

325
21



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES



**PROBLEMATICA DE LAS CONTROVERSIAS DEL
ARRENDAMIENTO EN MATERIA INMOBILIARIA**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
ROGELIO ROMERO CAMACHO

ACATLAN, ESTADO DE MEXICO OCTUBRE DE 1997

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1997



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A mis padres,
a mi Madre, por todo su esfuerzo y apoyo incondicional
a mi Padre, que aunque no está conmigo para compartir este logro
sé que, de todas formas, está a mi lado

***A esta casa de estudios y a su personal docente,
en particular a mis profesores y
a la Lic. Dulce María Azcona***

INDICE

INTRODUCCIÓN	2
CAPÍTULO I: EL ARRENDAMIENTO EN LA HISTORIA	5
1.- ROMA.....	5
2.- FRANCIA.....	9
3.- ESPAÑA.....	14
4.- MÉXICO.....	19
CAPÍTULO II: EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	23
1.- CONCEPTO.....	23
2.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ.....	25
3.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DERECHOS DEL ARRENDATARIO.....	29
4.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y DERECHOS DEL ARRENDADOR.....	32
5.- CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACIÓN.....	35
6.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.....	38
CAPITULO III: CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO	44
1.- ANTECEDENTES.....	44
a) Decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de casas o locales publicado en el Diario Oficial el 30 de Diciembre de 1948.....	44
b) Decreto del 28 de Diciembre de 1984 publicado en el Diario Oficial el 7 de Febrero de 1985.....	47
c) Decreto del 14 de julio de 1993 publicado en el D.O. del 21 de julio de 1993.....	54
d) Decreto del 11 de septiembre de 1993 publicado en el D. O. del 23 de septiembre de 1993.....	56
2.- PROCEDIMIENTO.....	57
a) La demanda.....	58
b) Emplazamiento.....	64
c) Contestación de la demanda y/o reconvencción.....	65
d) Audiencia de Desahogo de Pruebas y Alegatos.....	68
e) La sentencia.....	69
f) Recurso de apelación.....	70
3.- JUICIOS DE ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE MÉXICO.....	72
a) Juicio ordinario para rescindir y/o terminar la relación de arrendamiento.....	72
b) Juicio especial de desahucio.....	75
CONCLUSIONES	78
BIBLIOGRAFÍA	80

INTRODUCCIÓN

Ante la intención de estudiar, en materia jurídica, alguna de las problemáticas que se vive en esta ciudad; surgió la preocupación de analizar, de entre otros temas posibles, el problema de la vivienda. Esta decisión responde a mi inquietud personal sobre este rubro y a la gran riqueza de información que en materia de legislación existe al respecto.

Por lo tanto, el presente trabajo tiene por objeto presentar un análisis jurídico de uno de los problemas más graves para los habitantes del Distrito Federal, que es el arrendamiento de inmuebles, específicamente en el ramo de casas habitación.

Este problema es particularmente grave no sólo a causa de la disminución de viviendas destinadas al arrendamiento sino porque las condiciones de aquellas dirigidas a este fin no son las óptimas para aquel que necesita rentar una vivienda. Por un lado, hay que eliminar aquellas opciones que se están en buenas condiciones pero que ya se encuentran arrendadas o que se encuentran fuera de las posibilidades económicas del posible inquilino; por el otro, la calidad y acceso a los servicios de aquellos inmuebles destinados al arrendamiento de casa habitación los hacen difícilmente habitables o las condiciones en que se encuentra el inmueble son tan malas que resulta imprescindible realizar mejoras. A este propósito resulta casi obvio agregar que estas obras encaminadas a mejorar las condiciones del inmueble dependen de la disposición e incluso buena voluntad del arrendador.

Pero, en el caso del arrendador, también existen problemas que no debemos olvidar tales como son las limitaciones en relación al monto de la renta, la duración mínima del contrato y las condiciones que debe de tener el inmueble al momento del arrendamiento. En este sentido el arrendador debe invertir, muchas veces más de lo que percibe, para estar en condiciones de poder arrendar la vivienda en un primer momento y a erogar gastos cada vez que desee volver a hacerlo ya que el inmueble sufre frecuentemente deterioros por el uso de los inquilinos. Finalmente, el momento de la desocupación puede ser también una fuente de conflictos y pérdida de ganancias del arrendador; por un lado pierde en tanto que no puede

volver a arrendar la vivienda hasta una vez terminado el pleito y, por el otro, los gastos que genera el juicio de desocupación.

Nuestro objetivo como ya mencionamos, es hacer un análisis jurídico del juicio "controversias de arrendamiento". Revisaremos específicamente las diferentes reformas y modificaciones que ha sufrido la legislación en materia de arrendamiento en los últimos cincuenta años. A este propósito presentaremos los adelantos que se han obtenido con respecto a anteriores procedimientos.

Para abordar este tema, analizaremos al arrendamiento desde sus primeros ordenamientos jurídicos que nos han llegado desde la antigua Roma, mencionando también a España, Francia y México. Este, nuestro primer capítulo, tiene un objetivo meramente informativo y no analítico ya que este rubro aparecerá en capítulos posteriores y respecto a las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y el Código Civil para el Distrito Federal más recientes.

Este capítulo será la base para entender y comparar la naturaleza del contrato de arrendamiento que existe actualmente así como las anteriores disposiciones. De esta forma, podremos percibir los adelantos que ha tenido el arrendamiento inmobiliario.

En el capítulo segundo, se analizarán el contrato de arrendamiento desde su concepto, los elementos que lo conforman, derechos y obligaciones de las partes, cláusulas que debe y puede contener, su duración y las causas de terminación.

Una vez realizada esta presentación, podremos abordar el estudio del procedimiento del juicio "controversias de arrendamiento" en función de lo que señala el Código Civil para el Distrito Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. A este propósito analizaremos las diferentes etapas de este juicio desde el escrito inicial de demanda hasta la desocupación del bien inmueble, estudiando los diferentes pasos y etapas que deben seguir las partes en pleito.

Profundizaremos en las medidas y cambios que se han dado en esta legislación para simplificar y agilizar los trámites y etapas en la solución del conflicto en una relación de arrendamiento inmobiliario. Para este fin analizaremos las diferentes reformas, así como sus implicaciones en este juicio de controversia.

Finalmente queremos decir que este trabajo no tiene otro objetivo más que el de presentar un caso concreto, el juicio de controversia de arrendamiento, a fin de poder analizar las reformas a una legislación, en tanto avances y fallas en sus procedimientos y decretos.

CAPÍTULO I

EL ARRENDAMIENTO EN LA HISTORIA

Remiten los antecedentes en todo trabajo, ya que nos servirán para entender o justificar hechos posteriores y conocer sus causas. En principio se pretende modesta y brevemente reseñar la historia de la vivienda en renta, sus avances y consecuencias sociales en el transcurso del tiempo, tomando como base el derecho romano, ya que es fuente de inspiración del derecho mexicano, y que pertenece a la corriente romanista o iusromanista, y desde luego se encuentra investido de un carácter latino, además porque en el citado derecho así como en otros precedentes podemos tratar de justificar los hechos actuales como resultado de una serie de cambios, y de los cuales nace la idea de regular y codificar las normas en materia de arrendamiento. Siguiendo este orden de ideas, analizaremos separadamente a Roma, España, Francia y México.

1.- ROMA

El primer antecedente del arrendamiento lo encontramos en Roma y diferentes autores lo definen de una manera similar, y así Eugène Petit define al arrendamiento como: *"El contrato por el cual, una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante remuneración en dinero llamada merces".*¹

René Foignet por su parte dice del arrendamiento lo siguiente: *"El alquiler es un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra persona, sea el goce de una cosa, sea la ejecución de una obra determinada, sea sus servicios, mediante el pago de una remuneración en dinero llamada merces, que se obliga a darle la otra parte".*²

¹ Petit Eugène. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Epoca S. A., México, 1982, pp. 410 y 411 y 12ª edición, 2ª reimpresión, 1996.

² Foignet, René. Manual Elemental de Derecho Romano, Editorial José M. Cajica, México, 1980, p. 149. Traducción: Lic. Arturo Fernández Aguirre.

Con respecto a Margadant, el contrato de arrendamiento o propiamente dicho locatio conductio rerum, y que significa: "Contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona; llamada conductor, el goce temporal de una cosa no consumible a cambio de una remuneración periódica en dinero".³

No obstante lo anterior, este contrato se perfeccionó por el mero consentimiento de las partes, además de ser bilateral y de buena fe, el bien u objeto a rentar tendría que hallarse en el comercio y el precio a pagar debe ser en dinero.

Una vez aceptado el arrendamiento, o bien llenados los requisitos antes mencionados, se establecían los derechos y obligaciones siguientes para el locator y para el conductor: "... Los deberes del locator, reclamables mediante la actio conducti, eran:

- a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada,
- b) Responder de daños y perjuicios en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto,
- c) Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por conducto de personas sobre quienes tuviere influencia,
- d) Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia, mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarios..."⁴

"En cuanto a los deberes del conducto sancionados por la actio locati, eran los siguientes:

- a) Pagar la renta,
- b) Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal y cuidarlo como un buen padre de familia, haciendo por propia cuenta las reparaciones pequeñas,

³Margadant Solís Guillermo F. Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge S.A. de C.V., 17ª edición, México, 1991, pp. 412 y 413 y 21ª edición, 1995.

⁴ Op. cit. pp. 412 y 413

c) Devolver el objeto en cuanto terminara el arrendamiento".⁵

Una figura importante era la *relocatio tacita*, o bien, *reconducción tacita*, que consistía en que al terminar el plazo previsto en el contrato, las partes continuaban con sus derechos y obligaciones contenidas en el mismo y se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero si en un plazo determinado, hasta que alguna de las partes manifestare su deseo dar por concluida la relación de arrendamiento.

Ahora bien, una vez analizando el nacimiento del arrendamiento, así como los derechos y obligaciones de las partes contratantes, es necesario señalar las formas en que se extingue o termina éste, tomando en cuenta que tiene una duración limitada.

El carácter consensual del contrato en estudio implicaba que el consenso o acuerdo de voluntades entre las partes que era lo que producía el perfeccionamiento del contrato, podía ser manifestado de cualquier forma, ya fuera por correspondencia, por intercambio de manifestaciones verbales o incluso de manera tácita.⁶

La importancia y uso del contrato de *enfiteusis* romano fue tal que la historia del arrendamiento se confunde en ciertas épocas con la figura del *enfiteusis* y otros contratos similares a ésta, que más bien constituían formas de derechos reales, siendo poco frecuente el arrendamiento de tipo romano más puro. En Roma, la institución de *enfiteusis* se ve sobre todo en materia agrícola, y encuentra su antecedente en el *ius in agro vectigalli*, el cual era una especie de arrendamiento agrícola con efectos reales, oponible a terceros. Era un contrato celebrable a largo plazo o a perpetuidad y cuyo objeto consistía generalmente en terrenos públicos o pertenecientes a templos, y su renta se llamaba *vectigal*.⁷

⁵ Op. cit. p. 413

⁶ Op. cit. pp. 401 y 402

⁷ Petit, Eugène, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, México, Editorial Época S. A., 1982, pp. 404 y 405 y 12ª edición, 2ª reimpresión, 1996.

Respecto a la terminación del contrato de arrendamiento, nos resulta interesante mencionar los modos de extinción de las obligaciones que expone Guillermo Margadant en su libro Derecho Romano. El autor nos dice que hasta fines de la época republicana, el simple cumplimiento no era suficiente para extinguir una obligación: *"Como la obligatio es una especie de "atadura", se necesitaba un "des-atarse", en forma contraria a la utilizada para el establecimiento de la obligación. Esta liberación era el contrarius actus."*⁸

Sin embargo, en tiempos de Cicerón, se creó la actio doli y la exceptio doli para que la persona que ya había cumplido con una obligación y no hubiera promovido un contrarius actus, pudiera defenderse por lo que el actus contrarius dejó de ser un requisito para la extinción.

A partir de esta desaparición se pueden dividir las formas de extinción de obligación en dos grupos:

a) Modos de extinción ipso iure: *"Aunque el demandado no alegara la existencia de estos modos de extinción ante el pretor, pro lo cual éste no podía incorporarlos en la "fórmula" que mandaba al iudex, el juez debía tenerlos en cuenta."*⁹

Margadant menciona 12 distintos modos de extinción ipso iure:

- el pago o solutio,
- la dación en pago o in solutum datio,
- la remisión de deuda,
- la novación,
- la confusión,
- la sentencia,

⁸ Op. Cit. p. 370

⁹ Ídem, p. 370

- el concurso de dos causas lucrativas,
- la pérdida del objeto debido,
- la muerte o capitis deminutio,
- en la delegación,
- el abandono del objeto,
- extinción de la obligación principal.

b) Modos de extinción exceptionis ope: *"Si el demandado no hacía insertar estos modos como "excepciones" en la fórmula, no podía alegar ante el iudex su existencia."*¹⁰

Margadant divide estos modos en tres tipos:

- modalidades extintivas,
- pacto de non petendo,
- compensación.

2.- FRANCIA

En el derecho francés, el contrato de arrendamiento se manifiesta durante nuestra era y hasta la primera mitad del siglo XVIII, siguiendo el modelo de las instituciones romanas, vistas ya sucintamente en el número anterior dedicado a Roma, pero coexisten con éstas, a partir del medioevo, otras figuras dentro de las cuales destaca el contrato de champart. Bajo esta denominación se encontraban contenidas hasta antes de la Revolución Francesa un gran número de asientos reales llamados ternures y foncières; figuras que también eran conocidas como: terraje, percière, agrière y tierce. Sin embargo, el origen de este contrato no era siempre un asiento real, además podía venir en ocasiones derivado de una concesión de libertades personales.

¹⁰ Idcm

Planiol y Ripert comentan acerca del contrato de champart lo siguiente: "*Conforme a la costumbre del nivernésado, el champart era la consecuencia de la facultad dejada a cada cual, para laborar las tierras y viñedos ajenos no laborados por el propietario, pagando una renta; esta renta recibía el nombre de champart*".¹¹

Para finales del siglo XVIII, en los primeros años de la Revolución, se establece una distinción entre los champarts, ya sin importar su denominación no dejaban de tener un carácter de tipo feudal, razón por la que fueron abolidos como si tuvieran un carácter netamente feudal. Pero las Leyes del 15 de Marzo de 1790 y 15 de Julio de 1793 consideraron al contrato de champart como la enajenación a cambio de una renta real cuando dicho contrato tuviera un carácter real, siendo por lo tanto declarados válidos.

Destacan como tipos de contrato de arrendamiento en esta época los siguientes:

- a) El arrendamiento a renta,
- b) El arrendamiento a colonato perpetuo o también llamado aparcería perpetua,
- c) El arrendamiento a inquilinato locataire perpetuo o a cultivo perpetuo.

El arrendamiento a renta era un contrato por virtud del cual se transfería al arrendatario todo el derecho que sobre el bien que se rentaba tenía el arrendador. En este tipo de contratos, la renta era denominada renta real, la cual era perpetua y pagadera en dinero o en especie según fuera pactado. Este tipo de contrato consistía más bien en una enajenación, teniendo la renta real un carácter de derecho real retenido sobre el inmueble, y este contrato originaba incluso un derecho inmobiliario susceptible de hipoteca.

En el arrendamiento a colonato perpetuo o aparcería perpetua, el propietario de una finca concedía el disfrute de la misma a un particular y a sus descendientes, era un disfrute a

¹¹ Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil, Editorial Cultural, Cuba, 1975, Tomo X, p. 901 y Editorial Cajica, Puebla, México, 1988.

perpetuidad y que tenía como contraprestación por parte del arrendatario el dar una participación de los frutos al propietario.

Por último, el arrendamiento a inquilinato locataire perpetuo o arrendamiento a cultivo perpetuo, era un contrato por virtud del cual el propietario de un bien rústico concedía su disfrute a perpetuidad a un arrendatario quien como contraprestación se obligaba a pagar al arrendador una renta que también era de carácter perpetuo.

Existía, como podemos observar, cierta libertad de contratación, libertad que sobrepasa los límites admitidos actualmente, como es el caso de la duración perpetuo o por generaciones.

Estos antecedentes dan paso al Código Civil francés de 1804, el cual es predecesor del actual Derecho francés, así como de los códigos europeos y latinoamericanos del siglo XIX. Este código recoge tanto en su sistemática como en su contenido los principios de plena libertad esgrimidos en la Revolución Francesa, ideales que se manifiestan en la frase laissez faire, lo que jurídicamente transportado gira en torno al dogma de la propiedad privada y de la plena libertad individual. Es decir, si el derecho subjetivo de propiedad como suma de facultades del propietario garantiza a éste el poder exclusivo y absoluto sobre la tierra, la autonomía contractual es instrumento para su comercio jurídico.

Cabe mencionar que los nuevos valores revolucionarios habían sido ya recogidos en la legislación de 1789, es decir ya se esgrimía como bandera de la libertad, la total y libre acción del individuo en todo campo, y por lo tanto el derecho de propiedad. El derecho de propiedad de la tierra permanece estrictamente reservado al individuo, en la esfera individualista de su titular, y la libertad de contratación le permite convertirla en instrumento de renta.

En el primer cuarto del presente siglo, las circunstancias de la guerra y, después de ésta las dificultades debidas a la inestabilidad monetaria y a la escasez de la vivienda, dieron

lugar, en cuanto a los arrendamientos de fincas rústicas o de fincas urbanas, a un conjunto de medidas legislativas que venían a restringir sensiblemente la libertad de los contratantes desde un doble punto de vista: de la fijación de los alquileres y de la duración de los contratos.

Actualmente el Código Civil francés distingue dos grandes clases de contrato de arrendamiento que contienen otras variantes: el arrendamiento de cosas que sean muebles o inmuebles, y el arrendamiento de obras, lo cual está contenido en los Artículos 1708 y 1712.

Se puede distinguir el arrendamiento de cosas y el de obras por lo siguiente: en el arrendamiento de cosas, el arrendador se obliga a suministrar a la otra parte el disfrute de una cosa; en el arrendamiento de obra, el arrendatario se obliga a realizar algo para la otra parte, es decir, promete una prestación de trabajo.

Dentro del arrendamiento de cosas están contenidos el arrendamiento de casas y el de bienes muebles o arrendamiento a loyer, y el arrendamiento de fincas rústicas o arrendamiento a ferme; también el arrendamiento de animales, cuyo provecho se reparte entre el propietario y la persona a quien se confía dicho ganado, éste arrendamiento es el denominado a cheptel o usufructo de ganados. De las mencionadas categorías, las dos primeras son las aplicaciones más comunes del contrato de arrendamiento de cosas y sus reglas constituyen el derecho común de ese contrato pero, por su parte, el arrendamiento a cheptel participa del contrato de sociedad y del arrendamiento de obra e incluso del arrendamiento de cosas.

Es importante mencionar que la doctrina en Francia opina que el arrendamiento no sólo se va a regular por lo dispuesto en la Ley, sino también a través de los diversos contratos que le dieron origen, a lo que Planiol y Ripert aseveran que: *"...otros contratos, igualmente de carácter complejo y que no han sido previsto en el Código Civil, se regulan, al menos en parte, por las reglas del arrendamiento de cosas, del cual, en este sentido,*

pueden considerarse como formas especiales. Algunos de estos contratos son de muy antiguo origen, otros deben su aparición a los cambios sobrevenidos en las condiciones de la organización económica; la mayor parte de ellos ha recibido de la tradición o la práctica la denominación de arrendamiento (location a bail). Tenemos por ejemplo, el arrendamiento de cajas de seguridad y el de manutención que se relacionan con el arrendamiento de cosas muebles".¹²

Para finalizar exponemos la definición de arrendamiento que postulan Planiol y Ripert: *"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"*¹³. Como se puede apreciar, tres puntos caracterizan al arrendamiento:

- a) La duración temporal; ya que si se hace a perpetuidad se trataría entonces de una enajenación,
- b) Su carácter oneroso; ya que el goce procurado a un tercero no es gratuito, distinguiéndose así el arrendamiento del préstamo simple o comodato,
- c) El modo de fijar el precio; algo que no es del todo compatible con el derecho mexicano, pues en el derecho francés se habla de que el precio es proporcional al tiempo que dure el arrendamiento.

Por lo que se refiere a la manifestación de la voluntad de las partes, no se exige una forma particular para asentar dicha manifestación, dado que el contrato de arrendamiento es de carácter consensual, es decir, el consentimiento puede ser expreso o tácito, y en el primer caso, puede darse por escrito o verbalmente. El consentimiento tácito es el que se obtiene de que una persona emplee un bien puesto a su disposición por el propietario por más tiempo del acordado en el contrato pero sin oposición del dueño y de seguir el arrendatario cumpliendo con sus obligaciones, lo que permite observar que el mismo legislador, al

¹²Op. Cit. p. 904

¹³Op. Cit. p. 291

establecer el principio de la tácita reconducción ha reconocido la validez del consentimiento tácito, y de cierta manera reafirma la consensualidad del contrato de arrendamiento.

3.- ESPAÑA

En España, las manifestaciones jurídicas referentes al arrendamiento no siguen el mismo camino que en Francia, ya que la legislación española no contempla el contrato de arrendamiento en la forma tan amplia que lo hacía el derecho romano. La materia arrendaticia en la España romana (ubicada hasta aproximadamente el siglo V) se concentró más bien en lo agrícola, es decir, en el arrendamiento de fincas rústicas (predios destinados a la materia agrícola). Por cuanto al arrendamiento de fincas urbanas (predios y construcciones destinados a la habitación), debido a la ausencia casi total de vida urbana, en un principio se hace posible pensar que las viviendas constituyeran un anexo de la tierra, y no parece probable que se otorgara un alquiler de tierras o fondo rústico e, independientemente, otro de finca urbana o casa.¹⁴

Por otra parte, en las nuevas colonias y la explotación de minas, el arrendamiento generalmente se manifiesta como autorizaciones de servicios mediante una renta y, en algunos casos, parece que se regula el arrendamiento del local propiamente dicho, lo que nos colocaría ante un supuesto arriendo de edificios.

Los anteriores datos, son los únicos de que se tiene noticia respecto a posibles arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación en la España romana pero, realmente no se sabe si la doctrina de los grandes juristas romanos tales como Papiano o Ulpiano, llegó a ser conocida en España antes del siglo V. Sólo hacia la época visigoda debió ser parcialmente conocida en la medida en que se recogió en el Brevario de Alarico (Lex romana visigothorum), la Lex Romana Burgundionum también llamada Liber Papianus y el Edicto de Teodorico, todos ellos de principios del siglo VI de nuestra era , y

¹⁴Alejandro, Juan Antonio, El Contrato de Arrendamiento de Casas, Revista Mexicana de Justicia, Volumen 3, Número 3, Julio- Septiembre de 1985; Editorial Doctrina, México, 1985 p. 261.

en la medida en que fueron dichas leyes conocidas y aplicadas en el arrendamiento de casas en España, es como se conoció el derecho romano. Es hasta muy avanzada la Edad Media donde se encuentran referencias sobre esta clase de contrato que se caracteriza por una tendencia hacia la perpetuidad del contrato.

Una vez que la vida urbana alcanza un nivel más alto, es que el arrendamiento en España adquiere razón de ser, pero no es extraño no encontrar en los primeros textos legales y documentos que hablan de cesiones de casas la figura pura del arrendamiento. Los elementos que se reúnen para la formación de esas cesiones, así como los derechos que las partes ejercen se sitúan más cerca de la figura del censo enfiteútico sobre casas que al arrendamiento propiamente dicho. Además, esta situación adquiere un carácter más particular al integrarse a una relación vasallática o señorial que la convierte en un derecho señorial o manifestación del reconocimiento del señorío.

Es importante señalar que si bien dentro de la gama de normas que se refieren a casas y a los negocios que pueden ser objeto de alguna relación contractual no existe ninguna que contemple la cesión a cambio de una renta, no puede negarse que en la práctica, pudieron haberse dado estas situaciones, mantenidas tal vez por medio de costumbres.

Ya en el siglo XIII comienzan a aparecer, de forma aislada primero y de manera más uniforme después, textos y documentos que regulan o contienen de una manera más o menos clara la figura del arrendamiento de casas, lo que revela el inicio de la difusión y práctica de este tipo de relación contractual.

Contrasta el surgimiento del arrendamiento regulado como tal (de un modo similar al que ahora conocemos) con el carácter vitalicio o a muy largo plazo de los censos sobre casas, que más bien equivalían a una cesión de casas por un largo tiempo, siendo en ese momento necesario preservar los derechos del propietario y, así, el arrendamiento por tiempo limitado o a corto plazo viene a constituir una mejor opción que afianza el dominio y la facultad de disponer del propietario. Esto último permite la renovación frecuente del

contrato y tal vez con condiciones distintas y más favorables para el propietario o arrendador.

Para el siglo XVI, se establecía ya una clasificación de distintas clases de arrendamiento existentes:

- a) Arrendamiento ordinario o llano; que se solían celebrar a lo sumo por tres años, pudiendo ser prorrogado de tres en tres hasta por nueve años,
- b) Vitalicio; por una o más vidas,
- c) Perpetuo; que equivale al censo.¹⁵

En cuanto a la regulación del contrato de arrendamiento, la realización del contrato presupone la entrega de la casa en posibilidad de uso. El incumplimiento de este requisito o la imposibilidad de dicho uso por su propia naturaleza o debido a la acción de un tercero, eximen al arrendatario del pago del alquiler, pudiendo incluso rescindir el contrato.

La muerte del arrendatario no extinguía la relación contractual que podía ser continuada por su viuda, o en caso de no vivir ésta o rehusarse, alguno de sus hijos podía continuar como arrendatario, y en caso de haber varios hijos y desacuerdo entre éstos, el derecho lo tenía el hijo mayor.

La venta de la casa arrendada era motivo de desahucio del arrendatario, salvo que existiese pacto en contrario o bien el arrendamiento hubiera sido contratado como vitalicio o perpetuo. Era esencial que en el contrato ambas partes quedaran garantizadas de que cumplirían con lo acordado, por lo que en el mismo se solían establecer cláusulas penales que se referían a las sanciones a las que el inquilino se hacía acreedor en caso de abandonar la casa sin causa justificada antes de tiempo; de las garantías que debía ofrecer; etc. El dueño también garantizaba al inquilino no disponer de la casa antes de vencerse el contrato y, en caso necesario de llegar a disponer de la casa, el dueño se obligaba a proporcionar otra casa

¹⁵ Alejandro, Juan Antonio, Op. cit. pp. 272 a 274

a entera satisfacción del arrendatario. A veces el dueño establecía una hipoteca sobre la casa a favor del arrendatario.

Una causa de rescisión era que el dueño quisiera ocupar la finca, causa que apareció en el derecho mexicano¹⁶, sólo que en esta época, se rescindía el contrato aún cuando el propietario no tuviera necesidad y, cumplido el tiempo de duración del contrato, el inquilino debía dejar la casa a disposición del arrendador tratándose de cesiones por tiempo limitado.

La devolución de la cosa era esencial en el contrato de arrendamiento, con lo que se puede apreciar que el arrendamiento perpetuo no es tal sino un censo. Una vez terminado el plazo, el arrendador podía expulsar por propia autoridad al inquilino. Sin embargo era frecuente que los arrendatarios, llegado el momento de desalojar la casa ya fuere por cumplimiento del plazo o por haberse presentado alguna causa de desahucio de las establecidas en el contrato, recurrieran judicialmente, ocupando la finca, mientras se resolvía la cuestión, solución o camino a una sentencia que a veces tardaba años. Para poner fin a este tipo de situaciones, en Cataluña Pedro III (por una pragmática de 1370 y confirmada por Juan I en 1387) concede un plazo de diez días al arrendatario para desalojar la finca o bien para proponer los justos motivos que tuviera para no hacerlo y, de no actuar en ese plazo concedido, a los diez días podía ser expulsado. En 1564 Felipe II completa dicha pragmática señalando que si transcurrido el plazo señalado el arrendatario no abandonaba la casa, sería objeto de rápida ejecución.¹⁷

Las causas de rescisión se pueden enumerar como sigue:

- a) Necesidad de la casa por el propio arrendador ya fuere para sí, sus hijos o por haber necesidad de venderla debido a su situación económica,

¹⁶Párrafo segundo del Artículo 2485 del Código Civil para el D.F. (artículo derogado)

¹⁷Op. cit. p. 278

- b) Necesidad de realizar en la casa reparaciones inaplazables, lo que en la práctica era muchas veces pretexto para aumentar posteriormente el alquiler o expulsar al arrendatario antes del cumplimiento de su contrato.
- c) Mal uso de la casa alquilada o de cualquiera de las pertenencias de la misma, o incluso por el detrimento de la honestidad de los vecinos.
- d) La falta de pago del alquiler.
- e) La negativa del dueño de reparar la casa cuando ésta no se encontrara en condiciones de habitabilidad.

Ya se contempla la tácita reconducción, ya que a veces, aunque estuviera cumplido el tiempo del contrato e incluso pagado el alquiler, el inquilino, en vez de poner a disposición del arrendador la finca arrendada, permanecía en ella en tanto que éste no se oponía o manifestaba su actitud de disconformidad iniciando el procedimiento de expulsión correspondiente. Se sobreentendía entonces que existía un acuerdo tácito sobre una prórroga, que según el Fuero Real y el Fuero de Soria, era por un año más en las mismas condiciones acordadas en el contrato original. Pero, independientemente de esta prórroga, ya se había hecho costumbre que terminado el tiempo del arrendamiento, el arrendador concedía al inquilino un amparo de algunos días, esto para permitirle encontrar durante ellos otra casa, situación que evidentemente no supone una tácita reconducción.

Para la segunda mitad del siglo XVI (1564), Felipe II estableció, como el precio debía guardar cierta proporción con el valor de la casa, que las casas alquiladas de la corte habían de ser tasadas a petición de los vecinos o cortesanos, o incluso de oficio. Como este sistema situaba al arrendador en cierta inseguridad, ya que estaba expuesto a tener que devolver posteriormente parte del arrendamiento ya recibido y tal vez hasta gastado, Felipe III, en 1601, reguló el sistema de tasación estableciendo que ésta se llevaría a cabo por tres tasadores; que ésta sólo se verificaría una vez al año o salvo que hubiera aumento o disminución del valor de la casa; que el arrendador no podía de recibir dinero por concepto de arrendamiento antes de que se hubiera procedido a la tasación. De esta manera se instauró un procedimiento de limitación a la libertad del arrendador de predios urbanos.

Es hasta el siglo XVIII que existe plena libertad en cuanto a la celebración del contrato de arrendamiento de casas, libertad sólo limitada parcialmente por el sistema de tasación mencionado. Aun cuando no se podía obligar al propietario de una casa a alquilarla contra su voluntad ni se le impuso un orden de preferencias, a fines del siglo se comenzaron a reconocerse y establecerse ciertas preferencias en favor de determinadas personas o clases frente a otros inquilinos, por lo que había cierta limitación al derecho absoluto del arrendador de disponer de las viviendas para alquiler.

Los inicios del siglo XIX se caracterizan por un espíritu liberal que matizaba la legislación y que en materia de arrendamiento, bajo el pretexto de proteger el derecho de propiedad, establece la libertad contractual poniendo fin a la intervención tasadora de alquileres así como al régimen de preferencia o privilegios en favor de ciertas clases sociales o corporaciones. Pero, esta tendencia liberal dejó de tener vigencia poco después con la vuelta del absolutismo.

4.- MÉXICO

En México, durante la Colonia y antes de 1870, se aplicaron al contrato de arrendamiento las disposiciones españolas (mencionadas en los incisos anteriores) y que estaban contenidas en Las Siete Partidas, Las Leyes de Indias, La Nueva y La Novísima Recopilación y en todas aquellas leyes españolas que se dictaron y que tenían vigor en las provincias españolas de ultramar. Esto debido a la desorganización que reinaba en México en sus primeros años de Independencia, por lo que se siguieron aplicando temporalmente las citadas leyes españolas, haciendo sólo intentos de legislación en cuanto a la Carta constitucional correspondía.

Ortiz Urquidí asevera que el primer Código Civil de México así como de Iberoamérica fue el de Oaxaca, expedido en tres libros los días 31 de octubre de 1827, el 2 de septiembre de 1828 y el 29 de octubre de 1828, los cuales fueron promulgados

respectivamente el 2 de noviembre de 1827, el 4 de septiembre de 1828 y el 14 de enero de 1829.¹⁸ Estos libros contenían: El primero, el título preliminar y el libro denominado De las personas; el segundo, el libro llamado De los bienes y de las diferentes modificaciones de la propiedad; y el tercer, De los diferentes modos de adquirir la propiedad.

Este Código Civil, regula el arrendamiento en sus Artículos 1288 a 1373 contenidos en el título séptimo denominado "Del contrato de locación". Distingue dos clases de locación, la de obras y la de cosas, definiéndolas así:

- "La locación de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa por algún tiempo, y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagarle".
- "La locación de obras es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer alguna cosa en favor de la otra, a virtud de un precio convenido entre ambas".

Estas dos clases de alquiler se subdividen a su vez en especies particulares:

- "Se llama alquiler al precio de la locación de casas y de bienes muebles".
- "Renta: al precio que se paga por el arrendamiento de las heredades rurales".
- "Flete: el precio del transporte de las cosas de un lugar a otro".
- "Jornal o Salario: el precio del trabajo o del servicio".

En el año 1859 Justo Sierra elabora un proyecto de Código Civil que concluye en 1861, proyecto que debido al estado de guerra interna que padecía el país no pudo entrar en vigor. Por otra parte, en el estado de Veracruz se promulgó un Código Civil en 1869 elaborado por Juan Fernando de Jesús Corona pero que tampoco entró en vigor debido a que México estaba en guerra con Francia.

¹⁸Ortiz Urquidí, Raúl. Oraxaca cuna de la Codificación Iberoamericana. Editorial Porrúa S.A., México, 1973, pp. 9 y 290 y 2ª reimpresión, 1974.

Por lo anterior es que el primer Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales se promulga el 13 de diciembre de 1870. Este código, al igual que los que se inspiraron en el Código de Napoleón, reglamentó el trabajo asalariado junto con el contrato de obra como arrendamiento y, por considerar en su exposición de motivos como un atentado a la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales, separó desde ese año el contrato de trabajo y el de arrendamiento. Pero fue hasta la Revolución de 1910 cuando el trabajo salió definitivamente del Código Civil.

Este código que sirvió además como base y modelo a seguir por casi todos los estados de la República, estableció como principio que los contratos cuyo valor excediera de trescientos pesos anuales debían otorgarse por escrito; si además se trataba de predio rústico, el contrato debía constar en escritura pública.

El Código de 1870 no distingue entre rescisión y terminación, pero se pueden citar como causas de terminación:

- a) Cumplimiento del plazo convenido,
- b) Haberse satisfecho el objeto para el cual fue arrendada una cosa,
- c) Mutuo consentimiento,
- d) Pérdida de la cosa arrendada.

Como causas de rescisión:

- a) Falta de pago de una sola mensualidad,
- b) Nulidad,
- c) Cambio de uso de la cosa arrendada,
- d) Por el subarriendo de la cosa sin consentimiento del arrendador,
- e) Por expropiación de la cosa por causa de utilidad pública, caso en el cual los contratantes debían ser indemnizados conforme lo estableciera la Constitución.

Es importante mencionar que en dicho Código no se considera como causa de rescisión o terminación que el arrendador quisiera o necesitase la cosa para uso propio, a menos que se hubiera pactado en el contrato lo contrario. Existía asimismo el derecho de prórroga así como la tácita reconducción.

A partir del 1° de junio de 1884 comenzó a regir el Código Civil de 1884, que viene a derogar al de 1870 y que también fue creado para tener vigencia en el Distrito Federal y en el territorio de Baja California.

Este código prácticamente es igual a su predecesor de 1870 y sólo cambia en materia de arrendamiento en cuanto a la formalidad, ya que estableció que los contratos debían otorgarse por escrito si la renta excedía los cien pesos anuales.

Por cuanto a la terminación de los contratos a voluntad de las partes, sólo se anotaba como condición que se notificara con dos meses de anticipación tratándose de predios urbanos y con un año de anticipación si el predio era rústico.

La renta no era necesariamente fijada en dinero, podía consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que fuera cierta y determinada. El pago de la renta se hacía al vencimiento ya sea que se hubiera pactado por semanas, meses o años salvo pacto en contrario.

El 30 de agosto de 1928 fue expedido el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, código que aún rige y el cual entró en vigor el 1° de octubre de 1932. Este código ha tenido diferentes reformas.

CAPÍTULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I.- CONCEPTO

En el capítulo anterior vimos algunas definiciones en el derecho romano, en este veremos otras más modernas, más complejas y con una variedad más amplia de elementos. Así el profesor Rojina Villegas define al contrato de arrendamiento como: "*El 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*".¹⁹

El maestro Sánchez Medal lo define: "*El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto*".²⁰

El profesor Rafael de Pina conceptúa al contrato de arrendamiento de la siguiente forma: "*En términos generales, el contrato de arrendamiento se define diciendo que es aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho, mediante un precio cierto*".²¹

Por su parte Zamora y Valencia, conceptúa al contrato de arrendamiento como: "*Aquel que por virtud del cual, una persona llamada acreedor se obliga a conceder temporalmente el uso, el uso y goce de un bien a otra llamado arrendatario, quien se obliga a pagar la contraprestación, un precio cierto*".²²

¹⁹ Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, México, 1988, pp. 229 y 230 y 7ª edición, 1996.

²⁰ Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, México, 1989.p. 22 y 14ª edición, 1995.

²¹ De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Contratos en particular, vol. IV, Editorial Porrúa, México, 6ª edición, 1986 y 7ª edición, 1992.

²² Zamora y Valencia Miguel Ángel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, México, 1989.p. 147 y 5ª edición, 1994.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su Artículo 2398 que a la letra dice: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder mas de diez años para las fincas destinadas a la habitación, y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria".

Respecto a las características que tiene el contrato de arrendamiento, es importante señalar que éstas varían entre los diferentes autores; sin embargo, podemos mencionar dos que son aceptadas por la mayoría: el contrato de arrendamiento es un contrato oneroso y traslativo de uso y goce. A continuación presentamos las propuestas por el profesor Zamora y Valencia:

- a) El arrendamiento es un contrato traslativo de uso y goce. Si el contrato se celebra sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido; y si se celebra también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa.**

- b) La concesión o del uso y goce siempre es temporal, con base en consideraciones de orden económico. La Ley impone la necesidad de la temporalidad en ese contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza.**

- c) Es un contrato siempre oneroso. El arrendador al conceder el uso o el uso y goce de un bien, siempre lo hará a cambio de un precio.**

- d) El contrato de arrendamiento siempre regulará una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario. El poder de disposición que tiene el arrendatario respecto de la cosa arrendada nunca es directo e inmediato, sino que se**

ejerce a través de la conducta impuesta al arrendador; lo anterior significa que el arrendador debe conceder el uso y goce, entregar la cosa, conservar la cosa, etc.²³

De todo lo anterior, podemos concluir que el contrato de arrendamiento, es aquel por virtud del cual, una persona llamada arrendador se obliga a concederle el uso y goce de un bien a otra llamada arrendatario, durante un tiempo a cambio del pago de una contraprestación denominada renta, que puede consistir en dinero o en otra cosa con tal de que sea determinada. De esta forma, se encuentran dos elementos principales:

- a) La concesión del uso y goce temporal de un bien ajeno,
- b) El pago de un precio o renta como contraprestación al dueño de la cosa.

2.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ

Los elementos de existencia son dos: el consentimiento y el objeto. El consentimiento se define como *"el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción de efectos de derecho, y es necesario que ese acuerdo tenga una manifestación exterior"*,²⁴ el consentimiento se encuentra compuesto por dos elementos que son ; una propuesta, oferta, o policitud, como primer elemento, y como segundo elemento es la aceptación.

La policitud *"es una declaración unilateral de voluntad receptiva, expresa o tácita hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, que contiene los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad"*.²⁵

²³ Idem. pp. 148, 149 y 150

²⁴ Gutierrez y Gonzáles Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Editorial Porrúa, México, 1991, p. 215 y 11ª edición, 1996.

²⁵ Idem. p. 217

El segundo componente del consentimiento es la aceptación, que al igual que la propuesta, es una declaración unilateral de voluntad, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta, policitación u oferta.

Por lo antes expresado y de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 2398 del Código Civil, el consentimiento es cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y, la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El objeto es el segundo elemento esencial y es definido por Leopoldo Aguilar Carbajal de la siguiente manera: *"En cuanto al objeto, puede decirse que todos los bienes corporales o incorporales, muebles o inmuebles, pueden ser objeto de contrato, siempre que puedan producir una ventaja económica al arrendatario, y como excepción no puede ser objeto de arrendamiento los consumibles por el primer uso y los derechos estrictamente personales y aquellas cuyo arrendamiento está prohibido por la Ley. Pueden serlo las cosas y los derechos si pueden producir una ventaja económica al arrendatario. En cambio, no pueden serlo las cosas no determinadas o indeterminadas y las cosas que estén fuera del comercio".*²⁶

Para Francisco Lozano Noriega el objeto es: *"La obligación que cada una de las partes asume, es decir, el arrendador se obliga a proporcionar el uso o goce de una cosa (objeto material) y, el arrendatario se obliga a pagar por ello un precio cierto. Por lo tanto, según lo anterior, tenemos que hay dos objetos. El primero de ellos es el objeto de la obligación del arrendador, que comprende la concesión del uso y goce de la cosa y, el segundo, sería el pago de la renta que es la contraprestación debida por el arrendatario."*²⁷

²⁶ Aguilar Carbajal, Leopoldo. *Contratos civiles*. Editorial Porrúa. México, 1981, p. 153 y 3ª edición, 1982.

²⁷ Lozano Noriega, Francisco. *Curso de Derecho Civil*. Editorial Asociación Nacional de Notariado Mexicano A.C., México, 1982, pp. 202 y 203 y 5ª edición, 1990.

La definición dada por Leopoldo Aguilar Carbajal es incompleta, ya que solo habla del objeto que busca el arrendatario, es como el uso y goce de la cosa, omitiendo el objeto pretendido por el arrendador que es la obtención de la renta, por lo que estamos de acuerdo en la definición que de objeto nos da Francisco Lozano Noriega, y a falta de alguno de estos elementos, produce la inexistencia del contrato de arrendamiento.

Para el profesor Rafael Rojina Villegas los elementos esenciales son: *"En cuanto al objeto, en un principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la Ley, los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles e inmuebles, corporales o incorporales, pueden ser objeto de este contrato. Lógicamente se impone como limitación, que los bienes corporales o incorporales materia del arrendamiento, sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario. Esto es sobre todo tratándose de bienes corporales o incorporales o derechos, como se advierte de la necesidad de que sean susceptibles de dar ventaja al arrendatario. En los derechos, desde luego, deben excluirse todos aquellos que son personales, pues no son susceptibles de darse en arrendamiento".*²⁸

En cuanto a los requisitos de validez, su ausencia no provoca la inexistencia del acto jurídico, sino su nulidad, absoluta o relativa, siendo ésta última susceptible de ser convalidada.

- El primer requisito de validez es la Voluntad, y ésta debe de estar libre de cualquier vicio en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento. Los vicios que pueden tenerse en la voluntad son cuatro: el error, dolo, mala fe y la violencia.

- El segundo requisito de validez es el llamado Licitud del acto jurídico y consiste en que el acto debe de tener un fin, un motivo u objeto y una condición lícita en todas sus manifestaciones para que el derecho las ampare y les de consecuencias jurídicas.

²⁸ Rojina Villegas. Rafael. Op. cit. pp. 231 y 232

- El tercer requisito de validez es el denominado Formalidad, éste consiste en exteriorizar la voluntad de acuerdo a las formas legales. El contrato de arrendamiento es formal, porque según el Artículo 2406 del Código Civil debe de otorgarse por escrito y puede ser consensual. En caso de que no sea así, esto ocurre principalmente con los bienes muebles.

- El cuarto y último de los requisitos de validez es la Capacidad y ésta consiste en que la voluntad se otorgue por persona capaz, refiriéndose Leopoldo Aguilar Carbajal de la siguiente manera: *"La capacidad para dar en arrendamiento la encontramos en los mayores de edad y los menores de edad emancipados respecto de los bienes muebles e inmuebles."*²⁹

Para Rojina Villegas materia de arrendamiento tienen capacidad para arrendar:

1.- Los propietarios

2.- Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce

3.- Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos

4.- Los que expresamente autorizados por la Ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.³⁰

Respecto de la legitimación para recibir una cosa en arrendamiento, la tendrían los arrendatarios que tengan la capacidad y que no se encuentren dentro de los supuestos legales que establecen los Artículos 2403, 2404 y 2405 del Código Civil en cuanto a la prohibición de arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios. Otro caso es el de los magistrados, jueces, y a cualesquiera otros empleados públicos a tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en

²⁹ Op. cit. p. 153

³⁰ Op. cit p. 559

los negocios que intervengan. Esta misma prohibición la tienen los encargados de establecimientos públicos, a funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes en donde ellos intervengan.

De igual manera, el tutor no puede en ningún caso, ni con licencia judicial, tomar en arrendamiento para sí, para su mujer o marido, para sus ascendientes, hijos o hermanos; de ser así no respetando las anteriores prohibiciones, por razones de interés público, el contrato es nulo de pleno derecho. (Artículo 569).

3.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DERECHOS DEL ARRENDATARIO

1.- El arrendador se obliga a conceder el uso o goce de un bien temporalmente y ello implica entregar la cosa. El derecho que goza el arrendatario es de usar y disfrutar la cosa restituyéndola al finalizar el arrendamiento. (Artículos 1824 fracción I y 2412 fracción I).

2.- El arrendador está obligado a conservar la cosa arrendada durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, e incluso el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones. (Artículos 2412 fracción II y 2417).

3.- El arrendador está obligado a no estorbar ni molestar de manera alguna el uso de la cosa arrendada al no ser que tenga que hacer reparaciones urgentes, indispensables y necesarias. (Artículos 2412 fracción III y 2414)

4.- El arrendador debe garantizar el uso y goce pacífico de la cosa en todo el tiempo que dure el contrato de arrendamiento. (Artículo 2412 fracción IV).

5.- El arrendador está obligado a responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento. (Artículo 2412 fracción V).

los negocios que intervengan. Esta misma prohibición la tienen los encargados de establecimientos públicos, a funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes en donde ellos intervengan.

De igual manera, el tutor no puede en ningún caso, ni con licencia judicial, tomar en arrendamiento para sí, para su mujer o marido, para sus ascendientes, hijos o hermanos; de ser así no respetando las anteriores prohibiciones, por razones de interés público, el contrato es nulo de pleno derecho. (Artículo 569).

3.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DERECHOS DEL ARRENDATARIO

1.- El arrendador se obliga a conceder el uso o goce de un bien temporalmente y ello implica entregar la cosa. El derecho que goza el arrendatario es de usar y disfrutar la cosa restituyéndola al finalizar el arrendamiento. (Artículos 1824 fracción I y 2412 fracción I).

2.- El arrendador está obligado a conservar la cosa arrendada durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, e incluso el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones. (Artículos 2412 fracción II y 2417).

3.- El arrendador está obligado a no estorbar ni molestar de manera alguna el uso de la cosa arrendada al no ser que tenga que hacer reparaciones urgentes, indispensables y necesarias. (Artículos 2412 fracción III y 2414)

4.- El arrendador debe garantizar el uso y goce pacífico de la cosa en todo el tiempo que dure el contrato de arrendamiento. (Artículo 2412 fracción IV).

5.- El arrendador está obligado a responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento. (Artículo 2412 fracción V).

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

7.- El arrendador no puede rescindir el contrato por la muerte del arrendatario, y sus herederos deberán respetarlo; el arrendatario tiene a su vez el derecho de que no se le rescinda el contrato de arrendamiento si muere el arrendador y de ser el arrendatario quien falleciere, podrán continuarlo sus beneficiarios. (Artículos 2408 y 2448 inciso H).

8.- El arrendador está obligado, cuando se haya terminado el arrendamiento a devolver al arrendatario algún saldo que existiera por motivo del arrendamiento, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar en contra del arrendatario; en este caso, el arrendador depositará judicialmente este saldo. (Artículo 2422).

9.- Al arrendador le corresponde pagar las mejoras hechas por el arrendatario si en el contrato o después de éste lo autorizó para realizarlas y se obligó a pagarlas; o bien, si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se produce la rescisión del contrato y, por último si las mejoras que realice el arrendatario no puede disfrutarlas por voluntad del arrendador de terminar con el arrendamiento. (Artículos 2423 y 2424).

10.- El arrendador de finca urbana destinada a la habitación deberá dar una localidad en arrendamiento obligándose a que reúna las condiciones de salubridad e higiene que exija la Ley. (Artículo 2448 "A").

11.- El arrendador de finca urbana destinada a la habitación, tiene la obligación de otorgar el contrato por un lapso mínimo de un año. (Artículo 2448 "C").

12.- El arrendador de finca urbana destinada a la habitación está obligado a otorgar por escrito el contrato de arrendamiento, pues la falta de formalidad le es imputada. (Artículo 2448 "F").

13.- El arrendador de finca urbana destinada a la habitación, está obligado a registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Distrito Federal, y también a entregar al arrendatario una copia registrada del contrato ya que, el derecho del arrendatario le da acción a éste mismo para demandar el registro, así como recibir del arrendador copia registrada del contrato. (Artículo 2448 "G").

La Suprema Corte resolvió sobre algunas obligaciones del arrendador las siguientes jurisprudencias:

- Arrendador. Obligaciones del.

El arrendador no cumple su obligación, ni cesan sus deberes por el hecho de entregar la finca en estado aparente y transitorio de servir al arrendatario, sino que está obligado a mantener y conservar ese estado de utilidad en términos de que realmente sirve para el objeto a que está destinado, por su naturaleza o por el contrato y por todo el tiempo que éste debe durar.³¹

- Arrendador. Responsabilidad del.

La fracción II del artículo 1458 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que son causas de responsabilidad civil, los actos u omisiones que están sujetos a ella expresamente por la ley. Ahora bien, entre las obligaciones del arrendador, figura la de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa, por todo el tiempo del contrato, y según el artículo 2953, para cumplir con esa obligación se observarán las prescripciones contenidas en el Capítulo V, Título Tercero del Libro Tercero del repetido Código que trata de la evicción y saneamiento. El artículo 2978 manda que si la privación del uso, proviene de evicción del predio, se observará la disposición del artículo 2969, en que se estatuye que si

³¹ Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación, 5ª época; Tomo: 35, Página: 1807.

por caso fortuito o fuera mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará rentas, mientras dure el impedimento. El artículo 2974 autoriza al arrendatario cuando la privación del uso proviene de un hecho directo o indirecto del arrendador para exigir el cumplimiento, de lo dispuesto en los artículos 2969, 2970 y 3020, así como el pago de todos los daños y perjuicios. El arrendatario tiene la obligación de cumplir con las disposiciones del artículo 1495 del Código Civil aplicable por estar comprendido en el capítulo de evicción o saneamiento que ordena al adquirente que denuncie el pleito de evicción, al que enajenó, antes del alegato de su derecho, que cierra la instancia si la cuestión fuere de derecho, o antes de recibirse el negocio a prueba en los casos en que esto fuera necesario. Es de advertirse que en el caso de arrendamiento, también tiene exacta aplicación el artículo 2513 que estatuye que la falta de cumplimiento de esa prevención por parte del adquirente, hace que el que enajena no responda de la evicción.³²

4.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y DERECHOS DEL ARRENDADOR

1.- El arrendatario está obligado a pagar la renta; ésta es la primer obligación básica. El derecho para el arrendador es el de recibir el pago por el bien que en arrendamiento se ha dado. (Artículos 2398 y 2399).

2.- El arrendatario está obligado a dar aviso al arrendador lo más pronto posible, la necesidad de reparaciones del bien que requiera, bajo pena de pagar el daño que sufra por su falta de aviso. (Artículo 2415).

3.- El arrendatario está obligado a hacer del conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o daño que otro realice sobre la cosa arrendada, debiendo responder por los daños y perjuicios que se cause por su omisión. (Artículo 2419).

³² Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación. 5ª época; Tomo: 29. Página: 240.

4.- El arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos; el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. (Artículos 2425 fracción I y 2426).

5.- El arrendatario está obligado a pagar la renta en los plazos convenidos; a falta de convenio, se hará por semestres vencidos. (Artículo 2454).

6.- El arrendatario está obligado a responder por los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella. Si la cosa se usa en contravención a lo establecido, es una causa de rescisión del contrato de arrendamiento. (Artículos 2425 fracción II, III y 2489 fracción II).

7.- El arrendatario está obligado cuando va a establecer una industria peligrosa, de asegurar la finca arrendada contra el riesgo que origine el ejercicio de esa industria. (Artículos 2440, 1913 y 1915).

8.- El arrendatario tiene la obligación de hacer las reparaciones necesarias a aquellos deterioros de poca importancia que son causados por las personas que habitan el inmueble. (Artículos 2444 y 2467).

9.- El arrendatario está obligado si ha recibido la finca con expresa descripción de las partes que se compone, a devolverla al concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. (Artículo 2442). 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 pacto en contrario. (Artículo 2443).

La Suprema Corte resolvió sobre algunas obligaciones del arrendatario las siguientes jurisprudencias:

- **Arrendamiento. Obligaciones asumidas por el arrendatario. Naturaleza y Validez.**

Si en un escrito o carta se consigna el resultado de un acuerdo verbal concertado por ambas partes en lo concerniente al arrendamiento de una finca, en que el demandado hace constar que además de las obligaciones asumidas en el machote impreso se compromete a pagar una cantidad en diversas pensiones mensuales y a realizar obras en la localidad en beneficio del arrendador por un valor no inferior a otra cantidad, ninguna trascendencia tiene en la determinación de que las mencionadas prestaciones constituyen parte del precio del arrendamiento, el que el escrito que las contiene sólo haya sido firmado por el obligado, si dicho acuerdo es reconocido y aceptado por el arrendador en su demanda, y el arrendatario no lo impugna. El hecho de que los pagos y las obras hubieran sido determinados, no es motivo para negarles el carácter de renta, sino antes bien para concederles ese carácter, pues la renta debe ser determinada, según los términos del artículo 2399 del Código Civil; y el que esos pagos y obras hubieren sido cumplidos en un plazo inferior al término del arrendamiento, por lo que se refiere a las obras, no quita el carácter de renta a la contraprestación del inquilino.³³

- **Arrendamiento. Reparaciones a la finca no efectuadas por el propietario. Obligaciones del arrendatario.**

La renuencia de la arrendadora a efectuar las reparaciones de la finca arrendada, sólo autoriza a la inquilina a rescindir el contrato u ocurrir al juez para que la obligue al cumplimiento de sus obligaciones, pero no libera a la arrendataria del deber que soporta, a la luz del artículo 2307 fracción I del Código Civil del Estado de Sinaloa, de satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos. TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SEGUNDO CIRCUITO.³⁴

- **Arrendamiento. Subrogación de derechos y obligaciones a la muerte del arrendatario:**

³³ Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación, 7ª época; Volumen: 68, Parte: Cuarta; Página: 13.

³⁴ Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; 7ª época; Volumen: 121-126; Parte: Sexta; Página: 35.

Si el arrendador demanda acciones derivadas de un contrato de arrendamiento a la sucesión del arrendatario, habiendo fallecido éste, es correcto otorgar legitimación pasiva en tal juicio a los hijos del de cujus que acudieron a contestar la demanda en su carácter de poseedores del inmueble arrendado, pues a la muerte del arrendatario, aquéllos se subrogaron en los derechos y obligaciones de éste. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.³⁵

- Arrendatario. Obligaciones del.

El contrato de arrendamiento que se exhibe en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; y como el cumplimiento de esa obligación sólo se prueba por medio de los recibos que otorga el arrendador, o por la demostración por cualquier otro medio de prueba de los que la ley autoriza, de que la renta fue cubierta, puede decirse que el contrato en sí es la prueba perpetua del derecho a exigir las pensiones pactadas, y la falta de cumplimiento de esa obligación de dar, por parte del inquilino; por lo que el actor le basta en estos casos, con demostrar la existencia del contrato y afirmar la falta del cumplimiento del pago de las pensiones, para que proceda, tanto la acción rescisoria, como la del pago de todos los adeudos, desde la fecha del contrato hasta la de la demanda, y es al demandado a quien le incumbe demostrar que hizo el pago, para que no se le condene ni la rescisión ni la satisfacción de lo que conforme al contrato adeuda.³⁶

5.- CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACIÓN

Aquellas que debe contener:

Las cláusulas que debe de contener el contrato de arrendamiento las establece el Código Civil en el Artículo 2448 "F":

³⁵ Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito: Fuente: Semanario Judicial de la Federación; 8ª época; Tomo: VII-Junio; Página: 209.

³⁶ Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; 5ª época; Tomo: LIX; Página: 1540.

- El nombre del arrendador y del arrendatario.
- La ubicación del inmueble.
- La descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- El monto de la renta.
- La garantía, en su caso.
- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- El término del contrato.
- Las obligaciones del arrendador y del arrendatario que contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

Aquellas que puede contener:

El Artículo 1839 del Código Civil para el Distrito Federal dice: *"los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley"*.

En el caso de arrendamiento para casa habitación, las cláusulas que se estipulan no deberán oponerse a las que marca el Artículo 2448 y sus incisos relativos del Código Civil.

El contrato de arrendamiento puede contener cláusulas adicionales a las establecidas por la Ley, tanto para el arrendador como para el arrendatario. (Artículo 2448 "F", fracción VIII):

- a) Una de las cláusulas que pueden contener los contratos de arrendamiento es la cláusula penal a que se refiere el Artículo 1840 de Código Civil que a la letra dice:

"pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios."

b) Otra de las cláusulas que se pueden estipular en los contratos de arrendamiento para casa habitación es el lugar del pago de las rentas, pero aún cuando en el contrato se haya estipulado que el lugar de pago será el domicilio del arrendador, si no se precisó la ubicación de ese domicilio debe apegarse a lo establecido por el Artículo 2427.

c) En el contrato de arrendamiento para casa habitación, pueden los contratantes estipular las cláusulas que crean convenientes siendo su única limitación el que no se contrapongan al capítulo correspondiente del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación (Capítulo IV) ya que las disposiciones contenidas en los Artículos 2448 y 2448 A, B, C, D, E, F, G, H, I y K, son irrenunciables.

La Suprema Corte resolvió sobre las cláusulas del contrato de arrendamiento la siguiente jurisprudencia:

- Arrendamiento. Fianza. Obligación de otorgarla.

Si en una cláusula del contrato de arrendamiento se establece que el inquilino se compromete a garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, mediante el otorgamiento de fianza, a satisfacción de la parte arrendadora, sin que en el propio contrato se precise cuándo debe otorgar garantía pertinente, resulta necesario que, para que el arrendatario incurra en mora, con la consecuente rescisión del contrato, el arrendador lo requiera previamente al ejercicio de tal acción, en los términos del último párrafo del artículo 2080 del Código Civil, por tratarse de una obligación cuyo cumplimiento no es de plazo determinado. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.³⁷

³⁷ Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; 8ª época; Volumen: 139-144; Parte: Sexta; Página: 28.

6.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Existen varias causas para terminar con el contrato de arrendamiento. El Código Civil para el Distrito Federal estipula las siguientes en su Artículo 2483:

- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa arrendada fue dada en arrendamiento.
- Por convenio expreso de las partes.
- Por nulidad.
- Por rescisión promovida por alguna de las partes. (Artículos 2489 y 2490)
- Por confusión entre las partes.
- Por pérdida o destrucción total de la cosa dada en arrendamiento, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor.
- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por alguna causa de utilidad pública.
- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

El maestro Sánchez Meda nos menciona como causas de terminación del contrato de arrendamiento:

1.- El vencimiento del plazo (Artículo 2483 fracción I) *"es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo con su definición. (Artículo 2398). Esta terminación opera de pleno derecho, pues no requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado. Sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato opera la tácita reconducción o prórroga tácita del contrato, conforme a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia (Tesis Jurisprudencial núm. 98 de la jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975).*

Cuando las partes no han señalado plazo de duración al arrendamiento o han convenido en que su duración sea indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de ellas puede darlo por concluido mediante un preaviso fehaciente dado a la otra parte con dos meses de antelación si se trata de un predio urbano o de un año si el inmueble es rústico (- es importante señalar que la nueva reforma al Código Civil modifica el plazo para los predios urbanos: de dos meses a quince días; Artículo 2478 -), si bien esta anticipación del preaviso puede validamente acortarse o alargarse por convenio entre las partes, ya que tal plazono es imperativo".

2.- *La rescisión del arrendamiento: "por ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes".*

3.- *El mutuo consentimiento "de ambos contratantes, quienes para hacerlo deben tener la capacidad general para contratar."*

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

5.- *Caducidad del arrendamiento, por extinción del usufructo "al consolidarse la propiedad en una persona distinta del usufructuario que dio la cosa en arrendamiento".*

6.- *La muerte de alguno de los dos contratantes "no es causa de terminación del arrendamiento, pero puede pactarse válidamente por las partes que tal hecho ponga fin al contrato".*

Salvo el caso de arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación en los que se impone de manera imperativa e irrenunciable, lo cual es un absurdo, que el

arrendamiento continúe con los familiares del inquilino muerto como subrogatarios de éste, si *"hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario"*.

7.- *"La enajenación voluntaria o judicial del predio arrendado no es causa de terminación del arrendamiento. Sin embargo, si el arrendamiento se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca que fue enajenada después por remate judicial, podrá darse por concluido el arrendamiento, a petición del adquirente"*.

8.- *"La quiebra del arrendador o del arrendatario puede también ser causa de terminación del arrendamiento"*.³²

La Suprema Corte resolvió sobre algunas causas de terminación del contrato las siguientes jurisprudencias:

- Arrendamiento. Terminación del. En caso de cambio de propietario del predio arrendado.

Operada la transmisión de la propiedad, queda subrogado el adquirente del inmueble en los derechos y obligaciones del anterior propietario, asistiéndole, por ello, el ejercicio de todas las acciones derivadas del incumplimiento de ese contrato, previo aviso de la transmisión de la propiedad al arrendatario, sin el cual está en ausencia de un requisito condicionante de las acciones ejercitadas. **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.**³³

- Arrendamiento. Posibilidad de rescindirse aunque se paguen las rentas e intereses moratorios.

Si en un contrato se estipula que las rentas deben de cubrirse por la arrendataria en el domicilio del arrendador, dentro de los primeros cinco días de cada mes; que por falta de pago oportuno de las rentas en el plazo señalado el arrendatario cubriría el diez por ciento de su importe cada vez que se produzca, por gastos de cobranza especial, ello evidencia que

³² Sanchez Meda, Ramón, *Op. cit* pp. 266, 272, 273, 275 y 276

³³ Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; 8ª época; Tomo: IV Segunda Parte-I; Página: 114.

la intención de los contratantes es el que se cubra una indemnización moratoria por el retraso en el cumplimiento de las obligaciones de pago de la renta en los plazos convenidos y el lugar señalado para tal efecto, sin que por la circunstancia de que la arrendataria cubra la renta extemporáneamente y adicione un diez por ciento a tales pensiones implique la desestimación de la posibilidad legal de que la arrendadora, pueda ejercitar la acción de rescisión, apoyada en el artículo 2489, fracción I, del Código Civil, ya que no puede desconocerse que la obligación fue incumplida al haberse realizado pagos inclusive de varios meses de retraso y que, en todo caso, la exhibición de la cantidad adicional sólo sería para cubrir perjuicios por la mora en esa tardanza, empero, no puede pasar inadvertido que de conformidad con lo establecido en el artículo 2107 del Código Civil, la responsabilidad por el incumplimiento de la obligación de pago de las rentas en los plazos y forma estipulada, da pauta, no sólo a la reparación de daños y la indemnización de los perjuicios sino también a la devolución de la cosa materia de contrato, de ahí que, la cantidad adicional no excluya la posibilidad legal de ejercitar la acción rescisoria. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.³⁹

- Arrendamiento. El término que se concede al arrendatario para que desocupe la localidad arrendada. Cuando el arrendador le notifica la terminación del contrato, no es un término de vigencia, sino el de la interpelación.

No es exacto que el término que se concede aun arrendatario para que desocupe el local arrendado, cuando el arrendador quiere dar por terminado un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido o voluntario, o bien un contrato de arrendamiento que siendo por tiempo fijo se ha convertido en indefinido por virtud de la tácita reconducción, sea un término de vigencia final que venga a transformar el contrato en definido o a tiempo fijo, de tal manera que resulte aplicable al caso el artículo 2485 del Código civil referente a la prórroga del contrato por un año más, si el inquilino se encuentra al corriente en el pago de sus rentas. Se dice que ese término de dos meses a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil o el convencional que las partes hubieren fijado en el contrato no es de

³⁹ Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito: Fuente: Semanario Judicial de la Federación: 8ª época: Tomo: IX Abril; Página: 432.

vigencia o de duración postrera del contrato de arrendamiento, porque ese lapso sólo viene a ser el plazo de la interpelación que resulta de la transformación de la obligación del arrendatario de devolver la cosa dada en arrendamiento, de indeterminada, a determinada o por tiempo fijo. En efecto, en el ámbito doctrinal de las obligaciones, se distinguen obligaciones exigibles a cierto tiempo o a plazo, que por esta circunstancia son obligaciones de duración definida, en cuyo caso no se necesita interpelar al deudor u obligado para ponerle en mora o para que cumpla con la obligación, porque el mismo término interpela por el acreedor (dies interpellat pro homine). En cambio, existen otras obligaciones cuyo cumplimiento o exigibilidad no está previsto por las partes en el contrato o en la Ley, y en tales condiciones es menester transformar esa obligación de duración indeterminada, por una obligación cierta o para día fijo. Esto se consigue a través de la interpelación para poner en mora al deudor u obligado y en el Código Civil se tiene una regla general en el artículo 2080, según el cual, si no se ha fijado el tiempo en que debe hacerse el pago o cumplirse con una obligación, si se trata de obligaciones de dar, se requiere poner en mora al deudor interpeándolo ya judicialmente (en vía de jurisdicción voluntaria), o ya extrajudicialmente ante notario o por medio de dos testigos. Trasladas las anteriores ideas al contrato de arrendamiento, se tiene que el artículo 2478 del Código Civil fija la regla especial para transformar la obligación indeterminada del arrendatario de entregar o devolver la cosa dada en arrendamiento, en obligación determinada o a tiempo fijo; y así dispone este precepto que todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado entre los que también se encuentran los reconductos, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico. Este aviso en forma indubitable obviamente se puede efectuar en la forma como lo dispone el artículo 2080 del Código Civil, o sea, judicialmente, ante el Notario o por medio de dos testigos. Por tanto, ese término de dos meses o un año a que alude el artículo 2478 del Código Civil o bien el convencional que haya estipulado los contratantes en el contrato de arrendamiento, no es un término de duración postrera del contrato, sino el término de la interpelación para obligar al arrendatario a que haga entrega del local arrendado. En consecuencia, explicada así la naturaleza jurídica de ese plazo para la entrega

o devolución de la cosa dada en arrendamiento, cuando el arrendador le da aviso al arrendatario de la terminación del contrato de arrendamiento, resulta absurdo jurídico hablar de una prórroga de contrato fundada en lo dispuesto en el artículo 2485 del Código Civil, puesto que la prórroga sólo procede cuando se trata de al expiración de un contrato por tiempo fijo. **PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**⁴⁰

- **Arrendamiento. Rescisión del, por variación del destino del inmueble objeto de ese contrato.**

Si el arrendatario cambió el destino de la cosa mediante el consentimiento, aún tácito, del arrendador, es claro que aquel no faltó por tal concepto al cumplimiento de las obligaciones generadas por el contrato, lo que hace desaparecer el indicado motivo de rescisión.⁴¹

⁴⁰ Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; 7ª época; Volumen: 26; Parte: Sexta; Página: 15.

⁴¹ Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; 5ª época; Tomo: XC; Página: 739.

CAPITULO III

CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

I.- ANTECEDENTES

Varias han sido las reformas que ha tenido nuestra legislación en materia de arrendamiento hasta la vigente del 23 de septiembre de 1993; sin embargo, sólo nos abocaremos a comentar aquellas que consideramos más importantes tanto en su procedimiento como en su impacto social.

a) Decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de casas o locales publicado en el Diario Oficial el 30 de Diciembre de 1948

Art. 1º.- Se prorrogan por ministerio de la Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el Artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan: a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él; b) Los ocupados por trabajadores a domicilio; c) Los ocupados por talleres, y d) Los destinados a comercios o industrias.

Art. 2º.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el Artículo anterior, los contratos que se refieren: I. A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente Decreto, sean mayores de trescientos pesos; II. A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito. III. A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la Ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos. (Fracción añadida por Decreto de 30 de noviembre de 1951.)

Art. 3º.- Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente Ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrían serlo en los siguientes términos: a) De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10% y b) De más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%. Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas. Los aumentos que establece este Artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas.

Art. 4°.- La prórroga a que se refieren los Artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el Artículo 7° de esta Ley.

Art. 5°.- En los casos previstos en el inciso 2°, los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá: a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación; b) En la cantidad que fijan los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos: Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del Trabajo.

Art. 6°.- Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2° del Artículo 2°, deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial. El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el Artículo 5°.

Art. 7°.- Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos: I. Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento; II. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario; III. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador; IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato; V. Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble; VI. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal; VII. Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos; VIII. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos; IX. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

Art. 8°.- La rescisión del contrato por las causas previstas en el Artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.

Art. 9º.- Serán nulos de pleno derecho los convenidos que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento con contravención de las disposiciones de esta Ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta Ley.

TRANSITORIOS

Art. 1º.- La presente Ley empezará a regir desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

Art. 2º.- Queda derogado el decreto del 31 de diciembre de 1947 publicado en el Diario Oficial el 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

Art. 3º.- Se derogan los Artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente Ley.

Art. 4º.- Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el Artículo 1º de esta Ley, se sobreseerán, sea cual fuere el estado en el que se encuentren.

Art. 5º.- En los procedimientos judiciales, o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente Ley.

El profesor Zamora y Valencia en su libro "Contratos Civiles" hace referencia a este decreto mencionando al respecto que éste prorrogaba de manera indefinida el plazo establecido en los contratos de arrendamiento de las casas destinadas a la habitación que ocupase un inquilino así como los miembros de su familia que viviesen con él. También prorrogaba los plazos para los locales que estuviesen ocupados por trabajadores a domicilio o los ocupados por talleres así como los destinados a comercios o industrias si los contratos de arrendamiento se hubieran celebrado antes del 1ero. de enero de 1949.

En este decreto, no se contemplaron en la prórroga los contratos que se referían a las casas destinadas a la habitación cuando las rentas en vigor en la fecha del decreto fueran mayores de \$300.00 M.N. ni tampoco las casas o locales que el arrendador necesitara

habitar u ocupar para que estableciera en ellos una industria o comercio donde él fuera propietario previa justificación ante los tribunales, ni tampoco comprendía a las casas o locales que fueran destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, salones de espectáculos públicos como teatros, cinematógrafos y circos.

El profesor Zamora y Valencia menciona además que *"el decreto indicado no es de congelación de rentas porque si se da por terminado un contrato que se hubiese encontrado regido por el mismo, el propietario o arrendador al celebrar un nuevo contrato de arrendamiento puede establecer convencionalmente con el nuevo arrendatario la renta que estimen pertinente, superior o inferior a la renta anterior; y si el decreto fuese de congelación de rentas no importaría ni la persona del arrendatario ni el contrato en especial, sino sólo el hecho de que a determinada localidad no se le puede aumentar el importe de la renta o precio.*

*El decreto indicado no altera ninguna de las cláusulas de los contratos regidos por él y sólo prorroga indefinidamente el plazo de duración de los mismos, los que sólo pueden darse por terminados por voluntad de las partes o por las causas de rescisión que él mismo establece".*⁴²

b) Decreto del 28 de Diciembre de 1984 publicado en el Diario Oficial el 7 de Febrero de 1985

ARTÍCULO PRIMERO.- Se reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el Artículo 3042 del mismo ordenamiento para quedar como sigue:

CAPÍTULO IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la Habitación:

⁴² Zamora y Valencia, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, 4ª edición, México, 1992, p. 182 y 5ª edición, 1994.

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

Art. 2448-A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigida por la Ley de la materia.

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

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

Art. 2448-D.- Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

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

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

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

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV. El monto de la renta.
- V. La garantía, en su caso.

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

VII. El término del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanteo en los términos y condiciones de la oferta.

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un 10%.

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

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

VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este Artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley en la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

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

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

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

Art. 2448-L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

El profesor Zamora y Valencia menciona que este decreto es un intento por solucionar algunos de los problemas que se originan por la celebración de contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Sin embargo, el profesor lo considera un intento fallido con base en el siguiente argumento:

La iniciativa del decreto denominada "Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con inmuebles en Arrendamiento" y a la que el público en

general llamó "Ley inquilinaria", fue discutida y aprobada en el Congreso de la Unión de forma apresurada y descuidada. Se menciona que los autores de la iniciativa cuidaron más los aspectos políticos de su propia seguridad burocrática que los aspectos legales y su trascendencia jurídica y social. La prueba de ello es que en lugar de buscar la asesoría de maestros de la Facultad de Derecho de la UNAM, lo hicieron por asociaciones de inquilinos en colonias proletarias.

Es por esto que el profesor Zamora y Valencia así como otros profesores como Ramón Sánchez Medal en un Artículo publicado en 1985 llamado "Ley antiinquilinaria" lo consideran un desatino jurídico y un desacierto social porque si antes del decreto los particulares no invertían en la construcción de vivienda para arrendar, a partir de este decreto, las inversiones serían menores además de que los juicios en esta materia se incrementarían.

Por otro lado, este decreto no da solución a los principales problemas que se presentan entre arrendadores y arrendatarios de casa habitación como son los relacionados con el monto de la renta, la duración del contrato y la necesidad de reparaciones a la vivienda.

El maestro Zamora hace algunos comentarios a las disposiciones a los Artículos afectados por esta reforma:

- Artículo 2448: con respecto a que es de orden público e interés social, el profesor señala que estas especificaciones deberían referirse a todo el Código por lo que deberían de estar en las disposiciones preliminares del mismo.
- Artículo 2448-A: es igual al antiguo Artículo 2448 y que el Artículo 2448-B coincide con el Artículo 2449.

- Artículo 2448-C: supuestamente protege a los arrendatarios asegurándoles la permanencia por lo menos de un año en su casa habitación, perjudica a otros que no quieren permanecer un año en una casa habitación. La prórroga forzosa de 2 años más, de igual forma crea consecuencias porque a muchas personas les es casi imposible tomar un inmueble para casa habitación por no tener ingresos que justifiquen 2 o 3 años de solvencia. Esto origina una elevación desproporcionada en la fijación original de la renta porque el contrato puede durar hasta 3 años con prórrogas y la renta no se puede incrementar mucho por lo que establece el Artículo 2448-D. El arrendador al empezar el arrendamiento exige una renta muy elevada para compensar un poco la pérdida por el poder adquisitivo del dinero y la imposibilidad del incremento a las rentas.

Además, el Artículo señalado contiene disposiciones muy acertadas como la que sólo en moneda nacional se pactará la renta y que en caso de prórroga ésta no podrá exceder del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general vigente del D.F. en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

En arrendamientos que no sean destinados a habitación, el precio o renta puede ser en pesos o cualquier otra cosa con tal que sea cierta y determinada.

- Artículo 2448-E: en su primera parte mantiene en su contenido lo mismo que el Artículo 2452 que es derogado tácitamente por contener disposiciones parcialmente incompatibles con el 2448-E. En su segunda parte suprime la posibilidad de pactar algo en contrario de lo que contiene el Artículo 2426.

- Artículo 2448-F: contiene todo lo que debe contener un arrendamiento, no solo como dice el mismo Artículo "*deberá contener cuando menos*", además de que el contrato debe otorgarse por escrito, si no esta formalidad se le imputará al arrendador.

- Artículo 2448-G: establece que el arrendador registrará el contrato ante la autoridad competente, lo incongruente es que ni el Artículo ni el capítulo al que pertenece, ni en todo

el Código ni en ninguna otra ley u ordenamiento se señala la autoridad competente y no es posible registrarlo tampoco en el Registro Público de la Propiedad.

- Artículo 2448-H: es repetitivo porque el Artículo 2408 establece que el arrendamiento no termina por muerte del arrendador ni la del arrendatario sólo por pacto en contrario. Además es confuso porque no precisa la forma y el procedimiento para que las personas que ahí se indican se subroguen en los derechos y obligaciones del arrendatario difunto. El legislador en este caso destruyó tontamente toda una tradición milenaria en materia de sucesiones que ocasionaron desconcierto y confusión.

- Artículo 2448-I: confiere a los arrendatarios de inmuebles destinados a habitación el derecho del tanto sólo si están al corriente con sus rentas.

- Artículo 2448-J: establece las bases a las que se sujetará ese derecho:

- 1) La primera es que el propietario debe de dar un aviso en forma indubitable, de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio y todas las circunstancias y características de la compra-venta.
- 2) Los arrendatarios tienen un plazo de 15 días para notificarle de la misma forma al propietario su voluntad de ejercitar su derecho del tanto, en los términos de la oferta, si no lo hicieran su derecho precluye.
- 3) Los notarios deberán de cerciorarse del cumplimiento de esas disposiciones previamente la autorización de escritura de compra-venta.
- 4) La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención a lo dispuesto en ese mismo Artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en las sanciones que determina la Ley del Notariado. Esta acción de nulidad prescribe a los 6 meses contados a partir de que el arrendatario tenga conocimiento de la celebración del contrato.

- Artículo 2448-K: repite en lo general el contenido del Artículo 2450 pero sin derogarlo expresamente lo que evidencia una falta de cuidado y de técnica legislativa.

- Artículo 2448-L: establece la obligación de transcribir en todo contrato de arrendamiento para habitación , las disposiciones íntegras de este capítulo, será, menciona el maestro Zamora para que se recuerde cotidiana y perennemente la labor ilusa y ligera del legislador.⁴³

c) Decreto del 14 de julio de 1993 publicado en el D.O. del 21 de julio de 1993

Art. 1º.- Se reforman los Artículos 2398, segundo párrafo; 2406; 2412, fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489, fracción I y 2490; se adiciona el Artículo 2489 con las fracciones IV y V y se derogan los Artículos 2407; 2448-D, segundo párrafo; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494 y 3042, último párrafo del Código Civil para el D.F. en materia común y para toda la República en material federal.

Art. 2º.- Se reforman los Artículos 42, 114, fracción VI, 271, cuarto párrafo; 731, 957 a 966 y la denominación del Título Décimo Sexto Bis; se adicionan los Artículos 285 con un último párrafo; y 517 con un último párrafo; y se derogan los Artículos 489 a 499 y 525 último párrafo del Código de Procedimientos para el D.F.

Art. 3º.- Se reforma el Artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

TRANSITORIOS

1º.- El presente Decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el D. O. de la Federación.

2º.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

3º.- Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

⁴³ Op. cit. pp. 176 a 182 y 3ª edición, 1989 pp. 335 y 336

El Código Civil antes de la reforma, regulaba el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación en los Artículos 2448 a 2448-L y establecía que las disposiciones del capítulo de dicho arrendamiento, Título Sexto, Capítulo cuarto, eran de orden público y de interés social y no eran renunciables. Por lo que cualquier estipulación en contrario, se tenía por no opuesta y señalaba la duración mínima del contrato de un año, con derecho a prórroga hasta por dos años si el arrendatario se encontraba al corriente en el pago de las rentas y establecía topes a los incrementos anuales no pudiendo exceder del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general para el Distrito Federal en el año en que el contrato se renueva o se prorrogue, teniendo el arrendatario el derecho del tanto para el caso de venta del inmueble, como ya lo mencionamos.

El Código Procesal Civil en el Título Décimo cuarto Bis regulaba las controversias de arrendamiento de fincas urbanas a la habitación en los Artículos 957 al 968, título que sufrió una radical modificación haciéndole reformas y adiciones según el decreto del 14 de julio de 1993. El Título anterior, tal y como estaba redactado, únicamente daba origen a que la justicia no fuera expedita y a que hubiera una serie de dilaciones y “chicanas” por parte del demandado, que motivaba que los juicios duraran años, a tal grado que la apelación contra la sentencia definitiva se admitía sólo en ambos efectos y se conseguían dilaciones innecesarias que trataban de proteger al arrendatario, quien aprovechaba todos los recovecos de la Ley para dilatar la desocupación y entrega del bien arrendado y hasta para no pagar la renta por lo que dicho título fue de corte netamente populista. Esto provocó que no se hiciera inversión de vivienda por parte de los particulares.

En el decreto del 14 de julio de 1993, se reformaron Artículos relacionados con el arrendamiento, respecto del Código Civil y Artículos del Código de Procedimientos Civiles con el fin de fomentar la inversión en la vivienda, hacer al arrendatario más cumplido y hacer más expedita la administración de justicia. Dichas reformas han sido benéficas puesto que los juicios inquilinarios o de arrendamiento han disminuído sensiblemente y los procedimientos actuales en las controversias de arrendamiento ya son de trámites cortos o ya se puede hablar de una justicia expedita en materia de arrendamiento. Las reformas y adiciones al

Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles para el D. F., han traído seguridad jurídica a los propietarios y han terminado con las leyes inquilinarias de corte populista. Con base en ellas se está fomentando la inversión en la vivienda ya que en los procedimientos de arrendamiento o controversias, se da un tratamiento igual al arrendatario de casa habitación y de comercio.

d) Decreto del 11 de septiembre de 1993 publicado en el D. O. del 23 de septiembre de 1993

Art. único.- Se reforman los Artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil del D.F. en materia común y para la República en materia federal, el Código de Procedimientos Civiles del D.F. y la Ley Federal de Protección al Consumidor publicado en el D. O. de la Federación el 21 de Julio de 1993 en el D.O. para quedar como sigue:

1º.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de Octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes:

2º.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de Octubre de 1993 únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I. Que no se encuentren arrendados al 19 de Octubre de 1993;

II. Se encuentre arrendados al 19 de Octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

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

3º.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inician antes del 19 de Octubre de 1993 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el D.F. y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de Octubre de 1993.

TRANSITORIO

ÚNICO: El presente decreto entrará en vigor el 19 de Octubre de 1993. México D.F. a 11 de Septiembre de 1993. Carlos Salinas de Gortari.

Este decreto sólo reforma los Artículos transitorios del decreto anterior estableciendo que la nueva Ley entrará en vigor para todos los arrendamientos el 19 de octubre de 1998, excepto para aquellos bienes no arrendados antes del primer decreto de 1993 o para locales comerciales dados en arrendamiento al 19 de octubre de 1993 y para construcciones nuevas cuando su aviso de terminación sea después del 19 de octubre de 1993.

También se exceptúa en este decreto a quienes tienen juicio en trámite y aquellos que lo iniciaron antes del 19 de octubre de 1993.

2.- PROCEDIMIENTO

Las controversias en materia de arrendamiento se regulan por el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal del Artículo 957 al 968. En estas controversias, el Juez tiene las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita sobre las mismas.

En este punto analizaremos el procedimiento que se requiere para dirimir las controversias de arrendamiento inmobiliario, y por ser la demanda el primer acto que se realiza para solucionar dicha controversia empezaremos con su concepto.

El maestro Ovalle Favela nos dice que *"la demanda es el acto procesal por el cual una persona, que se constituye por el mismo en parte actora o demandante, inicia el ejercicio de la acción y formula su pretensión ante el órgano jurisdiccional"*⁴⁴.

Y por lo que se refiere a los requisitos que debe contener la demanda, ésta debe elaborarse en términos del Art. 255 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, pues de la lectura del capítulo de las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario se desprende, específicamente del Artículo 968 del Código de

⁴⁴ Ovalle Favela José, Derecho Procesal Civil, Editorial Harla, 7ª edición, México, 1995, p. 48.

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal la aplicación de las reglas generales de dicho Ordenamiento Legal en todo lo no previsto en ese capitulo; es decir, que tendremos que de acuerdo a una demanda de controversia de arrendamiento inmobiliario, tendrá que apegarse a todo lo preceptuado por el Artículo 255 del mismo código.

a) La demanda

Requisitos esenciales:

El Artículo 255 de nuestro Código de Procedimientos Civiles establece que toda contienda judicial participará por demanda en la cual se expresarán:

- I.- El tribunal ante el que se promueve.**
- II.- El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones,**
- III.- El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones,**
- IV.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios,**
- V.- Los hechos en que el actor funde su petición en los cuales percisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos. Asimismo, debe enumerar y narrar los hechos exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión.**
- VI.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción procurando citar los preceptos legales o principios juridicos aplicables,**
- VII.- El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del Juez.**
- VIII.- La firma del actor o de su representante legitimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego indicando estas circunstancias.**

Ahora bien, el profesor Ovalle Favela nos menciona cuales son los requisitos que, en su opinión, debe contener la demanda y son los siguientes:

- 1) Tribunal ante el que se promueve,
- 2) Nombre del actor y casa que señale para oír notificaciones,
- 3) Nombre del demandado y su domicilio,
- 4) Objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios,
- 5) Hechos en que el actor funde su petición,
- 6) Fundamentos de derecho y clase de acción,
- 7) Valor de lo demandado,
- 8) Via procesal,
- 9) Puntos petitorios,
- 10) Protesto lo necesario.⁴³

Por nuestra parte, consideramos que la demanda de controversia de arrendamiento inmobiliario, debe contener los elementos mencionados por el autor citado y observará los lineamientos establecidos por el Artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles ya visto.

Estructura formal de la demanda:

Toda demanda planteada en esta materia, independientemente de la acción que se intente, consta de cinco grandes partes que componen su estructura formal y son las siguientes:

Rubro: Es un elemento de identificación del juicio o controversia en el que se anotará el nombre del actor, comenzando con el apellido paterno, el vocablo "contra", que indica en contra de quien se promueve el juicio o controversia y que en la práctica forense se conoce como VERSUS o anotando su abreviatura V.S.; el nombre del demandado, y por último, la leyenda controversia de arrendamiento, seguida de la acción que se vaya a intentar, ya sea

⁴³ Op. cit. pp. 48, 49, 50 y 51

terminación, rescisión, prórroga, nulidad, etc. del contrato de arrendamiento, que, como ya se mencionó anteriormente es sólo un medio de identificación del juicio, pero que en la práctica resulta muy importante porque evita posibles confusiones en el personal administrativo encargado de la tramitación de los juicios en el tribunal.

Proemio: Con respecto a las fracciones II, III y IV del Artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, éstas se encuentran insertas dentro del apartado de la demanda conocido como proemio. Éste debe de contener el nombre del actor o el carácter con el que promueve, su domicilio y, en su caso, la persona o personas que designe como abogado patrono para efectos de su asesoramiento o para oír y recibir notificaciones en su nombre. Hecho esto, se mencionará la vía en que se demanda, que en este caso concreto de la controversia que nos interesa es la controversia de arrendamiento de inmuebles, además de anotar el nombre del demandado así como su domicilio para efectos del emplazamiento y por último, las prestaciones que se le demandan. Éstas vienen a ser las pretensiones del actor, es decir, lo que está demandando.

Exposición de hechos: Una vez concluido el proemio, la siguiente parte de la demanda es la exposición de hechos. Ésta implica una narración de los hechos que dieron origen a la demanda y desde luego a la controversia en cuestión (fracción V del Artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Invocación del derecho: Es la citación de los preceptos que tienen aplicación en la fundamentación de la demanda, tanto en el fondo, como en lo procesal. Es decir, se señalará cada uno de los Artículos que sirvan de fundamento al derecho del autor para ejercitar la acción mencionando en primer término todo el articulado que sirva de fondo para la resolución de la controversia y, en segundo lugar, todos aquellos preceptos a los cuales se debe sujetar el procedimiento hasta que se llegue a la resolución del juicio (Artículo 255 fracción VI, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Puntos petitorios: La siguiente parte corresponde a los puntos petitorios: éstos se deben considerar como resumen de la demanda, en los que se pedirán tres cosas que son esenciales y que son: como punto primero, que se tenga por presentado al actor en los términos de la demanda planteada, reclamando al demandado el pago y el cumplimiento de las prestaciones contenidas en la misma; en segundo término, el ordenar traslado y se emplace al demandado para que en el término de cinco días (Artículo 959 C.P.C. D. F.) produzca la contestación de la demanda instaurada en su contra; como tercer punto tenemos que al llegar el momento procesal oportuno, se dicte sentencia definitiva, condenando al demandado al pago de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Además, debemos mencionar y aclarar que es muy importante en la controversia de arrendamiento inmobiliario, al igual que los elementos antes citados, acompañar a la demanda el contrato de arrendamiento que es base de la acción, del cual dependerá la procedencia de la misma así como el carácter con el que se promueve, porque de éste depende su admisión. Finalmente, como elemento primordial, la firma de la persona que promueve, es decir, del actor, misma que debe estampar al calce de la demanda.

Presentación de pruebas: Conforme al Artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en la demanda, la contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio exhibiendo los documentos que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieron en su poder, en los términos de los Artículos 96 y 97 del código citado.⁴⁶

Para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos, puede el juzgador valerse de cualquier persona sea parte o tercera, y de cualquier cosa o documento, ya pertenezca a las partes o a un tercero, sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la Ley ni sean contrarias a la moral, conforme al Artículo 278 del Código de Procedimientos

⁴⁶ Refiriéndose Eduardo Pallares al ofrecimiento de pruebas en su libro Diccionario de Derecho Procesal Civil, dice "Ofrecimiento de Pruebas: el periodo de Ofrecimiento de pruebas fue introducido en la legislación mexicana por el Código actual". Editorial Porrúa, México, 1981, p. 582 y 22ª edición, 1996.

Civiles para el Distrito Federal. Con base en el Artículo 281 del citado ordenamiento, las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones pues, bien es sabido que en materia de pruebas, en materia civil, los hechos están sujetos a prueba y el derecho sólo estará únicamente cuando se funde en usos o costumbres o se apoye en leyes o en jurisprudencia extranjeras y los Tribunales están obligados a recibir las pruebas que se les presenten; siempre que estén relacionados con los puntos cuestionados y permitidos por la Ley.

Así, en el ofrecimiento de pruebas que debe hacerse precisamente al formular la demanda, al contestar la demanda o en la reconvencción o contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer sus pruebas en dichos escritos, relacionándolos en cada uno de los puntos controvertidos conforme al Artículo 291 del citado código; pidiendo la declaración de testigos y peritos o pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones, relacionando dichas pruebas y dando nombres y domicilios. De lo contrario, si no se cumple con lo anterior ni se relacionan las pruebas con los puntos controvertidos, serán desechadas, con base en el Artículo 291 del citado ordenamiento. Así se puede ofrecer la prueba confesional, la pericial, la testimonial, la inspección judicial, las documentales, etc.

Por lo anterior, para que el ofrecimiento sea eficaz, se requiere que las pruebas sean pertinentes o estén relacionadas con los hechos controvertidos; que cada prueba se relacione al ofrecerse con dichos hechos, que la prueba documental se ofrezca acompañando al escrito respectivo los documentos, si los tiene en su poder o señalar el archivo donde se encuentren; que la prueba pericial señale los puntos o cuestiones sobre los que versará; que se señale el nombre y domicilio de los testigos; que la confesión se obtenga presentando el pliego que contenga las posiciones; la inspección judicial requiere que se determinen los puntos sobre los que se versará.

Presentación de la demanda:

Presentación ante la Oficialía de Partes Común: Una vez cubiertos los requisitos que exige la Ley para el escrito inicial de demanda, ésta se presentará ante la Oficialía de Partes Común. Ahí es donde se designará un juzgado ante el cual se va a llevar a cabo la tramitación de la controversia de arrendamiento inmobiliario correspondiente. El titular del juzgado que haya tocado el turno resolverá sobre la admisión de la demanda; esto es que una vez que el juzgador se ha cerciorado de que la demanda está formulada conforme a los requisitos legales que mencionamos anteriormente, el juzgador dictará un auto admisorio de la demanda ordenando se corra traslado a la parte demandada y se emplace para que conteste dentro del término que señala el Artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Prevenición: Otra situación que puede presentarse, es la figura jurídica que establece el Artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que es la prevenición. Ésta se dará cuando el escrito inicial de la demanda sea oscura o irregular, o bien que tenga cualquier otro defecto. Ante una situación de este tipo, el Juez dictará un auto de prevenición con fundamento en el mismo Artículo 257 para efectos de que el actor corrija, aclare o complete la demanda y que cumpla con lo que establece el Artículo 255 del mismo código procesal.

De la misma forma, cuando el escrito inicial de demanda o contestación de ésta no se encuentran apegados a lo establecido en los Artículos 95 y 96 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es decir, que no se acompañe el documento o documentos que acrediten el carácter con el que el litigante se presente en juicio. Si de esto se trata o deriva la admisión de su derecho o que no se acompañen él o los documentos que fundamenten su derecho; el Juez, de conocimiento del ejercicio de sus facultades conferidas por la Ley, podrá decretar la prevenición correspondiente; misma que se hará por una sola vez en todos los casos y de forma verbal, señalando los defectos u omisiones que la demanda o la contestación tenga.

Una vez que el Juez haya prevenido, y si el promovente ha cumplido conforme a derecho y a satisfacción del Juez, la demanda será admitida en términos de ley, ordenando se corra traslado y se emplace al demandado con las copias simples tanto de la demanda como de la prevención desahogada, acompañando a éstas copias de todos los documentos en los cuales se funde la acción del actor o demandante.

Desechamiento: Por último tenemos que el Juez también puede desechar la demanda. Esto es cuando considere que no reúne los requisitos legales que ya mencionamos y los defectos que tenga sean insubsanables.

Auto admisorio:

En el auto de admisión a la demanda se señalará fecha para la celebración de la audiencia de ley, la cual deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda, según lo establece el Artículo 959 del citado Código,

Si el Juez acepta la demanda en los términos de ley arriba expuestos, se mandará a emplazar al demandado.

b) Emplazamiento

El profesor Ovalle Favela define al emplazamiento como: *"emplazamiento se reserva generalmente para el acto procesal, ejecutado por el notificador (o actuario), en virtud del cual el juzgador hace del conocimiento del demandado la existencia de una demanda en su contra y el auto que la admitió, y le concede un plazo para que la conteste"*.⁴⁷

En esta definición se puede ver claramente que el emplazamiento es una figura con una formalidad esencial del procedimiento, que hace referencia a nuestra Constitución general en su Artículo 14 en donde se establece la garantía de audiencia. De esta forma el

⁴⁷ Op. cit. p. 55

emplazamiento tiene una serie de formalidades que procuran garantizar el conocimiento del proceso por parte del demandado.

En cuanto a los efectos del emplazamiento, en la controversia de arrendamiento, no presenta diferencia alguna con respecto a las reglas generales de otros juicios, ya que el Artículo 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal nos menciona que en lo no previsto se regirá por las reglas generales del mismo Código.

c) Contestación de la demanda y/o reconvección

La contestación es el "*escrito en el que el demandado evacua el traslado de la demanda y da respuesta a ésta*" según el Diccionario de Derecho Procesal Civil de Eduardo Pallares⁴⁸. La contestación a la demanda es la respuesta que da el demandado a las peticiones del actor; por lo que debe de haber congruencia entre la demanda y el escrito de contestación. La reconvección, por su parte, puede ser definida como la demanda que realiza el demandado al actor; por lo que se le conoce también como contrademanda.

Una vez admitida la demanda, con los documentos y copias requeridas, es decir con el traslado o copias de traslado, y corrido el traslado de ella a la parte demandada, deberá dársele contestación a la demanda. La demanda debe ser contestada y en su caso la reconvección deberá ser formulada dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento conforme al Artículo 959 del Código procesal civil. Si hubiera reconvección, se correrá traslado de ella a la parte actora para que conteste dentro del término de los cinco días siguientes a la fecha de la notificación del auto que la admita, conforme al citado Artículo.

Con base en el Artículo 260, el demandado formulará la contestación a la demanda, y el Artículo 260 señala los requisitos de la contestación, mismos que se deben de cumplir, que son semejantes en algo a los requisitos de la demanda pero, en la contestación se

⁴⁸ Editorial Porrúa. 13ª edición, México, 1981. p. 190 y 22ª edición, 1996.

pondrán todas las excepciones que se tengan y, en la contestación se pondrá promover la reconvencción, la cual debe de llenar los requisitos de la demanda o lo prevenido por el Artículo 255 citado y, conforme al Artículo 266, si no se contesta la demanda y se hace referencia a cada uno de los hechos aludidos al actor, confesándolos o negándolos o expresando lo que ignore por no ser propios, se tendrá por fictamente confesados por dicho demandado.

Al contestar la demanda el demandado deberá ofrecer las pruebas que pretenda ofrecer durante el juicio, y éstas deben de ofrecerse con toda claridad sobre cuál es el hecho o hechos que se trate demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente (ya sea actor o demandado) estima que demostrarán sus afirmaciones, proporcionar nombres y domicilios de testigos y peritos, etc., de acuerdo a los Artículos 290, 291 y 298 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Estos artículos tienen relación con el Artículo 958 del mismo ordenamiento que señala que la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer sus pruebas, exhibiendo los documentos que tengan en su poder o el escrito sellado, mediante el cual haya solicitado los documentos que no tuvieran en su poder a los Artículos 96 y 97 de este código.

La falta de contestación a la demanda, presume confesados los hechos, según el Artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que señala que se presumirán confesados los hechos de la demanda que se dejen al contestar.

En materia de arrendamiento inmobiliario, conforme al Artículo 35 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en las excepciones procesales como son las de incompetencia el Juez, la litispendencia, la conexidad de la causa, la falta de personalidad, del actor o demandado, falta de cumplimiento del plazo, improcedencia de la vía, cosa juzgada, etc., y señala que todas las excepciones procesales se harán valer al contestar la demanda y no suspenderán el procedimiento, aclarando que si se declara improcedente la litispendencia, el efecto será sobreseer el segundo juicio y si se declara procedente la

conexidad su efecto será la acumulación de los autos con el fin de que se resuelvan los juicios en una sola sentencia.

El citado artículo tiene relación con el 42 del Código de Procedimientos Civiles que hace referencia al Juicio de Arrendamiento Inmobiliario en relación con las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada.

En relación con las excepciones de falta de cumplimiento del plazo o de la condición a que esté sujeto la obligación, la de orden, y la excusión si se allana la contraria, se declaran procedentes de plano y si no se resolverán en la audiencia. Si se declaran procedentes se dejará a salvo el derecho, para que se haga valer cuando cambien las circunstancias.

En relación con la incompetencia, según el Artículo 36 reformado, con la incompetencia del Órgano Jurisdiccional, se resolverá en la audiencia, al igual que la excepción de falta de personalidad, conexidad y litispendencia o falta de capacidad, según mi opinión.

Es decir que los Artículos que regulan las excepciones, como es el 35, 36 que habla de la incompetencia y de la falta de personalidad, el 38 que habla de la litispendencia, el 39 que regula la conexidad, el 42 que habla de la cosa juzgada, si tienen impacto en las controversias de arrendamiento y, tan es así que, el Artículo 42 del citado ordenamiento señala que, en los juicios de Arrendamiento Inmobiliario, solamente serán admisibles como pruebas de las excepciones de la litispendencia, conexidad y cosa juzgada las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de la cédula de emplazamiento del Juicio primeramente promovido y, tratándose de las dos primeras excepciones y en el caso de la última, se deberá acompañar como prueba copia certificada de la sentencia de segunda instancia o la de Juez de Primer grado y del auto que la declaró ejecutoriada.

Por lo anterior, las anteriores excepciones se deben de resolver previamente a la sentencia y a las demás excepciones y defensas que se opongan, se consideran como

parentorias y se resolverán en la sentencia definitiva, pues el Juez como es el caso de la personalidad de las partes, deberá examinarla de oficio y puede ser examinada en cualquier etapa del juicio, en la audiencia o en la sentencia definitiva.

d) Audiencia de Desahogo de Pruebas y Alegatos

Alcalá Zamora, al referirse a la palabra audiencia en sus notas al Sistema de Carnelutti nos dice que *"la palabra audiencia, que en nuestra legislación procesal tiene diferentes significados aunque todos ligados con la acción de oír (de manera más o menos próxima, directa o figurada) "*.⁴⁹

Por lo anterior, la audiencia de pruebas y alegatos y sentencia a la que se hará referencia en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, es forzosa, conforme al Artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Este Artículo establece la forma en como se desarrolla la Audiencia de ley y señala que en ella el Juez deberá estar presente y exhortará a las partes a terminar el litigio, mediante una amigable composición y, si no lo logra, procederá al desahogo de las pruebas preparadas, dejando de recibir las que no lo estén, las que se declararan desiertas por causas imputables al oferente; por lo que la audiencia no se suspenderá ni se 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 la resolución que corresponda.

La audiencia no se puede diferir en ningún caso por falta de preparación de las pruebas o desahogo de las admitidas; por lo que si se llamó a un testigo o perito, no se desahogó a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba por causas imputables al Oferente según el Artículo 960, fracción II del Código Procesal Civil.

⁴⁹ Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. op. cit. p. 108

e) La sentencia

Las siete partidas nos legaron la siguiente definición "*la decisión legitima del Juez sobre la causa controvertida en su tribunal. Ugo Rocco en su libro de Derecho Civil define la sentencia como el acto por el cual el Estado, a través del órgano jurisdiccional destinado a tal fin, al aplicar la norma al caso concreto, declara qué tutela jurídica concede el derecho objetivo a un interés determinado*".³⁰

Por nuestra parte, nos inclinamos por la siguiente definición: sentencia es el acto jurisdiccional por medio del cual el Juez resuelve las cuestiones principales materia de juicio o las incidentales que hayan surgido durante el proceso.

Por lo anterior, por medio de la sentencia, el Juez resuelve las cuestiones planteadas en la demanda, contestación a la demanda, reconvencción y contestación a la reconvencción, es decir, cuestiones planteadas por las partes en el pleito.

A grandes rasgos podemos decir que el contenido y proceso de una sentencia dictada por un Juez del arrendamiento inmobiliario es el siguiente: el Juez al dictar la sentencia cita la fecha de la misma, las partes que intervinieron en la controversia de arrendamiento, cita un resumen del pleito llamado resultando y formula sus consideraciones en las cuales motiva y funda o analiza las cuestiones planteadas. Al último en la sentencia, resuelve si fue procedente o no la vía y forma intentada en el juicio; si la parte actora probó o no su acción, si la demandada acreditó o no sus excepciones y defensas y, concretamente en un juicio de terminación de contrato resolverá si procedió o no declarar terminado el contrato de arrendamiento de determinada fecha y respecto a determinado inmueble, y si procedía o no condenar al demandado a la desocupación y entrega del inmueble (Artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

³⁰ Op.cit. p. 279

f) Recurso de apelación

El recurso de apelación es el que se interpone ante el Juez de primera instancia para que el Tribunal de segunda instancia confirme, modifique o revoque la resolución contra la cual aquél se hace valer.

En un principio la apelación propiamente no existía en el Derecho Romano, apareciendo cuando se organizaron los Tribunales en el Imperio; comenzando a funcionar durante el gobierno de Augusto, pudiendo apelar por escrito o de viva voz.

La apelación es un recurso ordinario que se hace valer contra sentencia definitiva o los autos o sentencias interlocutorias, hecha valer por el interesado y su fin es obtener la revocación o modificación de la resolución recurrida y presupone dos instancias, es decir, una inferior y otra superior; siendo un recurso y no otro juicio. Recurso que se hace valer porque se supone que el interesado sufrió un agravio por la resolución recurrida; es decir que el interesado o el apelante sufrió lesiones en su patrimonio jurídico o en sus derechos.

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el recurso de apelación se encuentra regulado en el Título Décimo segundo, Capítulo primero y concretamente en su Artículo 688. Establece que el recurso de apelación tiene por objeto que el Superior confirme, revoque o modifique la resolución del Inferior.

Según el citado código pueden apelar el litigante si creyera haber recibido algún agravio, los terceros que hayan salido al juicio y los demás interesados quienes perjudica la resolución judicial. No puede apelar el que obtuvo todo lo que pidió.

El Artículo 965, de las controversias de arrendamiento inmobiliario, señala la forma de tramitar las apelaciones y señalan que la apelación la admitirá el Juez si procede y se resolverá su tramitación conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva, por la misma parte apelante y si no presentará apelación la

misma parte contra la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante el procedimiento.

En relación con el trámite del recurso de apelación, las nuevas reformas señalan la forma de su trámite en el Artículo 691 y demás relativos y dice que la apelación debe de interponerse por escrito ante el Juez que pronunció la resolución impugnada, expresando los agravios que considere le cause la resolución recurrida, si es auto o interlocutoria, deberá hacerse valer dentro del término de seis días, antes se concedían cinco días para apelar y los agravios se expresaban ante el Superior, nueve días contados a partir del día siguiente a aquel en que surtan efecto las notificaciones de las resoluciones.

Conforme al Artículo 693, interpuesta la apelación, el Juez la admitirá sin substanciación alguna si fuere procedente, siempre que en el escrito se hayan hecho valer los agravios respectivos, expresando en su auto si la admite en ambos efectos o en uno solo. Se aclara que conforme al Artículo 966 relacionado con las controversias de arrendamiento, en los procedimientos de arrendamiento, las apelaciones solamente son admitidas en el efecto devolutivo.

Es importante mencionar que en los procedimientos en materia de arrendamiento, no procederá la apelación extraordinaria (Artículo 965 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal) la cual es regulada por los Artículos 717 al 722 del mismo ordenamiento y, es admisible dentro de tres meses que sigan al día de la notificación de la sentencia definitiva.

Conforme al Artículo 966 del citado ordenamiento, en los procedimientos de arrendamiento, las apelaciones sólo serán admisibles en el efecto devolutivo, esto quiere decir que la ejecución de la sentencia no se suspende por lo que, si se interpuso apelación en contra de la sentencia definitiva podrá ejecutarse, dejando copia certificado de ella y de otras constancias que el Juez estime necesarias y podrá ejecutarla.

Según el Artículo 699 del código citado, cuando se admite la apelación, en el efecto devolutivo, no se ejecutará la sentencia si no se otorga previamente fianza a fin de garantizar al devolucón de la cosa, pago de frutos e intereses y la indemnizaci3n de daos y perjuicios para el caso de que el Superior revoque el fallo.

Por lo anterior, si el actor demand3 la entrega del bien arrendado y obtuvo sentencia favorable puede desde luego pedir que se le entregue la misma, es decir, puede pedir se ejecute la sentencia aun cuando la parte contraria haya apelado, otorgando la fianza correspondiente.

3.- JUICIOS DE ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE M3XICO

En el estado de M3xico, existen dos tipos de procedimientos para dirimir controversias de arrendamiento inmobiliario: el juicio ordinario en el que se demanda la terminaci3n y la rescisi3n del contrato, y el juicio especial de desahucio.

Cada uno de ellos tiene caracteristicas particulares, a diferencia del procedimiento que se sigue en el Distrito Federal donde se realiza solamente un juicio especial denominado controversias de arrendamiento inmobiliario.

a) Juicio ordinario para rescindir y/o terminar la relaci3n de arrendamiento

Este juicio ordinario se tramita para dos objetivos distintos: la rescisi3n de un contrato de arrendamiento o su terminaci3n. El primer caso se da en los supuestos del Artículo 2343 del C3digo Civil del Estado de M3xico; 3stos son: la falta de pago de la renta, por usar la cosa en contravenci3n a lo dispuesto por la fracci3n tercera del Artículo 2279 del mismo ordenamiento que nos habla del subarriendo y, cuando el bien se destina a otro uso distinto para el que fue arrendado. Las razones de terminaci3n del contrato se especifican en el Artículo 2337 del C3digo Civil del Estado de M3xico y son:

- Por cumplimiento del plazo de ley o del contrato o una vez satisfecho el objeto por el que fue arrendado el bien;

- Por convenio expreso entre las partes;
- Por nulidad;
- Por rescisión;
- Por confusión;
- Por pérdida o destrucción total por caso fortuito;
- Por expropiación;
- Por evicción.

Para terminar o rescindir un contrato de arrendamiento, el procedimiento inicia con una demanda. Esta debe contener los requisitos que especifica el Artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México. Además, la demanda debe ser acompañada de los documentos que menciona los Artículos 580 y 581 del mismo ordenamiento.

Una vez presentada la demanda se le correrá traslado en un término de nueve días como máximo. Una vez emplazado el demandado, éste deberá formular contestación refiriéndose a cada uno de los hechos aducidos por el actor ya sea confesándolos o negándolos si son propios o expresando los que ignore por no serlo y, en su caso, refiriéndolos como crea que tuvieron lugar. Si no hay contestación o si hay evasivas por parte del demandado se considerarán confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia. (Artículo 599 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México).

Las excepciones y defensas que tenga el demandado las hará valer al contestar la demanda (sólo las supervinientes) y aquellas que no haya tenido conocimiento se podrán oponer antes de la conclusión del término probatorio. (Artículo 600 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México). Si el demandado reconviene lo hará al contestar la demanda y no después. (Artículo 601 del citado ordenamiento).

Con respecto al término probatorio se seguirán las reglas de los Artículos 606 al 615 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México que mencionan:

- **Que el Juez abrirá el juicio a prueba en un término no mayor de 30 días**
- **Que este término se dividirá en dos periodos comunes a las partes e improrrogables para ambas:**

- a) **El primero será de una tercera parte del término de prueba para que cada parte proponga en un o en varios escritos la prueba que le interese;**
- b) **El segundo comprenderá las dos terceras partes restantes del término probatorio y se utilizará para desahogar las pruebas que hubiesen propuesto las partes.**

- **Para cada prueba de cada parte se abrirá cuaderno separado que se agregará después de los autos.**

- **El Juez proveerá a los escritos en que se proponga prueba conforme se hayan presentado y señalará el día y la hora en que se practicará dentro del segundo periodo cada diligencia de prueba; aquellas diligencias de prueba que se practiquen fuera del término del segundo periodo no tendrán valor.**

Después, se llevará una audiencia de ley en la que se desahogarán las pruebas ofrecidas por las partes. Posteriormente se llevará una audiencia de alegatos que es la que el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México denomina Audiencia final de juicio en donde se formularán alegatos ya sea de forma oral o escrita y se citará para sentencia en la misma audiencia. (Artículos 616 al 619 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México).

Con respecto a la sentencia el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México nos indica en los Artículos 620 al 623 que ésta se da en cualquiera de las siguientes formas:

- Cuando la demanda fuere confesada expresamente en todas sus partes y cuando el actor manifieste su conformidad con la contestación; sin otro trámite se pronunciará sentencia, o;
- Cuando una vez terminada la audiencia de la que hablamos anteriormente, el Juez puede en ella, si la naturaleza del negocio lo permite, pronunciar sentencia, y;
- Si en la audiencia no pronuncia sentencia, en la misma audiencia se citará para sentencia. Esta se pronunciará en un término de 10 días.

b) Juicio especial de desahucio

Este juicio se lleva a cabo cuando el arrendatario ha incumplido en el pago de 2 o más mensualidades.

Para iniciar este juicio, la demanda de desocupación debe de fundarse en la falta de pago ya mencionada y se acompañará la demanda del contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario. Esta demanda se formulará en los mismos términos del procedimiento del juicio ordinario para rescisión o terminación de contrato de arrendamiento inmobiliario anteriormente mencionado.

Una vez presentada la demanda con el documento el Juez dictará un auto mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia de notificación justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas. Si el arrendatario no lo hiciera se le prevendrá que dentro de 30 días si el inmueble sirve para habitación o, dentro de 60 días si éste sirve para giro mercantil o industrial o, dentro de 90 días si fuere finca rústica,

proceda a desocuparla con aviso de lanzamiento a su costa si no efectúa el pago. En ese mismo acto se embargarán bienes suficientes del arrendatario para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado; lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. Dichos embargos sólo se ordenarán a petición de la parte actora hecha en forma legal y llenándose los requisitos que exige este Código respecto a depositarios. El arrendatario cuenta con cinco días para que ocurra a exponer las excepciones que tuviera. (Artículos 849 y 857 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México).

Si en el acto de la diligencia el arrendatario justifica el pago de las rentas presentando los recibos correspondientes se suspenderá la diligencia y se dará vista al actor por el término de tres días; si éste no lo objeta se dará por concluida la instancia; de lo contrario dentro de los tres días siguientes podrán las partes ofrecer pruebas. Si en la diligencia se exhibe el importe de las rentas se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento.

En caso de que se opongan otras excepciones, sólo se admitirán si se ofrecen pruebas al respecto, mandándose dar vista al actor con el término de tres días. Dentro de este plazo ambas partes podrán presentar pruebas. En función de éstas el Juez, previa decisión sobre las pruebas, citará a una audiencia de desahogo de las pruebas admitidas y alegatos que se efectuará dentro de los ocho días siguientes. Es importante mencionar que esta audiencia se efectuará antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento. En la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos se citará a sentencia.

En el caso de que la sentencia sea favorable a la parte actora, el lanzamiento del arrendatario se realizará con base en el Artículo 856 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México que indica que en la diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia o trabajador del inmueble, agente de policía o vecino; pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si fuere necesario. Los muebles u objetos que se encuentren en el inmueble si no hubiere persona de la familia del inquilino o alguna persona autorizada para ello que los recoja, serán enviados a al

Presidencia municipal o a primera autoridad administrativa. De dicho envío se formulará inventario y se dejará constancia en auto.

CONCLUSIONES

I. El juicio especial de desahucio desaparece en la legislación del Distrito Federal a partir de las Reformas al Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1993.

II. El juicio Controversias de Arrendamiento conocerá lo que anteriormente contemplaba el juicio especial de desahucio, para arrendamientos realizados después de la publicación de esta Reforma y, a partir del 19 de octubre de 1998, para todos los arrendamientos.

III. Estas Reformas establecen que en un sólo juicio llamado Controversias de Arrendamiento, se pide, además de lo mencionado anteriormente, la rescisión y la terminación del contrato de arrendamiento.

IV. Las Reformas de 1993 especifican claramente un proceso de simplificación administrativa que influye en el ámbito de la vivienda en el Distrito Federal.

V. Las Reformas al Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario, han influido determinadamente en las características y desarrollo del mercado inmobiliario y en la forma de solucionar los conflictos entre arrendador y arrendatario.

VI. La situación del arrendador, en caso de conflicto con el arrendatario, ha mejorado. Anteriormente se le daba más protección al arrendatario y ahora con las modificaciones de la Reforma de 1993, tanto el arrendador como el arrendatario están en igualdad de condiciones.

VII. El nuevo procedimiento ha agilizado los tiempos de duración de los juicios. Además, se han disminuido los gastos y pérdidas de dinero para el arrendador. Anteriormente podían pasar hasta dos años sin que éste recibiera dinero por concepto de rentas y al final del

procedimiento, se veía forzado a realizar composturas al inmueble, a fin de poder volver a rentarlo.

VIII. Asimismo la agilidad de este nuevo procedimiento obstaculiza al arrendatario a realizar conductas o actos que retrasen la solución del conflicto.

IX. A raíz de estas Reformas se ha dado una ligera tendencia a la baja en el número de juicios en materia de arrendamiento inmobiliario, ante la mayor disponibilidad de ambas partes para solucionar los conflictos vía extrajudicial.

BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar Carbajal, Leopoldo; Contratos Civiles; Editorial Porrúa; México; 1981 y 3ª edición, 1982.
- Alejandre, Juan Antonio; "El contrato de arrendamiento de casas"; en Revista Mexicana de Justicia, Volumen 3, Número 3, Julio-Septiembre de 1985; Editorial Doctrina.
- De Pina Vara, Rafael; Elementos de Derecho Civil Mexicano; Editorial Porrúa; 6ª edición; México; 1986 y 7ª edición, 1992.
- Foignet, Rene; Manual Elemental de Derecho Romano; Editorial José M. Cajica; México; 1980. Traducción: Lic. Arturo Fernández Aguirre.
- Gutierrez y González, Ernesto; Derecho de las Obligaciones; Editorial Porrúa; México; 1991 y 11ª edición, 1996.
- Lozano Noriega, Francisco; Cuarto Curso de Derecho Civil; Editorial Asociación Nacional de Notariado Mexicano A. C.; México; 1982 y 5ª edición, 1990.
- Margadant Solis, Guillermo F.; Derecho Privado Romano; Editorial Porrúa; 17ª edición; México; 1991 y 21ª edición, 1995.
- Ortiz Urquidí, Raúl; Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana; Editorial Porrúa; México; 1973 y 2ª reimpresión, 1974.
- Ovalle Favela, José; Derecho Procesal Civil; Editorial Harla; 7ª edición; México, 1995.
- Pallares, Eduardo; Diccionario de Derecho Procesal Civil; Editorial Porrúa; México; 1981 y 22ª edición, 1996.
- Petit, Eugène; Tratado Elemental de Derecho Romano; Editorial Época; México; 1982 y 12ª edición, 2ª reimpresión, 1996.
- Planiol, Marcel; Tratado Elemental de Derecho Civil; Editorial Cárdenas; México; 1983 y 2ª edición, 1991.
- Planiol, Marcel y Ripert, Jorge; Tratado práctico de Derecho Civil; Editorial Cultural; Tomo X; Cuba; 1975 y Editorial Cajica, Puebla, México, 1988.
- Rojina Villegas, Rafael; Derecho Civil Mexicano; Editorial Porrúa; México; 1988 y 7ª edición, 1996.

Sanchez Medal, Ramón; De los Contratos Civiles; Editorial Porrúa; 10a. edición; México; 1989 y 14ª edición, 1995.

Zamora y Valencia, Miguel Angel; Contratos Civiles; Editorial Porrúa; 3a. edición; México; 1989. Idem; 4a. edición; 1992 y 5ª edición, 1994.

Legislación consultada:

Código Civil para el Distrito Federal; Editorial Porrúa; México; 1995 y 1996.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; Castillo Ruiz Editores, S.A. de C.V.; 9a. edición; México; 1995 y 1996.

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México; Editorial Sista S. A. de C.V.; México D. F., 1995 y 1996.

Código Civil para el Estado de México; Editorial Sista S. A. de C.V.; México D.F.; 1995 y 1996.

Jurisprudencia.