientos, sin interés alguno y ser ejemplo a seguir en la vida profesional y motivarme a ser mejor cada día, gracias, con respeto y admiración.

A la señora María del Carmen Aldana:

Por las palabras de aliento y apoyo brindado durante el tiempo compartido, gracias.

A MIS GRANDES AMIGOS:

A quienes no nombro, por el temor y error imperdonable de omitir a alguno, por el tiempo compartido y apoyo para la culminación del presente trabajo, gracias.

A Horacio, Rogelio y Marco:

Por su apoyo y tiempo brindado para la elaboración del presente trabajo, gracias.

INDICE

página

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO ASPECTOS GENERICOS DE LA OBLIGACION

1.1.- CONCEPTO	1
1.2.- ELEMENTOS	2
1.2.1.-SUJETOS	2
1.2.2.-OBJETO	3
1.2.3.-LA RELACION JURIDICA	4
1.3.- FUENTES DE LA OBLIGACION	5
1.3.1.-DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD	6
1.3.2.-ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA	13
1.3.3.-GESTION DE NEGOCIOS	15
1.3.4.-HECHOS ILICITOS	19
1.4.- DIFERENCIAS ENTRE LAS OBLIGACIONES Y LOS DERECHOS REALES.	24

CAPITULO SEGUNDO DEL CONTRATO COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES Y DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1.- CONCEPTO.	26
2.2.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO	26
2.2.1.-CONSENTIMIENTO	27
2.2.2.-OBJETO	29

2.3.- REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO	32
2.3.1.-FORMA	32
2.3.2.-AUSENCIA DE VICIOS	34
2.3.3.-LICITUD EN EL OBJETO Y MOTIVO O FIN	36
2.3.4.-CAPACIDAD	37
2.4.- CLASIFICACIONES DE LOS CONTRATOS	39
2.5.- DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	43
2.6.- CARACTERISTICAS	43
2.7.- SUJETOS	44
2.7.1.-OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	44
2.7.2.-OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	48
2.8.- CAUSAS DE TERMINACION	50
2.9.- CAUSAS DE RESCISION	50

CAPITULO TERCERO
REGULACION DE LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

3.1.- EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.	54
3.2.- CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.	57
3.3.- ANALISIS DEL ULTIMO PARRAFO DEL ARTICULO 517 REFORMADO EL 21 DE JULIO DE 1993.	63
CONCLUSIONES	70
BIBLIOGRAFIA.	72

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

El presente trabajo se hace en virtud de la gran importancia que tiene el contrato de arrendamiento en nuestra sociedad, y los conflictos que se le han ocasionado a las partes que lo celebran por la falta de cuidado del ejecutivo y del legislador, al crear o reformar las disposiciones relativas a la materia de arrendamiento. Dentro del presente trabajo a efecto de poder realizar el estudio crítico, en el Primer Capitulo se habla de que es la obligación, así como de sus fuentes, para posteriormente en el Segundo Capitulo analizar el contrato en general, y en específico el contrato de arrendamiento, y ya en el tercer capitulo hablar en concreto de las disposiciones que rigen a las controversias de arrendamiento y finalmente estar en la posibilidad de realizar el estudio crítico que se propone en el presente trabajo.

**CAPITULO PRIMERO
ASPECTOS GENERICOS DE LA OBLIGACION**

1.1.- CONCEPTO	1
1.2.- ELEMENTOS	2
1.2.1.-SUJETOS	2
1.2.2.-OBJETO	3
1.2.3.-LA RELACION JURIDICA	4
1.3.- FUENTES DE LA OBLIGACION	5
1.3.1.-DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD	6
1.3.2.-ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA	13
1.3.3.-GESTION DE NEGOCIOS	15
1.3.4.-HECHOS ILICITOS	19
1.4.- DIFERENCIAS ENTRE LAS OBLIGACIONES Y LOS DERECHOS REALES.	24

1.1.-Concepto

Existen diversas definiciones de la obligación o derecho personal. Desde la Antigua Roma se definió como "un vínculo de Derecho por el que somos constreñidos con la necesidad de pagar alguna cosa según las leyes de la Ciudad". "Obligatio est iuris vinculum quo necessitae adstringimur alicuius solvendae rei secundum nostrae civitatis iura".(1)

De la anterior definición, han surgido diversas, mismas que no varían entre sí, como se desprende de lo siguiente: "Pothier (Traite des obligations, n.1) Define a la obligación diciendo que es un vínculo de derecho que nos sujeta respecto de otro a darle alguna cosa o hacer o no hacer. Baudry-Lacantinerie et Barde (t. XII, n. 1) La obligación en el sentido jurídico de la palabra puede definirse como un vínculo jurídico de derecho por el cual una o varias personas determinadas están civilmente comprometidas hacia una o varias otras, igualmente determinadas, a dar, a hacer o a no hacer alguna cosa. Planiol (t. II, n. 156) La definición usual de la obligación es ésta: un vínculo de derecho por el cual una persona está sujeta para con otra a hacer o no hacer alguna cosa; que también define como una relación jurídica entre dos personas en virtud de la cual una de ellas llamada acreedor tiene el derecho de exigir cierto hecho de otra que se llama deudor. Colin et Capitant (t. II n. 4) La obligación o derecho de crédito es un vínculo de derecho entre dos o más personas, en virtud del cual el acreedor, puede constreñir al deudor,

1.- JUSTINIANO, Instituta, Libro III, Tit. XIII.

sea a pagarle una suma de dinero o a entregarle una cosa, sea a ejecutar una prestación que puede consistir en hacer alguna cosa o en abstenerse de un acto determinado."(2)

De lo anterior se deduce que la obligación es la relación entre personas sancionadas por la norma jurídica, que somete a una de ellas a observar cierta conducta en favor de la otra, quien está facultada para exigirla.

Por tanto podemos definir a la obligación como la relación jurídica entre dos personas en virtud de la cual una de ellas llamada deudor, queda sujeta para con otra llamada acreedor, a una prestación de dar, hacer o de no hacer, y quien está facultada para exigirla.

1.2.- ELEMENTOS.

De las anteriores definiciones se puede deducir, que todas en su conjunto, tienen elementos en común que son: los SUJETOS, que reciben los nombres de acreedor y deudor respectivamente; el OBJETO, que consiste en una prestación de dar, hacer o no hacer; así como la relación jurídica o vínculo.

El estudio de la obligación, se hace desde un aspecto activo, en donde el acreedor, tiene la facultad de exigir una determinada prestación a el acreedor.

1.2.1.- SUJETOS.

Los sujetos, son las personas, que externan su voluntad, para ser titulares de derechos y a la vez quedar obligadas; Para una
2.- Citados por BORJA SORIANO, MANUEL. Teoría General de las Obligaciones, Tomo I, México, Edit. Porrúa, 1939, págs. 98-99.

obligación bastan dos sujetos, mismos que pueden ser determinados o indeterminados, pero no excluye, para que se pueda presentar una pluralidad de sujetos.

Es necesario para la existencia de la obligación, el sujeto titular del derecho subjetivo, el que tiene la facultad de reclamar de otro una determinada prestación, que recibe el nombre de acreedor o sujeto activo.

Asimismo la existencia del sujeto que soporta la deuda, el que está obligado y recibe el nombre de deudor o sujeto pasivo.

Como anteriormente se dijo, puede haber una pluralidad de sujetos, que puede ser de acreedores o deudores, si se presenta el segundo caso, la obligación puede ser mancomunada, (si se puede dividir el pago), solidaria (si el pago debe hacerse por entero). Los sujetos pueden estar indeterminados, pero al momento de exigir el cumplimiento de la prestación, deben ser determinables.

1.2.2.- OBJETO.

Se llama objeto de la obligación, a la prestación que puede exigir el acreedor al deudor; el objeto de la obligación, no es la persona del deudor sino un determinado acto de él, que puede consistir en dar, hacer o no hacer. Lo podemos definir como el contenido de la conducta del deudor, para con el acreedor, que se puede dividir en positiva o negativa, la primera consiste en dar o hacer y la segunda en no hacer.

La prestación no siempre consiste para el acreedor en un aumento de su patrimonio, pues pudiendo ser económica o no económica puede ser objeto de una obligación.

1.2.3.- LA RELACION JURIDICA.

La tesis alemana la define, como la facultad que tiene el acreedor de poder exigir a su deudor que cumpla, y la situación del deudor de deber cumplir la pretensión del acreedor. Reduce a la relación jurídica " de un poder de exigir y a un deber de cumplir"(3).

Para la teoría francesa la Relación Jurídica es la situación que protege el derecho objetivo, y que da al acreedor la facultad de ejercitar una acción procesal para obtener la prestación debida.

Para el maestro Manuel Bejarano Sánchez, ambas teorías son acertadas, toda vez que el cumplimiento de la obligación está asegurado por la coacción, pero no se puede decir que la coacción sea la relación , sino la posibilidad que tiene el acreedor para constreñir al deudor al cumplimiento de la prestación por la fuerza.

"La obligación comprende la posibilidad de coaccionar para asegurar su cumplimiento; su naturaleza contiene una posible agresión sobre todo el patrimonio del deudor(quien responde de sus deudas con todos sus bienes). Pero debo subrayar que no es en sí la agresión sino el poder de llevarla a cabo eventualmente lo que caracteriza a la relación jurídica."(4)

3.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Derecho de las Obligaciones, México, Edit. Porrúa, 1991, pág. 91

4.- BEJARANO SANCHEZ, MANUEL. Obligaciones Civiles, México, Edit. Harla, 3ª ed. 1984, Pág 16.

1.3.- FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

La palabra fuente deriva del término latino fons, fontis, que significa, el manantial de agua que brota de la tierra. Por lo que al hablar de fuente, se designa al lugar de donde nace o emana lo que llamamos obligación o derecho personal.

A la conducta humana, como a ciertos actos de la naturaleza, el derecho les atribuye consecuencias jurídicas. Que es lo que conocemos como hecho jurídico en su doble división acto y hechos jurídicos en estricto sentido.

Podemos definir al acto jurídico como "la manifestación 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,"(5) y al hecho jurídico como la manifestación de la voluntad que produce consecuencias de derecho independientemente de la voluntad del autor, como el acontecimiento de la naturaleza que de igual forma genera consecuencias jurídicas, pero sin la intervención de la voluntad humana.

"Se puede sentar como principio, el que toda obligación tiene su fuente en el hecho jurídico en su doble división de acto y hecho jurídico."(6)

El legislador ha reglamentado de manera especial algunos tipos de hechos y actos jurídicos y que son los que reciben el nombre de fuentes de las obligaciones, que a continuación estudiamos y que destaca por su importancia para el presente trabajo el

5.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Ob. cit. pág 127, No 88.
6.- Idem. pág. 123, No83.

contrato, conjuntamente, con que es la primera fuente de las obligaciones y por lo antes expuesto se estudiará de forma particular en el siguiente capítulo.

1.3.1.- LA DECLARACION UNILATERAL DE LA VOLUNTAD.

La Declaración Unilateral de la Voluntad, constituye la segunda fuente creadora de las obligaciones, misma que se encuentra reglamentada en los artículos 1860 al 1881 del Código Civil, en donde se encuentra plasmada la fuerza obligatoria de la manifestación de la voluntad de una sola persona, rompiendo con el concepto clásico de la obligación, en que sólo podía nacer mediante el acuerdo de voluntades.

Se puede definir a la Declaración Unilateral de la Voluntad como "La exteriorización de voluntad sancionada por la Ley:

a) Que implica para su autor la necesidad jurídica de conservarse en aptitud de cumplir, voluntariamente, una expresión de carácter patrimonial, pecuniario o moral, en favor de una persona que eventualmente puede llegar a existir, o si ya existe, aceptar la prestación ofrecida o, b) Con la cual hace nacer a favor de una persona determinada, un derecho sin necesidad de que ésta acepte, o finalmente, c) Con la cual extingue para sí, un derecho ya creado a su favor." (7)

Asimismo "acogiendo las ideas expuestas en 1874, por el tratadista austriaco Siegel, el Código Alemán dispuso que basta la voluntad del deudor para constituir obligaciones a su cargo, en determinados casos particulares que son los siguientes:

7.- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO. Ob. cit. pág. 421, N^o 502.

- Oferta de contrato sujeta a plazo.
- Promesa de Recompensa
- Concurso de premio a plazo
- Promesa de fundación.
- Títulos al portador
- Estipulación a favor de terceros" (8).

El Código Civil de 1928, acogió a ésta como fuente de las obligaciones reglamentando tres especies de ella que son:

- a) Las ofertas al público: oferta de venta, promesa de recompensa y concurso con promesa de recompensa.
- b) La estipulación en favor de tercero, y
- c) Los títulos civiles a la orden y al portador.

a) LAS OFERTAS AL PUBLICO: De la cual existen tres especies reglamentadas en el Ordenamiento Sustantivo y son:

1.- OFERTA DE VENTA: El numeral 1860 del Código Civil dispone: "Que el hecho de ofrecer al público objetos en determinado precio, obliga al dueño a sostener su ofrecimiento."

De él anterior ordenamiento, la obligación surge a cargo del promitente por la sola manifestación de su voluntad, sin que ésta pueda ser afectada por otra voluntad, pues el autor de la oferta tiene el deber jurídico de respetar la palabra dada, al momento de surgir el acreedor .

2.- PROMESA DE RECOMPENSA: En el artículo 1861 del Código Civil, encontramos la definición de ésta figura al tenor de lo siguiente:

8.- BEJARANO SANCHEZ, MANUEL, Ob. cit. págs. 177 y 178.

"El que por anuncios, ofrecimientos hechos al público se comprometa a alguna prestación en favor de quien llene determinada condición o desempeñe cierto servicio, contrae la obligación de cumplir lo prometido."

El autor de la promesa, tiene la obligación de cumplirla a quien reúna los requisitos solicitados, pero si existe más de una persona que reúna los mismos, se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 1865 del Código Civil:

"... I.- El que primero ejecutare la obra o cumpliera la condición; II.- Si la ejecución es simultánea, o varios llenan al mismo tiempo la condición, se repartirá la recompensa por partes iguales; III.- Si la recompensa no fuere divisible, se sorteará entre los interesados."

Asimismo el autor de la promesa puede revocarla, por lo que debe observar si ésta se hizo con o sin plazo.

Si la promesa se hizo sin plazo, la puede revocar en el momento que lo desee, pero debe hacerlo con la misma publicidad que realizó ésta, pero si alguna persona realizó gastos con motivo de la misma y lo prueba, se le deben de restituir. Ahora bien, si la promesa la realizó con plazo, no podrá revocarla, hasta que no se venza dicho plazo.

3.- CONCURSO CON PROMESA DE RECOMPENSA.

"Es una declaración unilateral de la voluntad que hace una persona llamada promitente, en el sentido de mantenerse en aptitud de cumplir una prestación que él especifica, en favor de la persona que por tener las cualidades necesarias, interviene en

un concurso o competencia, y obtiene la más alta puntuación al realizar o cumplir la prestación, que a su vez solicita el promitente."(9)

El promitente, deberá de especificar las bases del certámen y ponerlo en conocimiento del público o personas convocadas, asimismo tiene el derecho de designar a una o varias personas, que se encarguen de resolver quien es el vencedor o la persona que reúna los requisitos solicitados, conforme a lo dispuesto por el artículo 1867 del Código Civil: " El promitente tiene derecho de designar a la persona que deba decidir a quién o a quiénes de los concursantes se otorga la recompensa."

b) ESTIPULACION A FAVOR DE TERCERO.

Se trata de un derecho en favor de determinada persona, que no ha intervenido o ha sido representado en un acto jurídico, en donde la voluntad de este tercero no es indispensable para la creación de dicho acto.

En esta figura intervienen los siguientes sujetos: el promitente, que es el que emite la voluntad en favor de un tercero; el estipulante, que es el sujeto que tiene el interés jurídico, para que el promitente se obligue con un tercero; y el tercero, quien va intervenir posteriormente para aceptar o rechazar la estipulación a su favor.

Del contenido del artículo 1871 del Código Civil, tenemos que se

9.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Ob. cit. pág. 428.

puede revocar la estipulación, cuando el tercero no haya manifestado su voluntad de querer aprovecharla o cuando éste rehuse la prestación estipulada a su favor.

c) LOS TITULOS CIVILES A LA ORDEN Y AL PORTADOR.

Es aquella promesa de realizar determinada prestación, contenida en un documento, en favor de alguien determinado o indeterminado que posea el documento.

Estos documentos pueden ser emitidos a nombre de determinada persona, y reciben el nombre de nominativos (a la orden), o bien pueden ser al portador, los cuales poseen las siguientes características:

a) INCORPORACION: Se dice que hay incorporación, porque es indispensable entregar el documento para hacer valer el derecho, que está integrado dentro del mismo.

b) AUTONOMIA: La cual consiste en que el promitente o suscriptor de un título civil no podrá resistirse a pagar, oponiendo excepciones y defensas que tuvo contra el primer titular o sucesivos, sino sólo las que tenga contra el portador que lo presente, pues cada nuevo titular adquiere un derecho autónomo del que tenía su causante."El suscriptor del título al portador no puede oponer más excepciones que las que se refieran a la nulidad del mismo título, las que se deriven de su texto o las que tenga en contra del portador que lo presente."(artículo 1880 del Código Civil.)

c) LITERALIDAD.- Esta característica, nos indica quien es el titular, cual es la medida del derecho, en que momento se puede exigir el cumplimiento de la obligación, es decir, la validez del título va a estar condicionada a lo que su letra señale.

El artículo 1880 del Código Civil también hace referencia de ésta característica: "El suscriptor del título al portador no puede oponer más excepciones que las ... que se deriven de su texto..."

d) Existen dos clases de Títulos Civiles, los que tienen designado un titular determinado, llamados nominativos o a la orden y los extendidos a persona indeterminada o al portador, estos últimos circulan por la simple tradición del documento, y se tendrá por su titular, a la persona que los tenga en su poder; pues basta tenerlos para estar legitimado y hacer efectivos los derechos consignados, en el documento. "La propiedad de los documentos civiles que sean al portador se transfieren por la simple entrega del título". (artículo 1877 del Código Civil".

Para la circulación de los títulos nominativos o a la orden, se requiere el endoso," que es una mención formal puesta en el texto del documento, indicando su transferencia a otra persona determinada que devendrá así su genuina titular y quedará legitimada para reclamar el cumplimiento de la obligación incorporada en él".(10) "La propiedad de los documentos de carácter civil que se extiendan a la orden se transfiere por el simple endoso que contendrá lugar y fecha en que se hace, el concepto en que se reciba el valor del documento, el nombre de la

10.- BEJARANO SANCHEZ, MANUEL. Ob. cit. pág. 190.

BIBLIOTECA CENTRAL

persona a cuya orden se otorgó el endoso y la firma del endosante".(artículo 1874 del Código Civil).

Cabe destacar el problema surgido entre diversos autores, en el sentido de que los títulos civiles fueron derogados por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, al ser ésta posterior al Código Civil.

Rafael Rojina Villegas, al respecto señala, que ambos títulos (los civiles y mercantiles) no son idénticos, para concluir que, en nuestro medio coexisten los títulos civiles con los mercantiles, que cada especie tiene su particular radio de acción y que no ha operado derogación alguna en la materia, porque :

Los títulos mercantiles sólo contienen obligaciones de dar: tanto la letra de cambio como el pagaré, el cheque, las obligaciones de las sociedades anónimas, las acciones, el certificado de depósito, el bono de prenda, etcétera, incorporan prestaciones de cosa (dinero u otros bienes). En cambio los títulos civiles pueden incorporar y contener obligaciones de hacer o prestaciones de hecho."(11)

Conjuntamente con lo anterior los títulos mercantiles cita el mismo autor son solemnes, pues para constituirse requieren ciertas menciones sin las cuales no nace como título de crédito. En cambio, los títulos civiles no requiere ninguna mención específica para que se constituyan.

11.- Cita de BEJARANO SANCHEZ, MANUEL. ob cit. pág. 191.

1.3.2.- ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

"Todo enriquecimiento experimentado a costa de otra persona debe tener una causa o razón jurídica que lo justifique o explique, pues nadie se empobrece sin motivo en beneficio ajeno; de ahí que, cuando ello ocurre, se supone que el perjudicado no ha tenido el propósito de beneficiar a otro en detrimento propio y no sería equitativo infligirle esa pérdida. Por tal razón, el Derecho impone al beneficiado la obligación de restituir el importe de su enriquecimiento, hasta el monto del empobrecimiento ajeno." (12)

La definición de ésta fuente la encontramos dentro del cuerpo de el artículo 1882 del Código Civil, mismo que a la letra dice: El que sin causa se enriquece en detrimento de otro, está obligado a indemnizarlo de su empobrecimiento en la medida que él se ha enriquecido".

Por lo que toda transmisión de bienes o servicios debe tener un fundamento, ya sea en una disposición legal o particular, y a ese fundamento se le denomina causa jurídica.

ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL ENRIQUECIMIENTO ILEGITIMO

Del texto del artículo 1882 del ordenamiento citado se desprenden los siguientes elementos:

- a) Enriquecimiento de una persona: Se entiende por enriquecimiento, el incremento efectivo del patrimonio activo o la disminución del patrimonio pasivo, por librarse de deudas.
- b) Empobrecimiento de una persona: Es la disminución efectiva o

12.- BEJARANO SANCHEZ MANUEL, Ob. cit. pág. 198.

la falta del aumento del activo pecuniario, que una persona sufre en su patrimonio.

c) Existencia de una relación entre el enriquecimiento y el empobrecimiento: Uno es la causa del otro, se presenta una indivisibilidad en su origen, pues un mismo suceso los produce.

d) Ausencia de causa jurídica que justifique el enriquecimiento:

Primeramente hay que definir lo que se entiende por causa jurídica, y es "la norma de derecho que impone el desprendimiento de uno en beneficio de otro; una norma en cuyo cumplimiento se efectúa la transferencia patrimonial y que bien puede ser de observancia general, como Ley, o de acatamiento particular (obligatoria sólo para cierto sujeto), como la cláusula de un contrato de una declaración unilateral de voluntad." (13)

Ahora bien, este elemento consiste, en que no existe la causa jurídica, que legitime el enriquecimiento de uno y obligue al otro a soportar la pérdida.

La Acción in rem verso:

El Código de Procedimientos Civiles le confiere ésta acción al que sufre el empobrecimiento, la cual está consagrada dentro del artículo 26, que dice a la letra: "El enriquecimiento sin causa de una parte, con detrimento de otra, presta mérito al perjudicado para ejercitar la acción de indemnización en la medida en que aquella se enriqueció".

13.- BEJARANO SANCHEZ, MANUEL. Ob. cit. pág. 201.

EL PAGO DE LO INDEBIDO.

Es una especie de enriquecimiento sin causa, que se produce, sin existir una relación jurídica entre dos personas, una de ellas entrega una cosa a la otra con el propósito de cumplir con una obligación.

Todo pago, presupone la existencia de una deuda, si ésta no existe, el pago no tiene razón jurídica de existir, por lo que debe ser restituido, a lo que se conoce como repetición de lo indebido. Esto puede suceder en tres hipótesis:

- a) Cuando no hay deuda.
- b) Cuando el deudor paga a persona distinta de su acreedor.
- c) Cuando el acreedor recibe el pago de persona distinta de su deudor.

"Cuando se reciba alguna cosa que no se tenía derecho de exigir y que por error ha sido indebidamente pagada, se tiene obligación de restituirla". (artículo 1883 del Código Civil)

1.3.3.- GESTION DE NEGOCIOS.

Consiste en el hecho de que un sujeto llamado gestor, se encargue del asunto o negocio de otro, que recibe el nombre de dueño, sin mandato ni estar obligado a ello.

"Asumir la administración de un negocio ajeno sin que preceda encargo o sin que constriña a ello una obligación legal, constituye una invasión en la esfera patrimonial ajena, la cual siendo como es cerrada a la ingerencia de extraños, debe ser por todos respetada. Si por otra parte, este principio se aplicase con todo su rigor, quedaría insatisfecha la exigencia social de

que no se perjudique con daño general un patrimonio al que actualmente falta la acción administradora de su titular. El ordenamiento jurídico no puede ni debe prohibir la intervención de terceros ajenos, cuando ésta intervención sea hecha en ventaja de un patrimonio desprovisto de la administración y expuesto por ello a indudables peligros".(14)

Esta figura se funda en una idea de ayuda mutua y solidaridad social, en el que una persona sin tener deber jurídico alguno, se haga cargo de manera espontánea y a título gratuito de un asunto o negocio de otro, el que por determinadas circunstancias no está presente para atenderlo. De lo anterior, tenemos que la característica principal de la Gestión de Negocios, consiste en que el gestor obre a nombre de otro.

Elementos de la Gestión de Negocios.

1.- La intromisión de un sujeto denominado gestor, en los asuntos o negocios de un tercero.

2.- Que la intromisión sea espontánea y voluntaria, por no tener el mandato del dueño, pues si esto ocurriera tendríamos un Contrato de Mandato y no la figura que se está estudiando.

3.- "Se requieren ciertas condiciones de capacidad. El gestor sólo contrae obligaciones si es capaz de obligarse "(15)

14.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil, Teoría General de las Obligaciones, México, Edit. Porrúa, 1989, pág. 251.

15.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL, idem. pág 257.

Obligaciones del Gestor y del Dueño.

La reglamentación de ésta figura en el Código Civil, nace en la idea de una solidaridad social, por lo que se determina de manera específica cuales son los deberes que contraen recíprocamente los sujetos que intervienen en la gestión de negocios:

Deberes del gestor:

- a) Debe de actuar conforme a los intereses del dueño.
- b) Debe de hacerlo, como si se tratara de sus propio intereses o negocios, realizar la gestión como si el asunto fuera propio.
- c) Debe de dar aviso de su gestión al dueño en la primera oportunidad, y esperar la decisión del dueño, a menos de que haya peligro en la demora.
- d) La gestión debe ser a título gratuito.

Responsabilidades del Gestor.

Cuando éste inicia la gestión y no cumple con los deberes que la Ley le fija, queda sujeto a las siguientes responsabilidades:

- a) Debe de obrar con las misma diligencia que acostumbra poner en sus negocios, de no hacerlo debe de indemnizar por los daños y perjuicios que con su conducta ocasionara.
- b) "Responde de la notoria y extrema negligencia o de una conducta dolosa, si la gestión tuvo por objeto evitar un daño inminente al dueño." (16)

16.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Ob. cit. pág 465.

c) Si el gestor aún realizando la gestión como si se tratara de sus negocios , causa un daño al dueño del negocio, debe de repararlo si obró contra la voluntad real o presunta de éste.

d) Si el gestor obra más en su interés, más que en el del dueño, o realiza operaciones arriesgadas, aunque el dueño estuviere acostumbrado a hacerlas, responde los daños que ocasione, aunque estos se originen por caso fortuito.

e) Es responsable de los deberes que delegue en un tercero y responderá de los actos del delegado, sin perjuicio de la obligación directa de éste para con el propietario del negocio.

Deberes del Dueño.

La gestión de negocios, como se mencionó anteriormente, se funda en una idea de solidaridad social y por ello es a título gratuito, pero al realizar la gestión, se hacen gastos que el dueño del negocio debe de cubrir para no afectar el patrimonio del gestor, por lo que la Ley impone deberes al dueño del negocio gestionado, él cual debe pagar los gastos que haya hecho el gestor en el ejercicio de su cargo, más los intereses al tipo legal que hubieran causado esas sumas; Pero además el dueño debe de cumplir con las obligaciones que el gestor hubiera asumido en su nombre para el buen desempeño de la gestión, cuando ésta hubiera sido útilmente gestionada.

Negocio Utilmente Gestionado.

"El dueño no está obligado por el hecho del gestor sino en tanto que el negocio ha sido bien administrado. El negocio está bien

administrado cuando el gestor ha hecho en interés del dueño lo que era útil hacer...Para apreciar la utilidad o, la inutilidad de los actos ejecutados por el gestor, hay que colocarse en el momento en que esos actos se han hecho sin preocuparse de los acontecimientos posteriores que han podido hacer desaparecer su utilidad".(17)

Ratificación.

El artículo 1906 del Código Civil dispone que la ratificación pura y simple del dueño del negocio, produce todos los efectos de un mandato. La ratificación tiene efecto retroactivo al día en que la gestión principió".

"No obstante el espíritu de solidaridad y cordialidad que debe guiar a quien realiza una gestión, habrá y hay ocasiones en que el dueño del negocio no corresponde al servicio que se le hace" (18). La ley dispone que solo responderá de los gastos que originó ésta, hasta la concurrencia de las ventajas que obtuvo del negocio.

Gestión en contra de la voluntad del dueño.

Existen algunos casos en que el gestor puede actuar contra la voluntad del dueño como son: el pago de alimentos, el pago de gastos funerarios, de un deber impuesto por el estado.

1.3.4.- EL HECHO ILICITO.

El artículo 1830 del Código Civil señala que es hecho ilícito todo aquél contrario a las leyes de orden público y las buenas costumbres.

17.- BORJA SORIANO, MANUEL. Ob. cit. pág. 483.

18.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Ob. cit. pág. 467.

Asimismo el artículo 1910 a la letra dice: "El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause un daño a otro ésta obligado a repararlo. A su vez el artículo 1914 prescribe: "Cuando... sin culpa o negligencia de ninguna de las partes, se producen daños cada una los soportará sin derecho a indemnización.

De los artículos del Código Sustantivo citados, encontramos que quien incurre en una conducta antijurídica y dañosa tiene la obligación de reparar los daños, y que para responsabilizar a alguien, se necesita demostrar que cometió una falta o culpa, o que produjo el daño de manera intencional. De lo que se concluye que los elementos del hecho ilícito son: la antijuricidad, la culpa y el daño.

A lo que el Maestro Manuel Bejarano Sánchez define como "El hecho ilícito -fuente de las obligaciones- es una conducta antijurídica culpable y dañosa, la cual impone a su autor la obligación de reparar los daños y engendra a su cargo una responsabilidad civil. O dicho de otra manera: hecho ilícito es la violación culpable de un deber jurídico que causa daño a otro y que responsabiliza civilmente". (19)

De donde se tiene que responsabilidad civil, es el nombre que toma la obligación generada por el hecho ilícito.

Elementos del hecho ilícito.

A) La Antijuricidad.

19.- BEJARANO SANCHEZ , MANUEL. Ob. cit. págs 221 y 222.

Se entiende toda conducta o hecho que viola lo establecido por la norma jurídica, "Antijuricidad, pues, es el dato que califica a una conducta o a una situación, la cual choca con lo preceptuado por la regla jurídica".(20)

Clases de Antijuricidad.

a) Antijuricidad por violación de una norma expresa o de principio jurídico implícito.

Conjuntamente con las normas jurídicas que han alcanzado su expresión en un ordenamiento legal o contractual, existen principios que no fueron consagradas en una disposición especial, pero su existencia es indudable, porque son la fuente de las normas jurídicas, "como dice Albaladejo, son las ideas fundamentales que informan nuestro Derecho positivo contenido en Leyes y costumbres y, en última instancia, aquellas directrices que derivan de la justicia tal como se entiende por nuestro ordenamiento jurídico."

" Y de la misma manera que es antijurídico observar un comportamiento opuesto al exigido por la norma expresamente consagrada, lo es el que contradiga a la conducta solicitada por el Orden Jurídico en una regla que no ha trascendido explícitamente a la Ley.

b) Antijuricidad por omisión o acción: Cuando la norma manda hacer alguna cosa, la conducta pasiva que desacate la norma, será antijurídica. y si el ordenamiento prohíbe realizar algún determinado hecho, será antijurídica su ejecución.

20.- BEJARANO SANCHEZ, MANUEL. Ob. Cit. Pág. 225.

c) Antijuricidad por violación a la norma civil o por ilícito penal.

La diferencia que existe en estos dos tipos de antijuricidad la encontramos en el carácter de la norma transgredida, pues el derecho civil, regula las actividades de los particulares y protege su esfera jurídica de la acción de los demás, en tanto el derecho penal clasifica y reprime ciertos actos, que se denominan delito y que son disolventes de la convivencia humana.

d) Antijuricidad extracontractual y contractual.

Si se toma la clasificación a que hace el maestro Manuel Bejarano Sánchez, de las normas por su ámbito personal de aplicación, permite dividir las en normas generales (de observancia general) y normas particulares (de observancia particular), tenemos que las primeras son leyes y las segundas corresponden a la cláusula de un contrato o de una declaración unilateral de la voluntad. Pero ambas son de observancia necesaria y coercibles, con la salvedad, que la primera impone el acatamiento de todos y la segunda sólo se aplica a las partes o al autor de la declaración unilateral.

" Si tanto las normas generales (las leyes) como las individuales o particulares (contrato, declaración unilateral, sentencia, etc.) son "derecho", de aquí se deduce con rigor lógico que es igualmente antijurídica la violación de una ley (hecho ilícito extracontractual) que la violación de un contrato o cualquier acto de ese tipo (hecho ilícito contractual)." (21)

21.- BEJARANO SANCHEZ, MANUEL. Ob. cit. pág. 231.

B) LA CULPA.

La culpa es elemento esencial del hecho ilícito y se entiende por ella a el error, la falta de cuidado o negligencia que ocasiona un daño.

Si encontramos que el error se cometió a propósito se esta hablando de dolo.

Clasificación de la Culpa:

En el Código Civil, los artículos que tratan de la responsabilidad por hecho ilícito y del incumplimiento de las obligaciones, se concretan a mencionar la culpa como presupuesto de la responsabilidad civil sin precisar su especie, basta la culpa o negligencia para comprometer, al que incurrió en responsabilidad. Definiéndola en los siguientes términos " cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella (art. 2025 del código Civil).

C) EL DAÑO.

El artículo 2108 del Código Civil lo define como una pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.

El daño no sólo es la pérdida pecuniaria, sino también el menoscabo de la persona sufrido en su integridad física.

" Daño: Es el detrimento ó menoscabo que se recibe por culpa de otro en la hacienda o la persona." (22)

22.- ESCRICHE, JOAQUIN. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, México, Edit. Norbajacaliforniana 2a reimpresión, 1974, pág.528.

1.4.- DIFERENCIAS ENTRE LAS OBLIGACIONES Y LOS DERECHOS REALES.

El derecho real se define como la facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin un sujeto pasivo individualmente determinado contra quien aquella pueda personalmente dirigirse y el derecho personal es la facultad que tiene una persona llamada acreedor a exigir de otra una determinada prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer alguna cosa. Los primeros son calificados como derechos absolutos y los personales relativos.

RIGAUD establece la siguientes diferencias entre los derechos personales y los derechos reales :

I.-Desde el punto de vista de sus elementos constitutivos. En el derecho real solo se encuentran dos: Un sujeto activo titular del derecho personal , y una cosa, objeto del mismo. En el derecho personal o de crédito hay dos personas: el acreedor, sujeto activo, y el deudor, sujeto pasivo, además del objeto del derecho, que consiste en un hecho positivo o en una abstención.

II.- Desde el punto de vista de sus ventajas.- El derecho real posee dos que no tiene el personal, y son el derecho de perseguir la cosa en manos de cualquiera y el de excluir a los demás del uso y del disfrute de la cosa que recae en el derecho real, en tanto ese uso y disfrute pueda ser contrario al derecho real establecido.

III.- Desde el punto de vista la sanción.- Los derechos reales están protegidos por las acciones reales que pueden dirigirse contra todos los poseedores de la cosa. Mientras que los

derechos personales solamente lo están por acciones dirigidas contra el deudor.

IV.- Desde el punto vista de la extinción.- El derecho real , salvo casos excepcionales, es un derecho perpetuo, destinado a durar tanto como su objeto, mientras que el derecho personal es, por esencia, un derecho temporal destinado a extinguirse por un acontecimiento previsto, que es el pago." (23)

los derechos reales valen erga omnes , e imponen la obligación negativa de respetar el derecho del titular, en tanto que los derechos personales se dirigen hacia un sujeto pasivo determinado y le imponen la obligación de dar, hacer o no hacer alguna cosa .

23.- Citado por DE PINA, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano, Volúmen I México, Edit. Porrúa, 16ª Ed. 1989, págs. 59 y 60.

**CAPITULO SEGUNDO
DEL CONTRATO COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES
Y DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

2.1.-	CONCEPTO.	26
2.2.-	ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO	26
2.2.1.-	CONSENTIMIENTO	27
2.2.2.-	OBJETO	29
2.3.-	REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO	32
2.3.1.-	FORMA	32
2.3.2.-	AUSENCIA DE VICIOS	34
2.3.3.-	LICITUD EN EL OBJETO Y MOTIVO O FIN	36
2.3.4.-	CAPACIDAD	37
2.4.-	CLASIFICACIONES DE LOS CONTRATOS	39
2.5.-	DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	43
2.6.-	CARACTERISTICAS	43
2.7.-	SUJETOS	44
2.7.1.-	OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	44
2.7.2.-	OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	48
2.8.-	CAUSAS DE TERMINACION	50
2.9.-	CAUSAS DE RESCISION	50

2.1.- CONCEPTO.

Del contenido de los artículos 1792 y 1793 del Código Civil, tenemos que "convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones", y los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos", de donde resulta que el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones.

" Es una especie dentro del género de los convenios; el convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales; por lo tanto el convenio tiene dos funciones, una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa: modificarlos o extinguirlos...

Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos.(24)

2.2.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA

El contrato, como acto jurídico, precisa para su formación de ciertos elementos esenciales sin los cuales no existe, que son:

24.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, México, Edit. Porrúa, 20a. Ed. 1989, página 7.

BIBLIOTECA CLAYTON

1.- Consentimiento: Requiere que los contratantes emitan una declaración de voluntad para celebrar el acto, que se pongan de acuerdo sobre lo que quieren contratar, lo que se llama en derecho consentimiento.

2.- Objeto: Que el contenido de sus voluntades recaiga sobre una conducta posible, natural como jurídicamente, es decir que puedan ser realizadas física como jurídicamente.

2.2.1.- CONSENTIMIENTO.

Es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción de efectos de derecho, que constituyen una voluntad común y es necesario que ese acuerdo tenga una manifestación exterior.

El consentimiento, requiere de dos voluntades, de dos declaraciones unilaterales: la oferta y la aceptación, es decir el consentimiento reporta un contenido compuesto, necesita que se reúnan y se funden la oferta y la aceptación, este acuerdo de voluntades se forma cuando la oferta es aceptada lisa y llanamente.

Al momento que se integran la oferta y la aceptación, surge el consentimiento y por ende el contrato que comienza a surtir sus efectos legales.

- La exteriorización del consentimiento.

Puede establecerse de manera expresa o tácita, conforme a lo preceptuado por el artículo 1803 del Código Civil: "EL consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se

manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos que presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto por los casos en que por ley o convenio la voluntad deba manifestarse expresamente."

-Elementos del consentimiento.

a) OFERTA.

Es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, que contiene los elementos esenciales del contrato cuya celebración pretende el autor de ésta, seria y hecha con el ánimo de cumplirse en su oportunidad.

La oferta se dirige a otra persona que debe recibirla y complementarla, para integrar el consentimiento, por ello se dice que es recepticia, que puede ser determinada o indeterminada que desee contratar y reúna los requisitos solicitados.

b) LA ACEPTACION.

Es una declaración unilateral de voluntad, expresa o tácita, lisa y llana con la cual se expresa la adhesión a la propuesta u oferta.

- Perfeccionamiento del consentimiento.

Si se trata de una oferta con plazo, su vigencia se prolonga por el término de éste, conforme a lo establecido por el artículo 1804 del Código Civil "Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato, fijándole un plazo para aceptar, queda ligado por su oferta hasta la expiración del plazo."

Asimismo si se trata de una oferta entre presentes, sin conferirse plazo, el consentimiento se forma o no en ese momento. Asimismo cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado dentro del término de tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante, a falta de este, según la distancia y la facilidad o dificultad de las comunicaciones, al tenor de lo establecido por el artículo 1806 del Código Sustantivo.

Para la formación del consentimiento entre no presentes, se aplica la teoría de la recepción, que consiste en que éste se perfecciona hasta el momento en que la aceptación llega al oferente, conforme a lo establecido por el artículo 1807 que a la letra dice: " El contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la aceptación, estando ligado por su oferta según artículos precedentes."

2.2.2.- OBJETO

Al tenor de lo señalado en el artículo 1824 del Código Civil, es objeto del contrato :

- I.- La cosa que el obligado debe dar.
- II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

El objeto del contrato , como el del derecho en general es la conducta, y dicha conducta puede manifestarse como una prestación o una abstención. De donde se desprende que existe un objeto indirecto del contrato, es decir que el objeto como elemento de

existencia del contrato, se clasifica en objeto directo e indirecto. Siendo el primero la conducta que va a consistir en una prestación, de dar o hacer o como una abstención, un no hacer y será objeto indirecto del contrato, la cosa como contenido del dar, el hecho como contenido del hacer y la abstención de igual forma como contenido del no hacer.

CARACTERISTICAS DEL OBJETO.

El contrato debe tener un objeto posible, de lo contrario dicho acto no existe; será objeto imposible cuando aquel hecho, abstención o cosa, no tenga posibilidad de ser real, por así impedirlo la ley natural o la norma jurídica, de donde tenemos que existen dos clases de imposibilidad, la natural y la jurídica.

-Posibilidad del objeto en las obligaciones de hacer.

Para que exista el contrato la cosa objeto debe ser posible, es imposible cuando no existe, ni puede llegar a existir, por impedirlo la ley natural que la rige y que constituiría un obstáculo insuperable para su realización y se habla de que es jurídicamente imposible, cuando no es posible su realización, por oponerse a ello una norma jurídica que lo rige.

Cualquier acto jurídico que tenga por objeto lo que en la naturaleza no existe, jamás podría ser cumplido. La imposibilidad física del objeto provoca la inexistencia del contrato.

Para que sea posible jurídicamente la cosa objeto del contrato, debe reunir determinados requisitos que la misma ley señala, que son:

Conforme a lo establecido por el artículo 1825 del Código Civil :

1.- Existir en la naturaleza.

2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie .

3.- Estar en el comercio.

- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

Para que el cumplimiento de un contrato, sea posible, se debe determinar la especie de la cosa, o sobre su medida, número o cantidad (Cuando se trate de bienes genéricos). Ya que en caso de no determinarse, el contrato no puede existir, pues la indeterminación impide la formación del consentimiento, en virtud de que las partes aun no se ponen de acuerdo sobre el objeto del contrato, por lo que éste es inexistente.

Sólo cuando el objeto ha sido individualizado, por su especie y cantidad puede ser posible la realización del contrato.

-Estar en el comercio.

Existen bienes que no pueden ser objeto de apropiación, por los particulares, son bienes inenajenables, pues de nada serviría la realización de un contrato para adquirir tales bienes, pues se enfrentarían a un obstáculo insuperable , que impediría la consecuencia jurídica deseada y por ende la existencia del contrato.

Asimismo existen objetos que pueden ser enajenables, pero no susceptibles de transmisión por parte de sus beneficiarios, por tratarse de bienes inalienables.

-Posibilidad del objeto en las obligaciones de hacer o no hacer. El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser posible, tanto físicamente como jurídicamente, entendiéndose como físicamente imposibles aquellos que para su realización los impide la ley natural y jurídicamente imposibles aquellos que contravienen la norma jurídica que necesariamente debe regirlo y constituyen un obstáculo para su realización o ejecución.

2.3.- REQUISITOS DE VALIDEZ

Una vez integrado el acto jurídico por sus elementos de existencia, debe reunir determinados requisitos de validez, necesarios para ser perfecto y producir plenamente sus efectos jurídicos, mismos que se encuentran consagrados en el artículo 1795 del Código Civil y son, interpretando a contrario sensu el citado artículo:

- 1.- La Forma.
- 2.- Ausencia de vicios, en el consentimiento.
- 3.- Licitud en el objeto y motivo o fin.
- 4.- Capacidad de las partes.

2.3.1.- FORMA

Si el acto jurídico, es una manifestación de la voluntad, la forma es la manera en que se externa ésta. "Es el conjunto de

elementos sensibles que envuelven a la expresión de la voluntad, en tal sentido, todo contrato tiene una forma".(25)

Por forma de un acto jurídico, debemos entender la manera en que éste se realiza: verbalmente, por escrito, por signos inequívocos o tácitamente.

Para Von Ihering, "la forma es para los actos jurídicos, lo que la acuñación para la moneda." (26)

La forma es un medio de prueba de la realización del acto, la falta de ésta, como requisito de validez, no impide que el acto jurídico sea creado, pero es causa de nulidad. Sin embargo en la práctica esto no ocurre, pues aunque no fue revestido de la forma legal, puede subsistir el acto jurídico, si fue celebrado de otra manera y se prueba fehacientemente dicha celebración, en tales circunstancias, en vez de nulificarlo se faculta a los que intervinieron en su realización, a exigir el otorgamiento de la forma legal, conforme a lo establecido por el artículo 1833 del Código Sustantivo, que a la letra dice:

"Cuando la ley exija determinada forma para los contratos, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal."

Asimismo el artículo 2232 del Código Civil, establece: "Cuando la

25.- BEJARANO SANCHEZ, MANUEL. Ob. Cit. Pág. 85.

26.-Idem.

falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley."

En los anteriores artículos existe un equilibrio entre el consensualismo y el formalismo, en donde la forma sólo es un medio de prueba del acto jurídico. Por lo que la forma no es imprescindible, si existen otros elementos para acreditarlo, pues será válido, siempre que la voluntad de las partes conste de manera fehaciente o indubitable.

2.3.2.- AUSENCIA DE VICIOS.

La voluntad de los que celebran un acto jurídico debe estar exenta de vicios, pues si proviene de una creencia equivocada, ha sido obtenida por engaños o amenazas, la voluntad está viciada y anula el contrato, conforme a lo preceptuado en el artículo 1812 del Código Civil, que establece: "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo."

-El error.

El error por sus efectos se clasifica en: Error indiferente, error nulidad y error obstáculo.

a) Error Indiferente: Este error recae sobre circunstancias accidentales o sobre los motivos personales que no trascienden en la celebración del acto, por lo cual no interfiere para la

validez de dicho negocio. El error de cálculo es un ejemplo de este tipo de error, el cual sólo da lugar a que se rectifique.

b) Error nulidad: Este tipo de error vicia la voluntad y produce la nulidad relativa del acto jurídico, éste recae sobre el motivo determinante de la voluntad.

" 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." (Artículo 1813 del Código Civil)

c) Error obstáculo.

Este impide la reunión de las voluntades, produce la inexistencia del contrato, pues obstaculiza la integración del consentimiento.

- El Dolo .

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1815 del Código Civil, dolo , es " la sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes, y por mala fe , la disimulación del error de uno de los contratantes una vez conocido.

- La Violencia.

El Código Civil en su artículo 1819 señala que: " Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus

ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

La fuerza física o amenazas sobre alguno de los contratantes, para arrancar la declaración de voluntad que no desea, es la violencia, misma que se divide en física y moral, pero ambas producen el elemento psicológico que realmente vicia la voluntad, al suprimir la libertad de decisión del contratante.

El temor, es otro de los vicios de la voluntad, pero se habla de violencia, al aludir a la causa que lo produce.

- La lesión.

Este vicio de la voluntad consiste en la desproporción exagerada de las prestaciones que las partes se deben recíprocamente por la celebración del acto jurídico.

El artículo 17 del Código Civil establece: "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondiente daños y perjuicios."

2.3.3.- LICITUD EN EL OBJETO Y MOTIVO O FIN

Los particulares tienen la facultad de contratar libremente, obligándose en los términos, y a lo que expresamente ellos celebren, siendo su única limitación la ley. Conforme a lo establecido por el artículo 8 del Código Civil: " Los actos

ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés públicos serán nulos, excepto en los casos que la ley ordene lo contrario".

Por lo que el objeto del contrato debe ser lícito, entendiéndose por tal, lo que no es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres, es decir la prestación de dar, hacer o no hacer, deben ser lícitas.

Es decir el contenido de la voluntad de los que intervienen en el acto jurídico y el propósito de las mismas deben respetar lo dispuesto en la ley, pues si es contradictorio a lo que la misma ley establece, no tendrá validez será nulo.

El motivo o fin, " es la razón contingente, subjetiva, y por lo mismo variable de individuo a individuo, que lo induce a la celebración del acto jurídico, "(27) La ley toma en cuenta la finalidad que se persigue en la conducta a realizar, es decir, el motivo o fin que determine la voluntad de los que contratan, no debe ser contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Entendiéndose por buenas costumbres el conjunto de hábitos observadas por un grupo determinado, en un tiempo y espacio determinado.

2.3.4.- CAPACIDAD

Para que la celebración del acto jurídico sea válido se requiere, conjuntamente con los requisitos antes señalados, que los que en

27.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Ob. Cit. Pág. 282.

el intervienen tengan la capacidad para celebrarlo, misma que consiste en la aptitud de los sujetos para ser titulares de derechos y obligaciones.

Se puede decir que todos los sujetos son capaces y sólo determinadas personas a título excepcional son incapaces.

Conforme a lo establecido por el artículo 22 del Código Civil 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.

Por lo que para el estudio de la capacidad se divide en capacidad de goce y capacidad de ejercicio:

La capacidad de goce es la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones y la capacidad de ejercicio es la facultad para ejercitar o hacer valer por sí sus derechos.

Ahora bien no hay que confundir la capacidad legal para contratar con la legitimación, ya que el incapaz puede ser parte en el contrato, a través de quien legalmente lo represente y el que no este legitimado no puede contratar por sí o por interpusita persona.

Entendiéndose por legitimación como: " la específica posición del sujeto respecto de ciertos bienes o intereses, por lo que su declaración de, voluntad puede ser operante respecto de estos. Es una particular relación del sujeto con el objeto del negocio o de otro acto jurídico." (28)

28.- BEJARANO SANCHEZ , Manuel, Ob. cit. pág. 133.

2.4.- CLASIFICACIONES DE LOS CONTRATOS.

Son diversas las clasificaciones de los contratos, pues estas se hacen atendiendo a las partes que en el intervienen, a la materia, a la forma, etcétera, mismas que a continuación se estudian.

1.- Contratos Civiles, mercantiles, laborales y administrativos. Esta clasificación de los contratos atiende a las partes que en el intervienen.

- Contratos Civiles.- Estos se celebran entre particulares, entre el particular y el Estado, interviniendo este en un plano de igualdad.

- Contratos Mercantiles.- Las partes que en este tipo de contratos intervienen, realizan un acto de comercio.

- Contratos laborales y administrativos.- A diferencia de los contratos civiles, los derechos laborales y administrativo corresponden al Derecho Publico, pues en los contratos civiles, los particulares tienen autonomía y libertad para obligarse en los términos que a ellos convenga, sin que el contrato sea contrario al derecho o a las buenas costumbres y en los laborales y administrativos, se rigen por leyes de orden publico, pues el

Estado en materia laboral, ha impuesto las normas, siendo estas de orden publico y por lo tanto irrenunciables. Asimismo en el contrato administrativo el Estado interviene, con el propósito de

satisfacer las necesidades sociales, con el objeto de proporcionar un servicio público.

- Contratos Preparatorios y Definitivos.

El contrato preparatorio, también se llama preliminar o precontrato y da origen a la obligación de celebrar un contrato futuro.

El contrato definitivo, contiene la voluntad presente de las partes, se obligan en los términos pactados en el contrato celebrado.

- Contratos Bilaterales y Unilaterales.

Son bilaterales o sinalagmáticos, aquellos que generan obligaciones para ambas partes, es decir, las partes que en él intervienen quedan obligadas a concederse prestaciones recíprocas.

El contrato unilateral es aquel que genera obligaciones solo para una de las partes que en él intervienen y la otra no asume ninguna obligación.

Lo anterior, al tenor de lo que señalan los artículos 1835 y 1836 del Código Civil respectivamente:

"El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que esta le quede obligada". "El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.

- Contratos Onerosos y Gratuitos.

Conforme a lo establecido por el artículo 1837 del Código Civil "es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes.,

En el contrato oneroso hay un sacrificio común, en el gratuito el sacrificio es sola de una de las partes y la otra no tiene gravamen alguno, esto no implica que carezca de obligación, puede llegar a tenerla, pero no le va a representar ningún sacrificio.

La distinción entre estos contratos es la intención de los que lo celebran, pues en el gratuito la intención es altruista, por aquel que hace el sacrificio en favor de otro, sin esperar nada a cambio y en el bilateral ambas partes celebran el contrato con la intención de obtener una prestación mutua.

- Contratos Aleatorios y Contratos Conmutativos.

Esta es una subdivisión de los contratos onerosos, el contrato es aleatorio cuando éste depende para su existencia del azar o de sucesos imprevisibles, de tal manera que al momento de celebrarse el contrato es imposible determinar el resultado.

El contrato es conmutativo, cuando se conoce el resultado o los efectos que va a tener desde el momento de su celebración.

- Contratos consensuales, reales, y formales.

Los contratos consensuales son aquellos que para su celebración la Ley no exige ninguna forma especial, para que este surta sus efectos jurídicos, basta con el simple consentimiento de las partes.

En los contratos reales, no basta con la simple manifestación de la voluntad de las partes, sino que forzosamente debe celebrarse conjuntamente con la entrega de una cosa.

Los contratos formales son aquellos a los que la Ley les asigna una forma necesaria para su validez, por lo que la voluntad debe ser exteriorizada conforme a lo exigido por la ley. Esta falta de forma legal no impide su existencia, pero si los afecta en su eficacia.

- Contratos Principales y Accesorios.

El contrato principal es aquel que genera por sí mismo las consecuencias deseadas por los que en él intervienen.

Son contratos accesorios aquellos que para su existencia requieren de la existencia de otro acto jurídico y cuyo cumplimiento van a garantizar y sin el cual no tendrían razón de ser, pues no tienen existencia independiente, existen como parte complementaria de otro acto jurídico.

Los contratos innominados nacen originalmente para satisfacer los intereses y las necesidades de las partes que en él intervienen y tienen la misma fuerza legal que los contratos nominados, conforme a lo establecido por el 1858 del Código Civil, que a la letra dice: " Los contratos que no están especialmente reglamentados en este código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas por las disposiciones del contrato con el que tengan mas analogía de los reglamentados en este ordenamiento."

2.5.- DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

" 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." (29)

" El arrendamiento o locación es un contrato, por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo."(30)

Asimismo el artículo 2398 del Código Civil establece que "hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

De lo anterior, se puede definir como un contrato en el cual una persona llamada arrendador transfiere el uso y goce de un bien temporalmente a otra persona, llamada arrendatario quien se obliga a pagar una renta .

2.6.- CARACTERISTICAS.

- 1.- La concesión del uso o goce temporal de un bien.
- 2.- El pago de un precio cierto, como contraprestación de ese uso o goce del bien.

29.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, México, Edit. Porrúa, 20^a Ed. 1990. Pág. 229.

30.- PLANIOL, MARCEL. Tratado Elemental de Derecho Civil, Tomo VII, México, Edit. José M. Cajica, Jr. 1947. Pág. 291.

3.- La restitución de ese bien, en virtud de que se transfiere temporalmente el uso o goce del bien.

Asimismo es un contrato principal, pues en cuanto a su existencia es independiente; es bilateral porque los derechos y obligaciones de las partes que en él intervienen, son recíprocas; es oneroso, en virtud de que impone derecho y gravámenes, para los que en él intervienen. Es un contrato formal, excepcionalmente consensual, conforme a lo establecido por el artículo 2406 del Código Civil que a la letra dice: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales."

Asimismo es un contrato comutativo ya que los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el contrato y es de los llamados contratos de tracto sucesivo, pues por su naturaleza, necesita una determinada duración, para su cumplimiento.

2.7.- SUJETOS

En la celebración de este contrato, intervienen un sujeto llamado arrendador, quien tiene obligaciones diversas de las cuales su obligación principal consiste en transmitir temporalmente el uso o goce del bien arrendado, y otro sujeto llamado arrendatario que de igual forma tiene diversas obligaciones y la principal es la de pagar un precio cierto por el uso del bien arrendado, llamado renta.

2.7.1.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Conforme a lo establecido por el artículo 2412 del Código Civil, el arrendador tiene las siguientes obligaciones:

"I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y estado de servir para el uso convenido; y si no hubo pacto expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviera destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.

Cabe mencionar que el artículo citado se reformo mediante el decreto publicado en el Diario Oficial del 21 de Julio de 1993, quedando de la siguiente forma.

..."I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel que por su naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble. "...

Asimismo en cuanto al inicio de esta reforma, se debe estar a los siguientes transitorios del Decreto publicado en el Diario Oficial del 23 Septiembre de 1993, que modifican a los transitorios publicados el 21 de julio de 1993.

PRIMERO: Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes:

SEGUNDO: Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II.- Sean arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean de uso distinto del habitacional, o

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

TERCERO: Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para casa habitación y sus prórrogas que no se encuentren establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes al 19 de Octubre de 1993.

De la lectura del artículo anterior tenemos que las principales obligaciones del deudor son:

- Transmitir el uso o goce de una cosa temporalmente: este contrato se caracteriza por que contiene una obligación de dar, misma que consiste en la transmisión temporal del uso o goce de la cosa, sujeta al arrendamiento.

- Entregar la cosa arrendada y en estado de servir para los fines convenidos, en los términos enumerados en el artículo 2412 del Código Civil aunque no hubiere pacto expreso.
- Reparar la cosa arrendada, realizando todas las obras necesarias para que el arrendatario le pueda dar el uso convenido, o aquel que se le deba dar por la naturaleza de la cosa.
- Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada, misma que consiste en garantizarle el uso al arrendatario contra actos de terceros, que se encuentran adquiridos en un derecho y perturban la posesión del arrendatario.
- Responde de los daños y perjuicios que se leen causen al arrendatario por vicios ocultos de la cosa, por lo que debe de garantizar una posesión útil del bien arrendado.
- El arrendador tiene la obligación de no estorbar o impedir el uso de la cosa al arrendatario.
- Asimismo debe pagar las mejoras al arrendatario y devolver el saldo que hubiera a su favor, al tenor de lo establecido por los artículos 2422, 2423 y 2424 :

Artículo 2422.- Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

Artículo 2423.- Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

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

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

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

Artículo 2424.- Las mejoras a que se refieren las fracciones I y II del artículo anterior deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

2.7.2.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El artículo 2425 del Código Civil, establece que el arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

- la renta , en el arrendamiento consiste en precio cierto, pero no necesariamente en dinero, pues se puede estipular por concepto de renta, que el pago se hiciera con frutos con tal de que estos sean ciertos, es decir determinados. Conforme a lo establecido

expresamente por el artículo 2399 del Código Civil: "La renta o precio de la renta del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Constituye el objeto indirecto del contrato, en virtud de que si en el contrato de arrendamiento no se determina el precio, el contrato es inexistente.

La renta debe pagarse en el domicilio del arrendatario, salvo convenio en contrario.

- A conservar la cosa arrendada: Siendo este el fin primordial, pues debe ejecutar actos que implican una custodia de la cosa arrendada, así como abstenerse de ejecutar aquellos alteren su forma o le impliquen un daño a la cosa arrendada.

- Asimismo tiene la obligación de pagar los daños y perjuicios que ocasionen sus familiares, sus sirvientes o subarrendatarios a la cosa arrendada.

- Al término del contrato está obligado a restituir la cosa, conforme a lo establecido por los artículos 2441, 2442 y 2443 del Código Civil, que respectivamente dicen: " El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios". "Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable". "La ley

presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario".

2.8.- CAUSAS DE TERMINACION.

En el artículo 2483 del Código Civil, se enumeran las diferentes causas para dar término al contrato de arrendamiento, mismas que son:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad.

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

VI.- Por pérdida de la cosa o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública ;

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

2.9.- CAUSAS DE RESCISION.

Siendo la rescisión el derecho que otorga la ley a los contratantes con el que se pone fin al acto jurídico bilateral celebrado , por el incumplimiento de éste, imputable a una de las partes. Derecho que se encuentra consagrado en el artículo 1949 del Código Civil al tenor de lo siguiente: "La facultad de

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

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

Conforme a lo establecido por el artículo 2489 del Código Civil, el arrendador puede exigir la rescisión del contrato, cuando:

I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454. Mismos que a la letra dicen respectivamente: " La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas, vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos". "La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos."

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425. Misma que señala que la cosa debe usarse solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

III.- Por subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480; que establece: " El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere ,

responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

Cabe mencionar que el artículo 2489 del Código Civil fue reformado mediante el decreto de fecha 21 de Julio de 1993, quedando de la siguiente manera:

Artículo 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 por la fracción III del artículo 2425;

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

Y para su aplicación de dicho artículo, se debe estar a lo establecido en el Decreto publicado en el Diario Oficial en fecha 23 de Septiembre de 1993.(sic)

Asimismo el arrendatario tiene a su vez el derecho de exigir la rescisión del contrato, conforme lo señala el artículo 2490 del Código Civil y que a la letra dice: "En los casos del artículo 2445 , el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.

Dicho artículo fue reformado mediante decreto publicado en el Diario Oficial del 21 de Julio de 1993, quedando de la siguiente manera:

Artículo 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.

La aplicación del artículo reformado citado, se rige por lo dispuesto en el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, con fecha 23 de Septiembre de 1993.

CAPITULO TERCERO
REGULACION DE LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

3.1.- EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.	54
3.2.- CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.	57
3.3.- ANALISIS DEL ULTIMO PARRAFO DEL ARTICULO 517 REFORMADO EL 21 DE JULIO DE 1993.	63

3.1.- EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

Conforme a lo establecido por el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles, " la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme a lo establecido por el Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio."

Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, el juez mandará requerir al arrendatario, para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y de no hacerlo, deberá desocupar el inmueble arrendado en el término de treinta días si está destinado para habitación, de cuarenta días si está destinada para uso mercantil o industrial, o dentro de noventa días si es rústica, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa si no lo efectúa dentro del término señalado. En ese mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días, de contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las excepciones que tuviere.

Pero si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las prestaciones que le reclaman, o exhibe la copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes

Común del Tribunal o de un Juzgado, de los escritos de pago a los que hubiere acompañado los billetes de depósito respectivos, se mandará pedir de oficio los billetes de depósito, recibidos los cuales se dará por terminado el procedimiento.

En caso de que el arrendatario exhiba los recibos de pago, se dará vista al actor, por el término de tres días; si no los objeta se dará por concluido el juicio, en caso contrario se citará para la audiencia de ley.

Si durante el plazo fijado para el desahucio exhibe el arrendatario el recibo de las rentas adeudas o el importe de ellas, el juez dará por terminado el procedimiento, pero si los exhibe fuera del término señalado para el lanzamiento, de igual forma se dará por terminado el juicio, pero se condenará al demandado al pago de las costas causadas.

El Juez debe desechar de plano todas las excepciones diversas a la consagradas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, que respectivamente dicen: " Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato." "Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior ." "Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable." "Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si

el arrendador procedió con mala fe , responderá también de los daños y perjuicios." "El arrendatario que por causa de reparaciones del uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida dura más de dos meses en sus respectivos casos."

Admitidas las excepciones se mandará dar vista al actor por el término de tres días, quien podrá ofrecer las pruebas que estime pertinentes y se citará a las partes para la audiencia de pruebas , alegatos y sentencia. En el caso de que no se ofrecieren pruebas se citará para la resolución que en derecho proceda.

La Sentencia que decreta el desahucio, sólo es apelable en el efecto devolutivo, la que lo niegue es apelable en ambos efectos.

Al hacer el requerimiento de pago, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir el importe de las rentas adeudas.

Es importante destacar que los plazos concedidos al arrendatario en este juicio son irrenunciables.

Los artículos que comprenden este juicio, fueron derogados mediante el decreto publicado en el Diario Oficial el 21 de Julio de 1993, y en cuanto al inicio de la vigencia del mismo se debe estar a lo ordenado en el decreto publicado en el Diario Oficial de fecha 23 de Septiembre de 1993.

3.2.- DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.

Conforme a lo establecido por el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles, " a las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capitulo Cuarto, del Título Sexto del Código Civil les serán aplicables las disposiciones de este título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le aplicarán las disposiciones del Capitulo IV, del Título Séptimo de este Código."

Para ejercitar cualquier acción prevista en el título a que hace referencia el artículo citado, el arrendador deberá acompañar a la demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito.

Una vez admitida la demanda con lo documentos y copias requeridas, se correrá traslado y se emplazará a el arrendatario, para que dentro del término de cinco días la conteste.

El demandado formulará su contestación en los términos que establece el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles, si se oponen excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, con las que se le dará vista al actor.

En los casos que se oponga reconvención, se correrá traslado a el actor para que dentro del término de cinco días manifieste lo que a su derecho convenga.

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

Una vez contestada la demanda y, en su caso la reconvección el juez señalará fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes. La audiencia a que de conciliación, no tendrá lugar, cuando se haya tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

En caso de existir desacuerdo entre las partes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia y examinará en su caso las excepciones de conexidad , litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación será apelable en el efecto devolutivo.

Concluida la audiencia de conciliación, el juez mandará abrir el juicio a prueba, por el término de diez días fatales, comunes para las partes, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

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

Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes, conforme a lo establecido en el artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice:

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

II.- Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine, atento su estado de preparación;

III.- Se oirán los alegatos de ambas partes;

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

Los incidentes no suspenderán el procedimiento, se substanciarán en los términos del artículo 88 del Código Adjetivo, que a la letra dice: "Los incidentes se tramitarán, cualquiera que sea su naturaleza con un escrito de cada parte, y tres días para resolver. Si se promueve prueba, deberá ofrecerse en los escritos respectivos, fijando los puntos sobre los que verse, y se citará para audiencia indiferible, dentro del término de ocho días, en que se reciba, se oigan brevemente las alegaciones, y se cite para sentencia interlocutoria que deberá pronunciarse dentro de los ocho días siguientes."

La sentencia definitiva es apelable en ambos efectos, las demás resoluciones, sólo en el efecto devolutivo.

La apelación deberá interponerse en los términos establecidos, por el título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles.

Y en lo no previsto, regirán las reglas generales del Código citado, en cuanto no se opongan a las disposiciones del título Décimo Sexto bis del mismo ordenamiento.

Asimismo el 21 de julio de 1993 se derogó dicho procedimiento, y para su aplicación se debe estar a lo dispuesto en el decreto

publicado en fecha 23 de septiembre de 1993, quedando de la siguiente manera:

A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario le serán aplicables las disposiciones del Título Decimo Sexto Bis, en donde el Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

Las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se le aplicarán las reglas del Título citado, igualmente la acción que intente el arrendatario para exigir a el arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil.

Para el ejercicio de las acciones contempladas en el presente procedimiento, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 del Código Adjetivo.

Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada,

señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de Ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado contestará y formulará en su caso la reconvención, dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento, y si hay reconvención se correrá traslado a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez transcurridos, los plazos anteriores, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahogan a más tardar en la audiencia de Ley.

Desde la admisión de la pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de la siguiente manera:

1.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y solo en caso que demuestren imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas pruebas que les fueron admitidas, el Juez en su auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen en la audiencia de Ley.

2.- Si llamado un testigo o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba , no se desahogan ésta a más tardar en la Audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable del oferente.

La audiencia de Ley se desarrollará conforme a lo establecido por el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice:

"El Juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante un amigable composición;

De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, , dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

En caso de que se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al Juez que la demandada acredite que se encuentre al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Para los efectos del presente procedimiento, siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

Los incidentes no suspenderán el procedimiento , se tramitarán en los términos del artículo 88 del Código Adjetivo y la resolución se pronunciará conjuntamente con la Sentencia Definitiva.

Para la tramitación de apelaciones, respecto de este tipo de juicio se harán conforme a las siguientes reglas:

Las resoluciones y autos que se dicten durante el presente procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesto dicho recurso, el juez la admitirá si procede y se reservará su tramitación para que se realice, en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento y en los procedimientos en materia de arrendamiento, no procede la apelación extraordinaria y asimismo las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

3.3.- ANALISIS DEL ULTIMO PARRAFO DEL ARTICULO 517 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES REFORMADO EL 21 DE JULIO DE 1993.

El presente análisis se hace en virtud de la importancia que tiene el contrato de arrendamiento en nuestra sociedad, misma que se puede apreciar, con el sólo hecho de dar lectura al Código Civil y Código de Procedimientos Civiles ambos del Distrito Federal, por las disposiciones específicas que en ellos se encuentran , no obstante lo anterior existen numerosos conflictos entre las partes que lo celebran, lo cual se ve reflejado en el gran número de juzgados en materia de arrendamiento que existen

en ésta Ciudad; disposiciones que han sido, reformadas y algunas derogadas .

Ahora bien y hablando en específico del último párrafo del artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice: " En el caso en que el arrendatario, en la contestación a la demanda, confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble." Desde mi particular punto de vista, tenemos:

1.- Al arrendatario se le conceden cuatro meses como término de gracia para desocupar el inmueble arrendado, cuando se allane o confiese la demanda; sin precisar en que casos se le debe otorgar o bajo que circunstancias. Asimismo en la exposición de motivos de la iniciativa de decreto del Ejecutivo Federal y en la contestación a ésta por parte de la Cámara de Diputados, no fundamenta o justifica el porque de conceder dicho término.

2. De la interpretación del artículo en comento, el derecho que se consagra en éste, el Juez que conozca de la demanda debe concederlo al momento de que el arrendatario en la contestación de la demanda se allane a ésta, sin precisar si lo debe de hacer de oficio o a petición de parte, por las razones que más adelante se expondrán.

Como consecuencia del primer punto resulta que tanto el Ejecutivo, como el Legislador, se olvidaron de que existe el principio de la Autonomía de la Voluntad de las Partes, asimismo del contenido del artículo 1832 del Código Civil, que a la letra dice: "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la

validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley." En virtud de que éstas reformas fueron creadas con la intención de que contraten el arrendador y arrendatario, a su libre albedrío, es decir considerar a las partes que celebran el contrato de arrendamiento, en un plano de igualdad.

Lo anterior por lo expuesto por el Ejecutivo en su iniciativa de Decreto, que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, y Ley Federal del Consumidor, en materia de arrendamiento de fecha siete de julio de mil novecientos noventa y tres, dirigida a la Cámara de Diputados, en donde no hace mención del estudio realizado o los motivos que dieron origen, para conceder a el arrendatario el término de cuatro meses, y sólo cita la reforma del último párrafo del artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles de la siguiente manera:

Artículo 517

I a III

" En el caso en que el arrendatario, confiese o se allane a la demanda, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble."

A su vez en la contestación de dicha iniciativa, por parte de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados, de fecha nueve de julio del mismo año, dictamina lo siguiente:

" Destaca por su importancia la propuesta contenida en la iniciativa en análisis en la que establece la obligación de los

jueces de conceder un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble, en casos de arrendamiento en los que el arrendatario confiese o se allane a la demanda de desocupación, plazo que ésta comisión estima conveniente para la desocupación de fincas urbanas, ya que garantiza al arrendatario el tiempo suficiente para buscar otra opción, sin que esto le cause ningún otro perjuicio. Sin embargo, esta comisión estima conveniente hacer una precisión al texto del artículo 517 en comento, con el objeto de precisar en forma indubitable que el arrendatario tiene el absoluto derecho de allanarse a la demanda, al dar contestación a la misma y aún goza de un plazo de cuatro meses para desocupar el inmueble arrendado.

La comisión encontró en relación al artículo expresado, que la redacción propuesta podría prestarse a interpretaciones que conllevarían a un conflicto procesal, por lo que procedió a complementar su redacción." Quedando de la siguiente manera:

Artículo 517

I a III

" En el caso en que el arrendatario, en la contestación a la demanda , confiese o se allane a la misma, el Juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble."

En mérito de lo anterior destaca, que tanto el Ejecutivo, como el legislador no tomaron en cuenta la existencia del principio de la Autonomía de la voluntad de las Partes, por la cual pueden contratar en los términos que los mismos quieran obligarse, siempre que estos no vayan en contra de la Ley o las buenas costumbres, y de que existen diversas formas de dar por terminado

el contrato de arrendamiento y por la importancia para el presente estudio, se hablará en específico de la rescisión.

Entendiendo por rescisión " la resolución de un contrato bilateral plenamente valido a causa del incumplimiento culpable de una de las partes."(31)

De donde tenemos que si se demanda judicialmente la rescisión del contrato de arrendamiento, se presume el incumplimiento de alguna de las partes. Y si específicamente es el arrendador quien lo demanda y se funda para tal en la falta del pago de dos o más rentas. Resulta que por tal incumplimiento se le está ocasionando un daño, al sufrir éste un menoscabo en su patrimonio y como consecuencia un perjuicio.

No obstante que la misma ley le concede el derecho de trabar embargo sobre los bienes del arrendatario o del tercero que haya quedado como fiador dentro del contrato de arrendamiento; para poder hacer efectivo el pago de las rentas adeudadas, pero si carecen de los bienes suficientes para garantizar tal pago y el arrendatario se allana a la demanda entablada en su contra, no sólo deberá los dos meses , sino se sumarán los cuatro meses, que según el legislador considera pertinentes, conceder como término de gracia a el arrendatario que se allane o confiese la demanda, por haber olvidado el legislador mencionar la forma de hacer efectivo el cumplimiento del pago de la renta de los cuatro meses que concede, o la forma en que debe garantizar tal cumplimiento

31.- BEJARANO SANCHEZ, MANUEL. Ob. Cit. Pág. 392

Ahora bien, suponiendo sin conceder que, se trate de proteger a él arrendatario, como clase débil, sería contraria al espíritu de las reformas en cita, pues con éstas se buscaba la inversión en viviendas, pretendiendo estimular con éstas a los arrendadores para que invirtieran en esta materia.

Asimismo partiendo de la idea de que al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, y éste comenzara a surtir los efectos deseados, se debieron haber satisfecho, tanto los elementos esenciales, como los requisitos de validez del acto jurídico celebrado, por lo que partiendo de una idea de estricto derecho, la parte que incumplió con alguna de las obligaciones contraídas, debe soportar las consecuencias por tal incumplimiento, sin concederle ningún beneficio.

En la contestación a la iniciativa de decreto el legislador menciona que tal derecho, el Juez que conozca del asunto, tiene la obligación de concederlo a el arrendatario cuando se allane en la contestación a la demanda, pero en el artículo no se precisa si lo debe hacer a instancia de parte o de oficio, en virtud de que dicho derecho se encuentra plasmado en el Capítulo correspondiente a la Ejecución de Sentencias en el Código de Procedimientos Civiles, y desde el punto de vista particular debió haber quedado en el cuerpo del artículo 959 del Código Adjetivo reformado en misma fecha, que hace referencia a la contestación de la demanda en esta vía.

Asimismo es importante, resaltar, que el presente análisis se hace desde un punto de vista de estricto derecho, sin considerar la problemática social que este tipo de contrato representa, en

virtud de que con esta reformas, se pretendió que las partes contrataran a su libre albedrío, y toda vez que el término de cuatro meses como plazo de gracia concedido a el arrendatario que se allane o confiese la demanda, no tiene fundamento, por las razones expuestas en el presente trabajo, por lo que se propone que dicho párrafo se derogue.

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

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El objeto del contrato, es la conducta de las partes que en el intervienen, misma que se puede manifestar como una prestación o una abstención.

SEGUNDA.- El contrato de arrendamiento es aquel por el 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, llamada renta.

TERCERA.-Rescisión es la resolución de un contrato bilateral plenamente valido a causa del incumplimiento culpable de un a de las partes.

CUARTA.-Si se demanda la rescisión del contrato de arrendamiento por la falta de pago de dos o más rentas convenidas en el citado contrato, no se le debe otorgar ningún beneficio a el arrendatario.

QUINTA.-El último párrafo del artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles, reformado el 21 de julio de 199, no tiene justificación de hecho o de derecho.

SEXTA.- Al otorgarle el plazo de cuatro meses a el arrendatario que se allane en la contestación a la demanda, causa perjuicio a el arrendador.

SEPTIMA.- Asimismo el último párrafo del artículo en cita se encuentra mal ubicado, toda vez que se encuentra plasmado en el Capítulo relativo a la Ejecución de Sentencias y el derecho en el consagrado se debe hacer valer al momento de dar contestación a la demanda el arrendatario.

OCTAVA.- El presente trabajo propone la derogación del último párrafo del artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles.

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

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

DOCTRINA

- 1.- BEJARANO SANCHEZ MANUEL.
OBLIGACIONES CIVILES.
3ª Ed. México, Edit. Harla, 1984.
- 2.- CASTILLO LARRAÑAGA Y/O.
DERECHO PROCESAL CIVIL.
México, Edit. Porrúa, 1955.
- 3.- DE PINA RAFAEL.
DERECHO CIVIL MEXICANO, VOL. I,
México, Edit. Porrúa, 1989.
- 4.- GALINDO GARFIAS JAVIER.
DERECHO CIVIL.
México, 8ª Ed. Edit. Porrúa
- 5.- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
TEORIA DE LAS OBLIGACIONES.
México, Edit. Porrúa.
- 6.- LOZANO NORIEGA FRANCISCO.
CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS.
México, Edit. Porrúa, 1947.
- 7.- MORA BARBA ALEJANDRO
CURSO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL.
México, Edit. Talleres de Imprenta y Offset
Daniel Mendez Acuña.
- 8.- MOTO SALAZAR EFRAIN
ELEMENTOS DE DERECHO.
México, Edit. Porrúa.
- 9.- MARTINEZ ALFARO JOAQUIN
TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES.
México, Edit. Porrúa, 1991.
- 10.- PLANTOL MARCEL.
TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, TOMO VII.
México, Edit. José María Cajica, Jr. 1947.
- 11.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, TOMO IV.
México, 20ª Ed. Edit. Porrúa, 1990.

- 12.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.
TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES.
México, Edit. Porrúa, 1989.
- 13.-SANCHEZ MEDAL RAMON.
TEORIA GENERAL DEL CONTRATO.
México, 7a Ed. Edit. Porrúa, 1984.

L E G I S L A C I O N

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal.
- 2.-Codigo de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

OTRAS FUENTES CONSULTADAS

- 1.- ESCRICHE JOAQUIN.
DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA.
México, Edit. Norbajacaliforniana, reimpresión,1974
- 2.- EXPOSICION DE MOTIVOS DEL DECRETO PUBLICADO EN FECHA 21 DE JULIO DE 1993, POR CUAL SE REFORMAN Y DEROGAN ALGUNOS ARTICULOS DEL CODIGO CIVIL Y CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES AMBOS DEL DISTRITO FEDERAL.