

587

2 ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

" CRITICA A LAS REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE 1993 Y PROPUESTA PARA SU ENMIENDA "

T E S I S QUE PARA OPTAR AL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA GREGORIO RAMIREZ TORRES

BAJO LA DIRECCION DEL LICENCIADO EN DERECHO OSCAR SOLIS ARANA



TESIS CON FALLA DE ORIGEN MEXICO, O. P.



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.

UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

"CRÍTICA A LAS REFORMAS EN MATERIA DE  
ARRENDAMIENTO DE 1993 Y PROPUESTA PARA SU  
ENMIENDA "

T E S I S

QUE PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

GREGORIO RAMÍREZ TORRES

BAJO LA DIRECCIÓN DEL LICENCIADO EN DERECHO

OSCAR SOLÍS ARANA

MEXICO, D. F.

1 9 9 7

**A DIOS,  
POR HABERME DADO A LAS TRES MUJERES  
MAS IMPORTANTES EN MI VIDA : MI MADRE, MI ESPOSA  
Y MI HIJA , QUIENES REALMENTE SON EL MOTIVO DE ESTE  
TRABAJO**

**A MIS HERMANOS :  
LORENA, SERGIO, MIRIAM Y  
ESPECIALMENTE ARACELI, QUIEN HA SIDO UN VERDADERO  
EJEMPLO EN NUESTRA FAMILIA**

**A MI ALMA MATER  
FACULTAD DE DERECHO**

**A LOS LICENCIADOS:**

**OSCAR SOLÍS ARANA  
ROBERTO VALENTE MORALES RAMÍREZ  
A QUIENES ADMIRO, RESPETO, Y AGRADEZCO SU AYUDA PARA  
LA REALIZACIÓN DE ESTE TRABAJO.**

**CRITICA A LAS REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO  
DE 1993 Y PROPUESTA PARA SU ENMIENDA .**

**CAPITULO I           “CONCEPTOS DOCTRINARIOS RESPECTO  
DE LOS CONTRATOS “**

**1.1 Antecedentes del Derecho Romano .**

**1.2 Definición de Contrato .**

**1.2.1 Colín y Capitant .**

**1.2.2. Bonnecase .**

**1.3 Definición de Contrato en el Código de 1884 en México .**

**1.4 Definición de Contrato en el Código Civil vigente para el Distrito  
Federal .**

**CAPITULO II           “ ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS CON  
BASE EN EL DERECHO POSITIVO VIGENTE “**

**II.1. Ubicación de los Contratos en el Derecho Positivo Vigente .**

**II.2 Elementos de Existencia de los Contratos .**

**II.2.1 El consentimiento .**

**II.2.2 El Objeto .**

**II.3 Elementos de Validez .**

**II.3.1 La Capacidad .**

**II.3.2 Vicios del Consentimiento .**

**II.3.3 Licitud en el Objeto , Motivo o Fin .**

**II.3.4 La Forma .**

**II.4 Interpretación de los Contratos**

**CAPITULO III “ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**

**III.1 Elementos del contrato de Arrendamiento .**

**III.1.1 El Consentimiento .**

**III.1.2 El Objeto .**

**III.1.3 La Forma .**

**III.2 Elementos Personales .**

**III.2.1 El Arrendador .**

**III.2.2 El Arrendatario .**

**III.3 El Subarrendamiento .**

**CONCLUSIONES .**

**APÉNDICE**

**1.- Exposición de motivos realizada por el Sr. Presidente de la República, y enviada al H. Congreso de la Unión.**

**2.- Análisis de las reformas de 1993, al código civil y al código de procedimientos civiles para el distrito federal, en materia de arrendamiento.**

**BIBLIOGRAFÍA .**

## **INTRODUCCIÓN .**

Las reformas en materia de arrendamiento publicadas en el diario oficial de la federación el 21 de Junio de 1993 , fueron motivo de un sin número de comentarios , que van de los rumores sin fundamento , hasta las criticas más severas , resultando explicables , dado el beneficio de algunos pocos , y el perjuicio de un gran número de familias afectadas que tienen la necesidad de hacer uso de una vivienda mediante la celebración de un contrato de arrendamiento , ya sea en forma verbal o por escrito .

La presente inquietud nace en el suscrito , con motivo de que por primera vez en la historia legislativa de México , se da un " traslape " por parte de los legisladores a las normas aplicadas a diversos contratos de arrendamiento , y por otro lado a contratos de arrendamiento de la misma especie , que son regulados por otra parte de las reformas, lo que a criterio personal constituye un ataque a la garantía

constitucional de aplicación retroactiva de la ley , por lo que para fundamentar mi opinión se consideró necesario ; ubicar conceptualmente la figura jurídica del contrato de arrendamiento , además de hacer un estudio de los elementos que lo constituyen , y especialmente la regulación de los contratos de arrendamiento en nuestro derecho positivo , concluyendo con un análisis a las mencionadas reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal , y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal .

Cabe hacer mención dentro de este punto del trabajo, que en el mismo no se realizó estudio alguno , ni comentario a la reforma sufrida a la Ley Federal de Protección al Consumidor en su Artículo 73 , en el que se le quita la competencia a la propia Procuraduría Federal del Consumidor para conocer de controversias derivadas de contratos de arrendamiento para casa habitación .

La razón de lo anterior , es que , si bien es cierto que esta reforma no es menos importante que las que se estudiaron

y analizaron detalladamente , también lo es que por el enfoque y la hipótesis planteada en el presente trabajo solo se analizará tanto la Ley sustantiva como adjetiva de la materia .

# CAPITULO I CONCEPTOS DE LA DOCTRINA RESPECTO DE LOS CONTRATOS.

## I. 1 Antecedentes en el Derecho Romano.

Entendiendo lo que fue la vida antigua y especialmente la que se dio en la ciudad de Roma donde se observaba que las actividades que se desarrollaban, eminentemente era la agricultura y la guerra, considerándose esto como las principales formas de ocupación y sustento de los individuos que habitaban la localidad. Por lo anterior, todos los tratos y relaciones que se daban eran de una forma tosca, ruda ya que así era su vida, influyendo esta característica en sus contratos. Posteriormente, al tener contacto con la cultura de otros pueblos, su modo de ser cambiaría reflejándose este cambio inmediatamente en el desarrollo de los contratos. En consecuencia en aquella época se comenzó a separar de los formulismos y del rigor para dar entrada a la buena fe y a la equidad.

Autores dedicados a la investigación de este tema, como son , Beatriz Bravo Valdez y Agustín Bravo González<sup>1</sup> ,

---

<sup>1</sup> BRAVO VALDEZ, Beatriz, BRAVO GONZALEZ, Agustín. "Derecho Romano". Ed. Pax. México, 1972. p. 28

han hecho una panorámica de la evolución de los contratos, señalando que: A fines de la República ya se observaban cuatro clases de contratos, los cuales eran: AUT ENIM RE CONTRAHITUR OBLIGATIO, AUT VERBIS, AUT LITERIS, AUT CONSENSU, los cuales se distinguían por su forma de perfeccionamiento que consistía en la entrega del objeto, por las palabras, por las menciones escritas y por el simple consentimiento.

Deducimos de lo anterior, que se encontraba en este grupo la compra-venta, el arrendamiento, la sociedad y el mandato, los cuales además de que se perfeccionaban por el sólo consentimiento de las partes, eran considerados de buena fe.

Así también, dentro de los estudiosos de esto, evidentemente se encuentra Guillermo Floris Margadant, quien señala que respecto de los contratos, deben señalarse las siguientes categorías:

1. Contratos Nominados; que eran los reconocidos por el ius Civile, de la última época republicana, de entre los cuales se destacan los siguientes:

- a) Contratos Verbis, que según el Maestro, se perfeccionaban pronunciando frases consagradas por la tradición, en muchas ocasiones relacionadas con la religión o la magia. El ejemplo más claro era la estipulatio, utilizándose en ambas frases el mismo verbo que consistía en el intercambio de una pregunta y una respuesta sobre una futura prestación (spondere, promittere).<sup>2</sup>
- b) Contratos Literis, que se perfeccionaban, con el uso de la escritura, usando ciertas palabras escritas establecidas por la tradición.<sup>3</sup>
- c) Contratos Reales, que eran -según el Maestro en cita- los que se perfeccionaban mediante el consentimiento unido a la entrega de la cosa.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo. "Derecho Romano", Ed. Porrúa. México 1982. p. 380

<sup>3</sup> Idem.

<sup>4</sup> Idem.

- d) Contratos Consensuales, los cuales fueron una gran victoria en la lucha contra el formalismo del derecho antiguo. Estos se perfeccionaban por el simple consentimiento de las partes. Aquí lo esencial era el objeto mismo del contrato (contratos intuitu rei: Compra-venta y arrendamiento), en los otros dos anteriores se trataba, más bien de las calidades individuales de las personas que celebran el contrato. (Contratos intuitu personae: Sociedad y mandato).<sup>5</sup>

2. Contratos innominados ; compuestos por :

- a) "Do ut des" (Doy para que des. La permuta).
- b) "Do ut facias" (Doy para que hagas. Indemnización en especie)
- c) "Facio ut des" (Hago para que des). Prestación de servicios.

---

<sup>5</sup> Idem.

- d) "Facio ut facias" (Hago para que hagas. Intercambio de servicios).

Lo singular de estos contratos, era que se perfeccionaban con la prestación de cualquiera de las partes, por lo que llegaban a tener gran similitud a los contratos reales del grupo de los nominados.<sup>6</sup>

Adentrándonos un poco más en el estudio, encontramos que Bravo Valdez y Bravo González señalan que: "La forma más antigua que se tiene para comprender la forma de obligarse era la del NEXUM, el cual se realizaba a través del cobre y de la balanza, fijando el acreedor por una declaración la naturaleza del acto y estableciendo una condena DAMATIO, para el deudor en caso de incumplimiento de la obligación.

Posteriormente -continúan los autores citados- al NEXUM, viene el SPONSIO, contrato que se celebraba por un intercambio de palabras (verbis), le hacía un pregunta al deudor el acreedor y el deudor contestaba".<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Idem.

<sup>7</sup> BRAVO VALDEZ y BRAVO GONZALEZ, Op. cit. p. 30.

Estos autores dentro de su panorámica señalan también que inmediatamente después encontramos al CONTRATO LITTERIS, en donde las menciones escritas daban los mismos efectos de los que producía el SPONSIQ. En consecuencia, eran las palabras escritas las que reflejaban el consentimiento de los contratantes para obligarse.

Con el transcurso del tiempo apareció el contrato RE, que se perfeccionaba con la entrega de la cosa, se consideraba que aquel que recibía un objeto, aunque no hubiera habido formalidades estaba obligado a su restitución. Dentro de ésta clasificación encontramos al mutuo o préstamo de consumo, al comodato, al depósito y a la prenda.

Finalmente aparecen los CONTRATOS CONSENSUALES, que eran aquellos que se perfeccionaban con el simple consentimiento de las partes, entre los que encontramos a la compra-venta, arrendamiento, sociedad y mandato, que además de perfeccionarse por el solo consentimiento de las partes eran considerados también de buena fe.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Idem.

En la actualidad, casi todos los contratos que se enmarcan dentro del derecho civil, según Bañuelos Sánchez, son netamente romanos, teniendo su fundamento en aquellos contratos que anteriormente se expusieron.<sup>9</sup>

A criterio de Bañuelos Sánchez, y según los estudios realizados por éste, determina que el acuerdo de voluntades, el simple pacto, no bastó para crear una obligación civil; o sea, que el Derecho Civil Romano no reconoce éste efecto, sino aquellas convenciones que iban acompañadas de determinadas formalidades, inherentes y concomitantes a darles más fuerza y certidumbre, tanto en lo relativo al consentimiento de las partes, como a precisar plenamente su manifestación de voluntad; formalidades que consistían como ya ha quedado establecido tanto en palabras solemnes, en menciones escritas, en la remisión de una cosa hecha por una de las partes a la otra, y así realizadas, venían a constituir la causa por la que el Derecho Civil sancionaba una o más obligaciones. No obstante lo anterior, el mismo IUS CIVILE hubo de derogar éstas reglas en beneficio de convenciones de uso frecuente y de importancia práctica considerable, aceptándolas tales como el

---

<sup>9</sup> BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. "Derecho Notarial". Ed. Cárdenas. México 1984. pp. 342 y 343.

ius gentium las admitía, es decir, válidas por el solo consentimiento de las partes y sin ninguna solemnidad.<sup>10</sup>

Por tanto, cada una de las convenciones así sancionadas por el Derecho Civil, formaba un contrato, a la vez que se le designaba por un nombre especial.

Contrato en Derecho romano, es "Una convención destinada a producir obligaciones y que ha sido sancionada y nombrada por el derecho civil".<sup>11</sup>

Según Bañuelos Sánchez, del derecho Romano se desprendía que los contratos que no se encontraran dentro de la enumeración que se realizó anteriormente, era un simple pacto que no producía en principio obligación civil.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Idem.

<sup>11</sup> Idem.

<sup>12</sup> Idem.

## **I.2 Definiciones de Contrato.**

Así como la definición que nos ha aportado la legislación romana de lo que para ellos significaba contrato, en épocas más recientes se han concebido algunas otras que tratan de definir lo que significa "CONTRATO", y nos referimos principalmente a lo que se entendía por contrato en la doctrina francesa, ya que es de ésta de donde principalmente se han tomado todos los elementos que hasta hoy mantiene vigentes nuestra legislación ; así tenemos:

### **I.2.1 Según ; Colín y Capitant.**

El contrato es como "Un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos".<sup>13</sup>

El que contraten -establece el citado jurista- las partes pueden tener por fin sea crear una relación de derecho, crear o transmitir un derecho real o dar nacimiento a

---

<sup>13</sup> BORJA SORIANO, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones". Ed. Porrúa, México 1985. p. 110.

obligaciones ; sea modificar una relación preexistente ; sea en fin extinguirla. Se reserva algunas veces, en efecto el nombre del contrato o los convenios que tienen por objeto hacer nacer o transmitir un derecho, derecho de crédito o derecho real ... pero ésta distinción entre los contratos y los convenios no tiene sino un interés de terminología; las mismas reglas generales se aplican a los unos y a los otros.

### **I.2.2 A su vez ; Bonnecase**

Nos dice que contrato: "Es el acto bilateral cuyo fin directo consiste en engendrar con fundamento en una regla de derecho o una institución jurídica, a cargo o en provecho de una o varias personas, un Estado, es decir, una situación jurídica permanente y general o, por el contrario, un efecto de derecho limitado, relativo a la formación, modificación o extinción de una relación jurídica".<sup>14</sup>

### **I.3 Definición de contrato en el Código de 1884, en México.**

El artículo 1272 del Código de 1884 establece: "Contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o se contraen alguna obligación".

---

<sup>14</sup> BORJA SORIANO, Manuel. "Introducción al Estudio del Derecho". Ed. Porrúa. México 1986. p. 183.

dicho artículo procede del numeral 641 del Código Portugués redactado así "Contrato es el acuerdo en cuya virtud dos o más personas transfieren entre sí algún derecho o se sujetan a alguna obligación". Coincide en esencia con el artículo 1101 del Código de Napoleón, según el cual el contrato es un convenio por el cual una o varias personas se obligan hacia una o varias otras a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Es claro remarcar que ni el Código de Napoleón, ni el de 1884, señalan expresamente lo que se puede entender por CONVENIO, pero como la definición del contrato del Código de Napoleón es casi una reproducción de la de Poathier, este determinaba que "Un convenio, cuyo término sinónimo es pacto, es el consentimiento de dos o varias personas habido para formar entre ellas alguna obligación o para destruir una precedente o para modificarla".<sup>15</sup>

#### **I.4. Definición de contrato en el Código Civil Vigente.**

Nuestro Código Civil vigente define al convenio y al contrato en los artículos 1792 y 1793, señalando que: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear,

---

<sup>15</sup> BORJA SORIANO, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones". Op. cit. p. 112.

transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, los convenios que producen o transfieren derechos y obligaciones se les denomina Contratos".<sup>16</sup>

Una vez analizadas las anteriores definiciones ; el sustentante considera y deduce que no es posible dar un concepto universal de lo que es el contrato, ya que éste varía forzosamente en relación con el país y la época en que se genera ,y de acuerdo a las costumbres de cada lugar ; sin embargo, lo definiremos de la siguiente manera:

Es el acuerdo entre dos o más personas que desean obligarse o beneficiarse, ya sea a través de una transferencia, extinción, modificación o creación de una cosa o de un derecho, apegados siempre a las normas jurídicas vigentes de cada lugar".

---

<sup>16</sup> Idem.

## **CAPITULO II**

### **ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS**

#### **II.1 UBICACION EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO**

La primera consideración que haremos en el desarrollo de este capítulo, será la de analizar los códigos que han regido la vida contractual de las personas, los cuales ya consagraban los elementos que daban vida a los contratos. El Código Napoleónico, en su artículo 1108 señalaba: "Cuatro condiciones son esenciales para la validez de un convenio: el consentimiento de la parte que se obliga ; su capacidad de contratar ; un objeto cierto que forma la materia de la obligación ; una causa lícita en la obligación".

El proyecto de Código Español de Gracia Goyena, en su artículo 985 señala " Para la validez de los contratos son indispensables los requisitos siguientes: 1.- Capacidad de los contrayentes; 2.- Su consentimiento ; 3.- Objeto cierto que

sirva de materia a la obligación ; 4.- Causa lícita de la obligación ; y 5.- la forma o solemnidad requerida por la ley.<sup>17</sup>

En el Código de Portugal, dentro del numeral 643, se señala: "Para que el contrato sea válido deben reunirse las siguientes condiciones: 1.- capacidad de los contrayentes ; 2.- mutuo consentimiento ; 3.- objeto posible".<sup>18</sup>

El Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 1794 señala: "Para la existencia del contrato se requiere: 1.- Consentimiento ; 2.- Objeto que pueda ser materia del contrato". Así también el artículo 1795 señala que el contrato puede ser invalidado por: "I.- Incapacidad legal de las partes o de una de ellas. II.- Por vicios del consentimiento. III.- Porque su objeto, su motivo o su fin sea ilícito. IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

De lo transcrito se desprende lo siguiente ; el consentimiento y el objeto son los llamados elementos de

---

<sup>17</sup> Ibidem. p. 119.

<sup>18</sup> Idem.

existencia del contrato, y los cuatro restantes serán única y exclusivamente para que le den validez al contrato.

## II.2. Elementos de Existencia de los contratos.

### II.2.1 El Consentimiento

El primer elemento de existencia es el consentimiento, que según Zamora y Valencia, "Es el acuerdo de dos o más voluntades en los términos de una norma para la producción de las consecuencias de la misma".<sup>19</sup>

También afirma que la voluntad es un elemento indispensable del acto jurídico, los contratos son una especie del género actos jurídicos, necesariamente se requerirá de esa voluntad en el contrato, pero como éste siempre es un acto plurisubjetivo, la unión acorde de las voluntades de los contratantes en los términos de un supuesto jurídico, toma el nombre de consentimiento.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> ZAMORA y VALENCIA, Miguel Angel. "Contratos Civiles", Ed. Porrúa. México, 1989. p. 26.

<sup>20</sup> *Idem.*

Según Manuel Borja Soriano, el consentimiento es: "El acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior".<sup>21</sup>

Para Sánchez Medal, el consentimiento ha de entenderse para su estudio en dos sentidos : como voluntad del deudor para obligarse y como concurso o acuerdo de voluntades.

Hay concurso de voluntades.- cuando el consentimiento es el elemento esencial del contrato, consistente en el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que éstas tengan una manifestación exterior ; uno de los futuros contratantes propone a otro las condiciones de un contrato, si el otro se muestra conforme con ellas y da su aceptación, queda formado el consentimiento.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> BORJA SORIANO, Manuel. "Teoría General de las obligaciones". Op. cit. p. 120.

<sup>22</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. "De los contratos civiles". Ed. Porrúa. México, 1989, pp. 30 y 31.

En ciertas ocasiones el consentimiento se forma sencillamente exponiendo una parte de las condiciones del contrato a la otra y aceptándolas, esta desde luego lisa y llanamente. Otras veces , cuando se da la oportunidad de tratar sobre contratos complicados , generalmente se redacta primero un proyecto de contrato que las partes estudian y discuten pudiéndolo modificar hasta que se llega de común acuerdo a una redacción definitiva.

La voluntad del deudor para obligarse.- El Código Civil francés lo determina como "El consentimiento de la parte que se obliga"<sup>23</sup> , que exige que en el deudor haya:

- a) Una voluntad real, que no existe o no se da en el infante, en el ebrio, en el hipnotizado, en el idiota, en el demente, si bien los tribunales suelen considerar estos casos como vicio del consentimiento.
- b) Que la voluntad sea seria y precisa, ya que una promesa con efectos simulados no constituye la voluntad de obligarse.

---

<sup>23</sup> Ibidem. p. 31.

- c) Que dicha voluntad se exteriorice, se de en forma expresa o tácita.
- d) Que esa voluntad tenga un determinado contenido, que se determinara por la intención que manifiesten los contratantes.

El principio que rige o regía en los contratos era el de la autonomía de la voluntad, pero el maestro Bejarano Sánchez, nos hace un llamado de atención respecto de que el consentimiento desde siempre se rigió por la voluntad de las partes, pero poco a poco se vio que las personas con capacidad intelectual o económica iban haciendo de los contratos una mera aceptación de los mismos por parte de las personas que no contaban con esa capacidad intelectual o económica ; siempre se pensó que la máxima ley entre las relaciones contractuales sería la de "la voluntad de las partes", pero en tiempos no muy lejanos se ha ido restringiendo esta voluntad, anteponiendo los intereses de la colectividad ., quitar ciertos formalismos, tratando de dar por terminado el aplastamiento del débil por el fuerte, sujetándose a la intervención del estado. Esto se ha hecho para tratar de hacer reinar más justicia social en las relaciones contractuales entre compradores y vendedores, entre arrendatarios y obreros, etc.. Esto se ha

traducido en la conversación de la economía liberal a la economía dirigida con la intervención del estado.<sup>24</sup>

"La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza ; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados ; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término al no hace mucho triunfante principio de que la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos. En nombre de la libertad de contratación han sido inicuaamente explotadas las clases humildes. Es preciso socializar al derecho, socializar significando extender la esfera del derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, de hombre a la mujer sin ninguna restricción ni exclusivismo. Por eso es preciso que el derecho no constituya un privilegio o un medio de dominación de una clase sobre otra".<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. "Obligaciones civiles". Ed. Harla. México, 1987. p. 55.

<sup>25</sup> BORJA SORIANO, Manuel. "Teoría General de las obligaciones". Op. cit. p. 124.

### II.1.2. El objeto

Como segundo elemento de existencia de los contratos encontramos al objeto; conforme a lo establecido en el artículo 1793 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal se señala que: El objeto directo e inmediato es la creación o la transmisión de las obligaciones o derechos (sean estos reales o personales); pero por una elipsis que viene desde el Código Napoleónico, se establece como objeto del contrato la obligación creada o transmitida por él.<sup>26</sup>

Según Zamora y Valencia, el objeto del contrato, es "La conducta (obviamente humana ya que el derecho se creó para las relaciones entre los hombres), y dicha conducta puede manifestarse como una prestación (situación activa, móvil, dinámica) o con una abstención (situación pasiva, inmóvil, dinámica). Si tal conducta se manifiesta o exterioriza como una prestación, puede encauzarse como un hacer algo o como un dar cierta cosa, que al final no serfa sino una modalidad de un

---

<sup>26</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 36.

hacer algo; y si la conducta se manifiesta o exterioriza como una abstención , puede encauzarse como un no hacer algo.<sup>27</sup>

Haciendo una diferenciación más clara entre lo que entendemos como objeto directo e indirecto, señalamos lo siguiente:

- Objeto Directo.- Es aquel que crea o transfiere derechos y obligaciones.

- Objeto Indirecto.- Que es el objeto de las obligaciones, cuya finalidad es la de dar, hacer o no hacer.

Lo anteriormente señalado -manifiesta el tratadista- como objeto indirecto es lo más útil y exacto para la vida práctica, ya que de seguir lo que se establece en la primera, traería como consecuencia que todos los contratos tuviesen el mismo objeto ; por lo tanto, el objeto de todo contrato tendrá tantos objetos, como obligaciones haya engendrado ; cada obligación tiene su propio objeto, el cual consistirá en la conducta del deudor, aquello a lo que se comprometió a aquello que debe efectuar.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> ZAMORA y VALENCIA, Migue Angel. Op. cit. p. 28.

<sup>28</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op. cit. P. 68.

En opinión Borja Soriano, explica lo que se debe entender por objeto del contrato, el cual se divide en dos : "Su objeto directo es la creación o transmisión de obligaciones o derechos ; y el objeto de las obligaciones es una prestación positiva o negativa, como es el caso de la dación de una cosa, el hecho que debe ejecutar el deudor o la abstención a que está sometido. El objeto de la obligación se considera también como el objeto indirecto o mediato del contrato que la engendra ; así por ejemplo, el contrato de venta tiene por objeto crear la obligación de entregar la cosa vendida ; la entrega de ella es el objeto directo de la obligación y el indirecto del contrato. Por último, aún la cosa misma se considera como objeto de la obligación y del contrato, por eso, los artículos 1304 a 1306 del Código de 1884, se refieren indistintamente a cosa o a hechos, tratándose del objeto de los contratos, y el artículo 1824 del Código de 1928 ha podido decir: Son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar. II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer."<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> BORJA SORIANO, Manuel. "Teoría de las obligaciones" Op. cit. p. 139.

Otras de las características que debe revestir la cosa que sea motivo de los contratos son:

1.- Debe existir en la naturaleza.- Es nula la venta de cosa que ya no existe o que no puede existir, pero se salva la posibilidad de contratar sobre cosas futuras, el legislador ha considerado que si las cosas no existen pero tienen la posibilidad de existir, en este supuesto si se podría contratar, lo único que sucede es que la obligación queda subordinada al nacimiento o a la producción de la cosa.

2.- La cosa debe ser determinada o determinable, esto es, si el vínculo de la obligación es de tal manera elástico que el deudor pueda desligarse realizando una prestación irrisoria, la obligación sería nula ; así se determina por ejemplo: si el objeto de la obligación no está determinado en cuanto a su género; si la cosa objeto de la obligación fuese de aquellas que no pueden ser útiles sino a condición de ser prestadas en cierta cantidad, y el contrato no contuviese base alguna para determinar la cantidad a entregar. Si la cosa es fungible debe ser determinada o al menos determinable.

3.- La cosa debe de encontrarse dentro del comercio, esto es, es legalmente imposible realizar un contrato sobre: las cosas que se encuentran fuera del comercio, por la naturaleza o por disposición de la ley.

4.- El objeto materia del contrato debe ser lícito, no se puede permitir la realización de actos jurídicos sobre hechos ilícitos.

## II.2. Elementos de Validez.

### II.2.1.- La capacidad.

Para que el acto jurídico se perfeccione y tenga validez, es indispensable que las personas que participen de la relación contractual sean capaces. La capacidad es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones o para ejercitarlos. En principio, todo sujeto tiene capacidad y únicamente determinados grupos de seres humanos, a título excepcional, son incapaces. Hay dos clases de capacidad:

a).- La de goce.- Que es la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones.

b).- La de ejercicio.- Que es la aptitud para ejercitar o hacer valer sus derechos por ellos mismos.

Como se desprende de lo anterior, bajo el título de capacidad se agrupan situaciones diferentes:

En primer término, la llamada capacidad de goce es una verdadera vocación para tener derechos, para ser titular de ellos. Es un atributo de la personalidad y la poseen todos los hombres, sin excepción, en los países civilizados.

Una vez desaparecida la esclavitud, en la que se encerraba al ser humano como objeto de derecho, y la muerte civil, la cual era una pena consistente en la privación total de los derechos de la persona, no hay en la actualidad una total incapacidad de goce. Sin embargo, si hay incapacidades parciales de goce, esto es, a una persona determinada o a un grupo de sujetos, se les vedan ciertos derechos; solo respecto de ellos son incapaces, ya que no pueden gozarlos de una manera directa y en forma personal.

Hay incapacidad de goce cuando un derecho, concedido a la generalidad de las personas, les es negado a cierta categoría de ellas o a determinada persona. Así tenemos, todos los sujetos tienen el derecho de adquirir el dominio de las tierras y aguas en el territorio de la República Mexicana, más por excepción, la facultad les es negada a los extranjeros, por lo que se refiere a las tierras y aguas ubicadas en una franja de 100 Km. a lo largo de las fronteras y 50 Km. sobre las costas, tal y como se desprende de lo que preceptúa el artículo 27 de nuestra Carta Magna.

Los extranjeros tienen esa incapacidad de ejercicio en México y al igual que esto, también son incapaces de los derechos políticos.<sup>30</sup>

Otro ejemplo de la incapacidad es la que se encuentra en la persona que ha sido condenada por delitos contra la propiedad u honestidad, tienen la incapacidad para ser tutor según la fracción V del artículo 503 del Código Civil vigente; o también a ser designada Albacea, según el artículo 1680, fracción tercera del citado ordenamiento:

---

<sup>30</sup> SANCHEZ MEDAL RAMON. Op cit. P. 49

Esto de incapacidades se ha manejado para dar seguridad y en específico proteger los intereses sociales, así como las disposiciones de orden público.

La incapacidad de ejercicio, cuyas reglas se imponen por razones muy diversas, se exige que el acto sea realizado por una persona capaz de ejercicio, con el propósito de proteger a ciertos grupos de individuos que por causas de minoridad, locura, adicción a las drogas o a las bebidas embriagantes, o por la falta de posibilidad de comunicar su voluntad, podrían ser víctimas de abusos, se les veda a obligarse por acto jurídico alguno, para salvaguardar sus propios intereses. En principio, cualquiera puede hacer valer por sí mismo sus derechos, salvo los incapaces, ya que no tienen capacidad de ejercicio y se encuentran señalados en el artículo 450 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

No se trata de decir que los incapaces carecen de voluntad, tal es el caso de un niño, quien posee una voluntad. lo mismo debe decirse de los demás grupos de personas involucrados en la disposición normativa anteriormente mencionada pero, la voluntad que ellos tienen, es notoriamente

insuficiente para servir de soporte a un acto jurídico, de ahí que los actos efectuados por ellos sean ineficientes para el derecho. Se trata, pues, de una tutela que el ordenamiento jurídico concede a sujetos carentes de entendimiento, reflexión o poder de comunicación, y les proporciona el arma de nulidad para combatir el acto lesivo a sus intereses.

La sanción por la incapacidad de goce, no es igual que la de ejercicio, ya que la primera se reprime con una nulidad de efectos más severos, llamada por ello nulidad absoluta, siendo que la segunda se sanciona con una nulidad más leve llamada nulidad relativa.

Según una observación que realiza Bejarano Sánchez, afirmando que: "El Legistador regula y organiza las consecuencias de la incapacidad de ejercicio, pero no la de goce, caracterizada más bien como una falta de derecho. De ahí proviene que le atribuyan sin excepción las consecuencias de una nulidad relativa".<sup>31</sup>

Existen varias formas de poder extender el uso de la capacidad de ejercicio a las persona que por cualquier razón no la puedan

---

<sup>31</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op. cit. P. 133.

tener, tal es el caso de la representación, que es una figura jurídica que consiste en permitir que los actos celebrados por una persona llamada representante, repercutan y surtan efectos jurídicos en la esfera jurídico-económica de otro sujeto llamada representado como si éste último lo hubiera realizado, y no afecten para nada la del representante, el cual quedó ajeno a la relación de derecho engendrada por su acción.

"Uno efectúa el acto, pero la consecuencia se produce por otro".

#### **II.2.2.- Vicios del consentimiento.**

Aunque se de el consentimiento en un contrato, y este pudo haberse dado de manera deficiente por falta de conocimiento o por falta de libertad, esto es, por un vicio que afecte a la inteligencia (error o dolo), o por un vicio que afecte a la voluntad (violencia), o por un vicio que afecte a una y a otra facultad (la lesión).

La presencia de cualquiera de estos vicios puede traer como consecuencia la invalidación del contrato.

**EL ERROR.-** Error es la opinión subjetiva contraria a la realidad o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada, es una creencia no conforme con la verdad, provocando la nulidad del acto, pero cabe aclarar que no todo error produce tales efectos jurídicos ; es decir, no todo error tiene trascendencia para el derecho.<sup>32</sup>

Es justificable que no implique la invalidez cualquier error padecido por un contratante. Si así se diera, bastaría que se pretextara haber sufrido cualquier equivocación al contratar para obtener la ineficacia del acto, con lo que este sería tan frágil e inseguro que el comercio jurídico se vería seriamente afectado ; de lo que se desprende que hay error que no tienen repercusión alguna sobre la vida del contrato y otros que provocan la nulidad del mismo al viciar la voluntad. A esas categorías, la doctrina agrega una tercera: los errores que impiden la formación del consentimiento.

Por sus consecuencias se da la clasificación de tres tipos de errores:<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 49.

<sup>33</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op. cit. p. 95.

**Error Indiferente.-** Que no tiene ninguna injerencia sobre el acto. (error en el cálculo)

**Error Nulidad.-** Este produce nulidad relativa, ya que vicia la voluntad.

**Error Obstáculo.-** Impide la reunión del acuerdo de voluntades.

Por la materia sobre la que recae, la clasificación es la siguiente:

**Error de hecho.-** La equivocación se refiere a circunstancias ficticias, de hecho.

**Error de Derecho.-** La equivocación versa sobre la existencia, alcance o interpretación de las normas jurídicas.

**El Dolo y la Mala Fe.-** El artículo 1815 del Código Civil vigente para el Distrito Federal define: "Se entiende por dolo en los contratos cualquier gestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en el a alguno de los

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

El error pudo haber sido provocado o mantenido deliberadamente por maniobras o artificios realizados por la otra parte contratante o por un tercero con anuencia de ella. La actitud malévola de pretender aprovecharse de un error ajeno, ya provocándolo, ya manteniéndolo engañosamente, se llama dolo en materia civil.

Por mala fe se conoce la actitud pasiva del contratante que habiendo advertido el error en que se encuentra la otra parte, se abstiene de alertarlo sobre dicho error, lo disimula y se aprovecha de él.<sup>34</sup>

El dolo y la mala fe califican al error y agravan el acto afectado por ellos.

Tanto el dolo como la mala fe producen la nulidad relativa del contrato al que afectan se le sanciona con la nulidad del acto, no solo por que agravan un error que vicia la voluntad,

---

<sup>34</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op. cit. p. 103

sino porque constituyen ambos una conducta malévolas que debe ser reprimida por el derecho ; el acto jurídico no debe ser un medio para la consagración de actos consumados por intenciones.

En consecuencia se puede decir de el dolo que, son todas las gestiones o artificios que se utilizan para mantener a otra persona en el error ; la mala fe significa abstenerse de alertar al que produce el error ; únicamente es disimular el error de otro.

LA LESION.- Esta la ha definido el maestro Bejarano Sánchez como: "La desproporción exagerada de las prestaciones que las partes se deban recíprocamente para el acto jurídico".<sup>35</sup>

En los contratos usuales en la vida práctica donde cada una de las partes concede su prestación, por que espera recibir de la otra el equivalente a cambio de lo que da, ambas prestaciones deben de mantenerse dentro de cierto equilibrio. La ley del más fuerte que rige en la actualidad en las relaciones

---

<sup>35</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op. cit. p. 106.

humanas hace suponer que en un contrato conmutativo, ambos contrayentes se obligan a considerar el beneficio que pretenden recibir del otro, que esperan sea proporcional a su entrega. Si contrariamente, uno de los contratantes concede al otro beneficios que son sumamente superiores en valor a las prestaciones que recibe y hay una notoria inequivalencia entre lo que da y lo que obtiene, existe lesión; se dice que el perjudicado ha sido lesionado.

No puede entenderse que en una relación contractual, una de las partes que interviene en dicha negociación aporte una cantidad mínima para obtener un lucro superior a lo que su prestación corresponde, esto se determinará como lesión, obtener un lucro desproporcionado para la contraprestación entregada.

Como efectos de la lesión tenemos que:

1. Se ha considerado como una desproporción de prestaciones que exceden de cierta tasa legal, como un desequilibrio que sobrepasa cierto límite establecido en la ley.

2. Se caracteriza como una desproporción evidente que proviene de la explotación de la debilidad de una de las partes hacia la otra para obtener de ésta, un lucro que sobrepase cualquier término equitativo a su contraprestación.

LA VIOLENCIA.- Hay violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado, para determinar a una persona a celebrar un contrato.<sup>36</sup>

La violencia en sí o el temor que nace de ella, vicia la voluntad del sujeto y origina una causa de nulidad relativa del acto.

Para que se considere a la violencia, ésta se debe presentar como: grave, actual e inminente, que sea injusta, que sea el motivo determinante del sujeto al contratar y que

---

<sup>36</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op. cit. p. 108.

provenga de una persona y no de un hecho dañoso, ya que en este caso, se estaría en presencia de un estado de necesidad.

### **II.2.3. Licitud en el objeto, motivo o fin.**

El objeto, o sea la conducta manifestada como una prestación o como una abstención, debe ser lícita además de posible, y así mismo el hecho, como contenido de la prestación, también debe ser lícito.<sup>37</sup>

No es posible hablar de la licitud referida a la cosa como contenido de la prestación de dar, ya que las cosas en sí mismas no pueden ser lícitas o ilícitas sino que la conducta referida a esas cosas es la que puede ser lícita o no, según este acorde o contradiga lo preceptuado por una norma imperativa.

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

También los motivos o fines del contrato deben ser lícitos, es decir, que no estén en contradicción con una disposición normativa de carácter imperativo o prohibitivo.

---

<sup>37</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op. Cit. p. 109.

Los motivos son las intenciones internas o subjetivas del sujeto relacionadas directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

Conforme a la terminología del Código Civil vigente, los motivos se pueden calificar en dos grupos:

El primero comprende a los que la ley denomina motivos determinantes de la voluntad; el segundo, a todos aquellos motivos que no sean en forma directa, determinantes de la voluntad del sujeto al contratar.

Los motivos que una persona puede tener al contratar, son móviles internos, personales de cada parte contratante y que a menudo son desconocidos, no sólo para los terceros sino que escapan aún al otro contratante y por ende, cuando estos son ilícitos, rara vez puede demostrarse esa circunstancia.

Los fines son las intenciones de destino último en que pretenda utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

La ilicitud en el objeto, motivo o fin del contrato, produce la nulidad absoluta del mismo, en vista de que tales actos serán ilícitos por contravenir una disposición de carácter imperativo o prohibitivo y tales disposiciones solo se establecen en vista de la protección del interés común, del orden público o de las buenas costumbres, según se desprende del contenido de los artículos 6, 8, 1830 y 1831 del Código Civil.

La ilicitud en el objeto, según el maestro Borja Soriano, se traduce en la falta total del objeto, y por lo tanto se calificará a esta falta con una nulidad absoluta del contrato.<sup>38</sup>

La nulidad absoluta es la sanción que la ley impone a las partes cuando realizan un acontecimiento contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres que origina su ilicitud y tiene como característica que produce provisionalmente sus efectos, los que son destruidos

---

<sup>38</sup> BORJA SORJANO, Manuel. Op. cit. p. 147.

retroactivamente cuando el juez pronuncie su nulidad , o sea que opera hacia el pasado, no puede ser confirmado, no prescribe la acción para hacerla valer y de ella puede valerse cualquier interesado.

Si la ilicitud pudiera producir la nulidad relativa significaría que se deja a la voluntad de los particulares el acatar o no las disposiciones de orden público, ya sea mediante la confirmación del acto o simplemente no haciendo valer la sanción, lo que haría inútil tal norma de orden público, destruyendo así el valor y el principio de seguridad que deben tutelar tales disposiciones.

#### **II.2.4. La Forma.**

La forma es la manera en como se externa la voluntad, es el conjunto de elementos sensibles que envuelven la expresión de la voluntad; en tal sentido, todo contrato tiene necesariamente una forma.

Es innegable que todos los negocios tienen un modo, una manera especial de celebrarse (de palabra, por

escrito, etc.), pudiendo afirmar que no hay uno solo que carezca de forma, pero hay algunos que valen con el solo hecho de externar la voluntad de cualquier manera ; a estos, se les denomina consensuales. Así también, hay otros que solo tienen validez si se manifiestan de acuerdo a una forma legal específica.

En estos, la forma es requisito de validez ; "La forma es para los actos jurídicos, lo que la acuñación para la moneda".<sup>39</sup>

Autores como Bejarano Sánchez, Domínguez Martínez, señalan que la forma es requisito de validez del acto ; su falta no impide que este sea creado, constituido, pero es causa de nulidad.

Hay otros autores, como Zamora y Valencia, que señalan que la forma es un elemento de existencia de los contratos, ya que para ellos se puede considerar válidamente que la forma es una parte integrante de la voluntad, por ser la manera de socializarse o de exteriorizarse la intención para

---

<sup>39</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op. cit. p. 85.

formar esa voluntad, y por lo tanto, también parte integrante del consentimiento, por ser este la conjunción de voluntades. No obstante esa consideración, se prefiere preceptuar a la forma como un elemento por separado, por la importancia práctica y didáctica que tiene su estudio en el análisis de los contratos en particular.<sup>40</sup>

"La estructura del contrato como negocio jurídico bilateral comprende la forma y el contenido. La forma es su figuración exterior que le permite ser reconocida en la vida de relación; el contenido en su tipicidad interior, pues la voluntad humana sería mero fenómeno psíquico irrelevante para el derecho, si no fuera contenido de declaraciones y manifestaciones"<sup>41</sup>

### II.3. Interpretación de los Contratos.

Los contratos necesitan ser interpretados para establecer el alcance preciso de la voluntad común contenida en sus cláusulas. Cuando las fórmulas establecidas por las

---

<sup>40</sup> ZAMORA y VALENCIA, Miguel Angel. Op. cit. p. 32.

<sup>41</sup> MUÑOZ, Luis. "Derecho civil mexicano". Ed. Modelo. México, 1971, pp. 17, 18, 19 y sigs.

partes son claramente entendibles, y no ofrecen ningún tipo de problema, pero en cambio cuando se da la expresión de la voluntad en una forma ambigua, incierta o contradictoria nos enfrentamos a verdaderos problemas.

Existen varias teorías para explicar la pretendida voluntad expresada por las partes:

1.- Teoría de la voluntad real o interna.- Sostiene que para aplicar un contrato, el intérprete debe penetrar la intención de las partes, descubrir cual ha sido esta y hacerla predominar.<sup>42</sup>

2.- Teoría de la voluntad declarada.- Esta señala que cuando exista divergencia entre la voluntad real y la que ha sido exteriorizada, es esta última es la que debe predominar, puesto que ha sido la única que ha podido ser conocida, pues la voluntad interna esta fuera del campo del derecho.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op. cit. p. 146.

<sup>43</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op. cit. p. 148.

En México el artículo 1851 del Código Civil vigente postula "Si los términos del contrato son claros y no deja duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquélla. Si no existe contradicción alguna entre las palabras empleadas en el contrato, o entre estas y las circunstancias objetivas del acto de que han sido partícipes los contratantes, la interpretación se reduce a atribuir el sentido usual de los vocablos y a reconocer su significado común como norma del acto.

Si por el contrario, los términos empleados por las partes parecen ser propuestas al propósito que los impulsa, y no traducen la voluntad como que aflora con evidencia de otras circunstancias del contrato, entonces, la norma del acto es la contenida en esa intención inequívoca y no en el sentido literal de la expresión".

Nuestra legislación en sus artículos que van del 1852 al 1857 consagran claramente la manera en que se debe hacerse la interpretación sobre los acuerdos de voluntades realizados entre los sujetos.

#### II.4. Efectos de los Contratos.

Son las consecuencias jurídicas que dimanán de éste, efectos que se producen ordinariamente al momento mismo en que se perfecciona el contrato, como es el caso del nacimiento o transmisión de las obligaciones y transmisiones o constitución de derechos reales ; pero que también se generan en ocasiones hasta que se ejecuta el contrato, como ocurre, por ejemplo, en el caso de que las obligaciones quedan sujetas a un término o a una condición, o bien, en el contrato de obra a precio alzado en que hay que esperar a la terminación de la obra encomendada.<sup>44</sup>

De entre los efectos que producen se encuentran los siguientes:

1.- La obligatoriedad del contrato.- Es el primer efecto que produce el contrato, consistente en su carácter obligatorio, o sea, el acuerdo de voluntades de los contratantes tiene fuerza de ley entre las partes, dicha expresión antes

---

<sup>44</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op. cit. p. 156.

mencionada que equipara la ley al contrato como una ley de las partes, hay que aceptarla solo de una forma metafórica, en el sentido de que ninguna de las partes puede sustraerse al deber de observar el mismo contrato, sino que ha de cumplirlo y respetar la palabra dada "pacta sun servada".<sup>45</sup>

2.- La intangibilidad del contrato.- Esta consiste en que no puede una de las partes, por voluntad unilateral, disolver o modificar el contrato, salvo casos específicamente previstos en la ley.

Entre los casos de excepción se encuentran:

- a) La revocación de la donación entre esposos;
- b) La terminación por previo aviso de cualquiera de las partes del arrendamiento por tiempo indeterminado;
- c) El desistimiento de la obra del dueño del contrato de obra a precio alzado, y el desistimiento análogo del

---

<sup>45</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Op. cit. p. 157.

cliente en el contrato de prestación de servicios profesionales, etc.<sup>46</sup>

3.- La relatividad del contrato.- Esta consiste en que solo se aproveche o perjudique directamente a las partes y solo también para ellas crea derechos y obligaciones, conforme al principio romano de "Res inter alios acta".<sup>47</sup>

Suele estimarse que nunca puede el contrato dejar de tener efectos obligatorios, pero sin embargo, en el contrato de hipoteca se da la excepción ya que dicho contrato no genera la obligación o derecho de crédito, sino solo el derecho real de hipoteca. Los efectos reales del contrato se producen simultáneamente al perfeccionamiento del contrato, tanto para transmitir la propiedad como para constituir otros derechos.

4.- La oponibilidad del contrato.- Esto quiere decir que los terceros tienen que respetar las transmisiones o constituciones de derechos reales derivados de los contratos.

---

<sup>46</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 68.

<sup>47</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 69.

La única característica que se le tendría que agregar a esta es que se le tiene que dar una forma muy especial y esta radica en la inscripción de los contratos ante el registro público de la propiedad y del comercio, tal es el caso de la constitución de obligaciones sobre inmuebles.

5.- La seguridad de los contratos.- Esto es, la confianza que se da cuando se celebran por tener obligatoriedad plena si se realizaron conforme a la ley.

En resumen, los efectos de los contratos tiene las siguientes características:

- a) OBLIGATORIEDAD.- Porque el contrato vincula a las partes.
- b) INTANGIBILIDAD.- Porque no puede modificarse ni invalidarse el contrato por declaración unilateral de voluntad.
- c) RELATIVIDAD.- Porque el contrato produce efectos directos entre las partes.

- d) **OPONIBILIDAD.-** Porque del contrato derivan efectos reflejos o indirectos con respecto a terceros cuando tiene un objeto cosa ;<sup>48</sup> y
- e) **SEGURIDAD.-** Porque no está permitida la revisión del contrato.

Los contratos constan de dos elementos que se denominan: Elementos de existencia que son el consentimiento y el objeto, y elementos de validez que son los cuatro que el legislador exige para todos y cada uno de los contratos que se regulan, que son: Capacidad, Ausencia de vicios del consentimiento, Forma en los casos exigidos así por la ley y el Fin o motivo determinante lícito; esto es, que de ninguna forma contrarie alguna disposición legal de orden público ni que sea contrario a las buenas costumbres.

---

<sup>48</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 74.

**CAPITULO III**  
**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU REGULACION**  
**EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

**III.1 CONCEPTOS VIGENTES DEL CONTRATO DE**  
**ARRENDAMIENTO**

Una vez que hemos analizado tanto los antecedentes de los contratos, particularmente en el Derecho Romano, así como los contratos en general, consideramos necesario citar algunas definiciones del contrato de arrendamiento, como punto inicial del presente capítulo.

Para Miguel Angel Zamora y Valencia, "Es un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o uso y goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto"<sup>49</sup>.

Rafael Rojina Villegas dice: "El arrendamiento es un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador

---

<sup>49</sup> ZAMORA y VALENCIA, Miguel Angel. "Contratos Civiles" Ed. Porrúa, 1a. Edición, México, 1981.

concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto".<sup>50</sup>

El Artículo 2390 del Código Civil para el Distrito Federal, define el Contrato de Arrendamiento como: "Es aquél por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga como contraprestación, a pagar un precio cierto".

Como características principales destacan:

A) El arrendamiento es un contrato traslativo de uso o de uso y goce, esto es, deberá disponerse de la cosa conforme a lo convenido, de acuerdo al uso de la cosa.

B) La concesión del uso y goce, siempre será de una manera temporal, esto se ha dado generalmente para facilitar la posibilidad de la circulación de la riqueza.

---

<sup>50</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Derecho Civil Contratos". Tomo II, Ed. Jus, México, D.F., p. 290.

C) Es un contrato siempre oneroso, ya que el arrendador siempre concederá el uso y/o goce a cambio siempre de un precio cierto.

D) Siempre regula una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario.<sup>51</sup>

Con base en lo anterior se llegó a la conclusión de que el arrendamiento es temporal por naturaleza, la cual es una característica distintiva de este contrato, ya que se trata de una enajenación temporal tal y como lo dispone el Artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, ya que expresamente establece que "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria".

### **III.2. Elementos del Contrato de Arrendamiento.**

El contrato en estudio consta de dos elementos de existencia, que son el consentimiento y el objeto como lo

---

<sup>51</sup> ZAMORA y VALENCIA, Miguel Angel. Op. cit. p. 154.

disponen los artículos 1794 y 2224 del Código Civil ; además se exige para todos los contratos , de elementos de validez; como son la capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, forma en los casos exigidos por la ley , y la licitud en el motivo o fin del contrato, Artículo 1795, 1813, 1831 del Código Civil.

### **III.2.1. El Consentimiento.**

En el presente contrato consiste en el acuerdo de voluntades para conceder el uso o el uso y el goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto. En consecuencia el acuerdo de voluntades debe referirse tanto a la cosa de la cual se va a conceder el uso o el goce, como respecto de los bienes que constituyen la contraprestación del precio cierto.

### **III.2.2. El Objeto.**

El objeto como contenido de las prestaciones de las partes es doble ; por un lado , tenemos a la cosa arrendada , y por el otro el precio cierto.

a) La cosa.- Todos los bienes pueden ser objeto de contrato de arrendamiento, salvo los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y aquéllos que se consuman por su primer uso.

El usuario y el habituario no pueden dar en arrendamiento los bienes sobre los que recae su derecho real, por ser derechos personalísimos los bienes del dominio público de uso común y los destinados a un servicio público no pueden darse en arrendamiento.

Por prohibición legal, los productos alimenticios no pueden darse en arrendamiento para ser usados consumiéndose, ya que no se podrían devolver.<sup>52</sup>

El objeto debe existir en la naturaleza o las cosas futuras pero determinadas o determinables.

El Artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal interpretado a contrario sensu, nos dice que no es

---

<sup>52</sup> ZAMORA y VALENCIA, Miguel Angel. Op. cit. p. 157.

necesario que un bien sea corpóreo ya que se podría dar en arrendamiento los derechos.

b).- El precio; debe ser cierto y determinado en calidad y cantidad, aunque no debe consistir precisamente en dinero sino que también pueden ser frutos.

Comúnmente la renta consiste en una determinada cantidad de dinero pagadera periódicamente mientras dure el contrato, quedando expuesto el arrendador a sufrir los efectos de la devaluación de la moneda con motivo de los procesos inflacionarios.

El Artículo 2448-D, establece que la renta en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación "deberá estipularse en moneda nacional", no impide que la renta pueda ser estipulada en cualquier otra cosa equivalente, como lo pueden ser los frutos o el uso y goce de otra cosa ya que no habría nulidad del contrato y en su caso como consecuencia lo convertiría en un contrato innominado que se tendría que regular conforme a las reglas del mismo contrato de arrendamiento, ya que sería el que tendría mayor similitud con

él, según lo dispuesto por el Artículo 1558 del Código Civil vigente.

### **III.2.3. La Forma.**

El principio general es que debe constar por escrito como lo dice el Artículo 2406 del Código civil "El contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador".

Si el plazo pactado en el contrato es de 6 años, hay anticipos de rentas por más de tres y las partes desean inscribirla en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para que surta sus efectos contra terceros, el contrato debe constar en documento auténtico.

La falta de forma establecida por la ley, produce nulidad relativa del contrato, pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente cualquiera de ellas puede exigir que se le de al contrato la forma legal.

En caso de que el contrato no constare en documento auténtico, no podrá inscribirse en el Registro Público

de la Propiedad y del Comercio y por lo tanto únicamente surtirá efectos contra los otorgantes y no respecto a terceros.

### III.3. Elementos Personales.

Dentro de los elementos personales en el contrato de arrendamiento, encontramos que interviene por un lado el arrendador que es la persona que da la cosa arrendada, y el arrendatario que es la persona quien recibe la cosa a cambio de pagar un precio cierto.

Para una mejor comprensión sobre este particular analizaremos todas y cada una de las obligaciones de las partes que intervienen en este contrato.

#### III.3.1. Del arrendador.

1.- Transmitir al arrendatario el uso o goce temporal de una cosa ; para Leopoldo Aguilar Carbajal <sup>53</sup>, en nuestro derecho es una obligación de "dar" y no de "hacer" , mismo

---

<sup>53</sup> AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. "Contratos Civiles". Ed. Porrúa, México 1977, p. 155.

criterio que coincide con el Artículo 2011, Fracción II, ya que de igual manera lo clasificaron como una obligación de "dar" como elemento esencial de esta obligación es el goce temporal, ya que de lo contrario estaríamos en presencia de un desmembramiento de la propiedad.<sup>54</sup>

2.- Entregar la cosa arrendada; esta obligación consiste en que el arrendador debe entregar la cosa en los estados de servir para el uso convenido o uso natural de la cosa arrendada, como lo dispone el artículo 2412 del Código Civil Vigente. Misma entrega que se deberá hacer en el tiempo convenido y a falta de ello cuando al arrendatario le fuere requerido la cosa (artículo 2413 del Código Civil Vigente).

3.- Conservar la cosa ; la cual tendrá que tener el mismo estado en que se recibió, debiéndose hacer las reparaciones necesarias para que pueda servir al uso destinado y se conserve en iguales condiciones.

El artículo 2412 fracción II de igual forma establece que el arrendador esta obligado aunque no haya pacto expreso,

---

<sup>54</sup> AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. "Contratos Civiles". Ed. Porrúa, México 1977. p. 156.

a conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

El artículo 2416 del Código Civil Vigente establece que el arrendatario podrá rescindir el arrendamiento en forma unilateral, es decir, mediante una simple comunicación al arrendador, sin necesidad de recurrir a la autoridad judicial y obtener una sentencia judicial de posesión, ya que resultaría injusto que el arrendatario siguiera con la obligación de conservar la cosa mientras obtiene la declaración judicial.

Consideramos necesario resaltar que además de lo anterior expuesto, el arrendatario tiene como segunda opción, recurrir a la vía judicial que en este caso sería la de ejecutar las reparaciones que necesitare la cosa arrendada y en caso de que no las hiciere, una vez que haya una resolución judicial que así lo ordene, las hará a su cargo un tercero.

4.- No estorbar el uso de la cosa<sup>55</sup>; dentro de la obligaciones del arrendador también existen obligaciones de no

---

<sup>55</sup> Idem.

hacer que se traduce en un no estorbar al arrendatario en el uso de la cosa, con excepción cuando se trate de alguna reparación urgente, siempre y cuando no se altere la forma o substancia de la cosa arrendada.

5. Garantizar el uso pacífico de la cosa; obligación que se traduce a que el arrendador debe permitir al arrendatario que use la cosa arrendada conforme a lo convenido o a la propia naturaleza de la cosa; misma obligación de garantía que puede consistir en:

- a) Que el arrendador se abstenga de toda clase de perturbación hacia el arrendatario, ya sean de hecho o de derecho, el artículo 2412 fracción III del Código Civil Vigente es el que establece que el arrendador no puede intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada, ni estorbar, embarazar de alguna manera el uso de la cosa.
  
- b) La de contar con un uso y goce pacífico todo el tiempo del contrato.

- c) La de responder por los vicios ocultos de la cosa arrendada.

6.- Responder de la evicción; aún cuando esta obligación es típica de los contratos traslativos de dominio, también se da en el contrato de arrendamiento,<sup>56</sup> misma que trae como consecuencia el pago de los daños y perjuicios, como lo disponen los artículos 2412 y 2483 fracción VIII.

7.- La de preferencia en caso de enajenación de la cosa arrendada; el artículo 2448-J del Código Civil Vigente, nos explica en que términos se ejercitará el derecho de preferencia, siendo siempre una obligación del arrendador de dar aviso por escrito al arrendatario de que es su deseo vender el inmueble, precisando el precio, términos y condiciones de la compraventa. Para lo cual el arrendatario cuenta con un término de quince días para dar aviso por escrito si quiere ejercitar el derecho de preferencia en los términos y condiciones de la oferta.

Siempre que el arrendador cambiare cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo

---

<sup>56</sup> Idem.

aviso por escrito al arrendatario, quien contará a partir de ese momento con un nuevo plazo de quince días. Este nuevo aviso sólo se hará cuando el cambio se refiera a un aumento del precio por más de un diez por ciento.

En el supuesto de que el arrendatario reúna los requisitos exigidos por la ley para poder obtener el derecho de preferencia en caso de enajenación del bien inmueble y el arrendador no de aviso al arrendatario de su deseo de enajenar el bien, el mismo precepto le da al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, misma indemnización que no podrá ser menor a un cincuenta por ciento de las rentas pagadas en los últimos doce meses.

Esta acción prescribe en seis meses que empezarán a contar desde el momento en que tenga conocimiento al arrendatario que se realizó la compraventa de dicho bien.

### **III.3.2. Del arrendatario;**

1.- Como primer obligación es la de pagar la renta; en el tiempo y forma en que se convino.

El artículo 2425, fracción I del Código Civil Vigente, nos dice que es la contraprestación fundamental que se da por el uso de la cosa.

Los artículos 2431 y 2432 del Código Civil Vigente, nos hablan de dos excepciones en las cuales se puede suspender el pago de la renta, disminuirla o la rescisión del contrato.

- a) En el supuesto de que por caso fortuito o fuerza mayor, se impidiera totalmente al arrendatario del uso de la cosa arrendada, propicia que no se cause renta mientras dure el impedimento.
  
- b) En el caso de que sólo se impida en parte el uso de la cosa arrendada, el arrendatario podrá pedir una reducción en el precio de la renta o que las partes opten por la rescisión del contrato, si el mismo dura más de dos meses.

Mismas disposiciones que según el artículo 2433 del multicitado Código, no podrán ser renunciables en ningún caso.

Por lo que respecta a la renta, deberá ser cierta y determinada o determinable, misma que puede consistir en dinero o en algunos otros bienes.

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

En cuanto a la época del pago, deberá hacerse en el tiempo convenido, desde el momento en que recibe la cosa arrendada, hasta que la devuelva al arrendador.

El lugar en que debe de pagarse la renta, el arrendatario deberá sujetarse a lo convenido:

Artículo 2425-I; En el caso de que no hubiere pacto expreso, se deberá pagar en la casa del arrendatario.

2.- Responder de los daños y perjuicios que cause por su culpa o por la de sus sirvientes, parientes y demás personas que habiten o visiten la finca; consistiendo esta

obligación que el arrendatario será el que tendrá que responder por los daños causados a la cosa arrendada, careciendo de base legal alguna para tratar de hacer que responda de algún daño a algún dependiente económico o persona alguna que este en la cosa arrendada.

3.- Servirse de la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza o destino de la misma; siendo esta de suma importancia, ya que si el arrendatario lo destinara a otro diverso, <sup>57</sup> incurrirá en una causa de rescisión.

Respecto a esta obligación cabe resaltar que el uso de la cosa arrendada deberá hacerlo personalmente el arrendatario o sus familiares, empleados o personas allegadas a él, de tal forma que no se constituya en un subarrendamiento o cesión de arrendamiento, ya que hay disposición expresa que prohíbe tales acontecimientos.

4.- Avisar de las reparaciones necesarias y las novedades dañosas.

---

<sup>57</sup> Ibidem. p. 157.

El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador a la brevedad, de las reparaciones que exija a cosa arrendada, ya que si no lo hiciere deberá responder de los daños y perjuicios ocasionados, ya que el arrendador no tiene en posesión la cosa.<sup>58</sup>

Además de hacer del conocimiento del arrendador de toda novedad dañosa, como usurpación o los preparativos para efectuarla, ya que si no lo hiciere oportunamente responderá por los daños y perjuicios.

5.- Conservar la cosa arrendada. El arrendatario tendrá la obligación de no alterar la forma ni la substancia de la cosa arrendada, ni podrá destinarla a un uso distinto al convenido o al que corresponda según la naturaleza de la cosa, so pena de responder por los daños y perjuicios que se le produzcan por él o sus familiares o sirvientes. Teniendo que ejecutar actos de custodia y no realizar actos que alteren a la cosa, como lo refieren los artículos 2425, fracciones II y III, 2441 y 2444.

---

<sup>58</sup> Idem.

6.- Restituir la cosa a la terminación del contrato siendo esta obligación de "dar", se considera que es de vital importancia ya que el arrendatario deberá devolver la cosa al concluir el arrendamiento en las mismas condiciones que él la recibió. Con excepción cuando hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por alguna causa inevitable como lo refiere el artículo 2442 del Código Civil.

### **III.2.3. Subarrendamiento.**

Se da cuando el arrendatario, a su vez, da en arrendamiento el mismo bien que recibe en arrendamiento, a un tercero, dando como consecuencia que existan dos arrendamientos sobre una misma cosa.

En el Código Civil vigente para el Distrito Federal en sus artículos 2480, 2481, 2482, 2489, 2492 regula al subarrendamiento explicándonos que existe; cuando el arrendatario a su vez da en arrendamiento el mismo bien que recibe en arrendamiento a un tercero, dando como consecuencia que existan dos arrendamiento sobre una misma cosa.

Como principio general tenemos; para que el arrendatario pueda subarrendar necesita tener una legitimación especial (autorización general o especial) del arrendador ya que sin esta autorización le estaría prohibido el subarrendamiento.

En el supuesto de que existiera esa autorización especial para subarrendar y lo hiciere el arrendatario, celebraríamos un nuevo contrato, el primero no se extinguirá, ya que estaríamos en presencia de dos contratos superpuestos respecto de la misma cosa.

Con relaciones jurídicas y personas diferentes: La falta de autorización general para subarrendar producirá dos clases de efectos: a) que el arrendador pida la rescisión de los dos contratos; y b) que el arrendador exija solidariamente al arrendatario primitivo y al subarrendatario el pago de los daños y perjuicios.

Novación del Contrato de Arrendamiento: En el contrato de arrendamiento habrá novación subjetiva cuando se substituyan los sujetos (arrendador-arrendatario) y será una novación objetiva cuando se cambie el objeto o cuando se

**establezca una modalidad que afecte a la esencia de la cosa arrendada.**

## CONCLUSIONES .

1.- No podemos dejar de mencionar que los objetivos planteados y trazados en la propuesta de reforma , en materia de arrendamiento de 1993, no se cumplen , ya que considero que tanto dichos objetivos trazados como los resultados esperados eran mayores , ya que con estas reformas se pretendia incentivar tanto la construcción de viviendas para arrendamiento, así como para que los propietarios de viviendas dieran las mismas en arrendamiento , y evitar el rezago con el que cuentan todos los juzgados de arrendamiento que verdaderamente tienen una enorme carga de trabajo .

2.- Otro aspecto que consideramos de vital importancia , y que no podemos dejar de mencionar es el relativo al aspecto político-social , que tanto desde el punto de vista jurídico como comercial, dió pauta para la realización de la propuesta de reforma en estudio , porque por primera vez en la historia de nuestro país , la razón más fuerte que motivó a esta propuesta de reforma , fueron las movilizaciones de diferentes grupos de nuestra sociedad que sentían una gran preocupación , y la

necesidad de un cambio en nuestro cuerpo de leyes en materia de arrendamiento .

3.- Desde el punto de vista económico , pensamos que por el gran problema económico por el que atraviesa nuestro país , los gobernantes pensaron que una forma de reactivar la economía y reincentivar la circulación de la riqueza, podía ser la modificación a ciertas normás legales para que los propietarios de inmuebles y los constructores de viviendas invirtieran más capital en ese sector y así generar un provecho para nuestra sociedad .

4.- Sobre los alcances referidos en la exposición de motivos y en cuanto a los objetivos trazados en las reformas propuestas en el año de 1993 , considero que no se cumplen ya que eran mucho más ambiciosos los resultados que se esperaban, de los que se obtuvieron , y que a todas luces se notan en la vida diaria en los tribunales del distrito federal .

5.- Sobre el establecimiento en la relación entre arrendador-arrendatario , respecto de la equidad entre las partes y justicia procedimental ,considero que se da un gran paso , ya que del estudio de las presentes reformas se desprende que ambas

partes se encuentran en igualdad de condiciones en una controversia de arrendamiento inmobiliario de casa habitación .

6.- El problema de la construcción de vivienda para arrendamiento, tiene diverso origen del jurídico-procesal que se pensaba era su fundamentación , y más bien atiende a aspectos económicos , políticos y sociales .

7.- Sugiero establecer para enmienda de las reformas en materia de arrendamiento , incentivos de carácter fiscal para la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento por los particulares ; incentivos que sugiero se formulen en base y proporción al número , calidad y monto de la inversión que se pretenda realizar .

8.- Igualmente procede dar facilidades a los particulares que deseen construir , otorgando incentivos en la adquisición de insumos para la construcción de viviendas para arrendamiento; incentivos que podrían consistir en aminorar el costo de los materiales para su construcción y de mano de obra ; lo que además fomentaría la creación de fuentes de empleo , de otorgamientos de créditos para inversiones destinadas a la compra de terrenos ; todo ello con cobertura al desarrollo del

proyecto presentado y a las etapas en que se desenvuelva el mismo .

9.- Además, se propone crear por decreto un programa, a efecto de establecer las directrices y requisitos a satisfacer por los particulares que pretendan realizar en forma específica, una inversión para la construcción de vivienda y que sea destinada para darla en arrendamiento, con la participación de las entidades públicas y privadas interesadas en la materia.

## **APÉNDICE**

### **EXPOSICION DE MOTIVOS DEL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA ENVIADO AL H. CONGRESO**

Desde nuestro personal punto de vista la exposicion de motivos ; es el razonamiento lógico juridico que explica y justifica fundadamente el cambio o la reforma a una ley , por parte del poder legislativo quien es el encargado del estudio y solución de una ley en particular.

Ahora bien consideramos que los principales motivos que lo llevaron a la propuesta de reforma en materia de arrendamiento del año de mil novecientos noventa y tres fueron ; las demandas de la población de contar con una vivienda digna y decorosa , además de ser un derecho fundamental que la Constitución otorga , por eso, la atención del gobierno a esta demanda es una prioridad de politica social .

En la cual se considero necesario sumar o toda la sociedad , abrir oportunidades y eliminar ineficacias, para que con su participación se permita incrementar las oportunidades de acceso a la vivienda particularmente para los grupos más desprotegidos.

En los últimos años , el compromiso del estado con la ampliación en la oferta de vivienda se ha traducido en un sostenido esfuerzo de construcción y financiamiento através de organismos públicos como INFNAVIT, FOVISSTE , FOVI , FONAPO , y también con apoyo y compromiso de los gobiernos de las entidades federativas , la banca comercial , y diversas instituciones de banca de desarrollo.

En los años de 1989 a 1992 se construyeron más de 700 mil viviendas , y para 1994 se construyeron 300 mil viviendas más , lo que constituyo uno de los programas más ambiciosos que se hayan puesto en marcha en este ámbito.

Cabe señalar que en los últimos 20 años el ritmo de crecimiento de la población en el Distrito Federal ha evolucionado de manera desigual con el de la vivienda en arrendamiento .

Así mientras que la población total aumento a una tasa media anual de 0.9 % , la vivienda en general lo hizo al 1.9 % , sin embargo por tipo de tenencia se observo una contracción de la vivienda en arrendamiento del 2.5 % , como prueba reciente en 1980 , la vivienda en arrendamiento representaba el 41.7,% del total y , en 1990 solo el 25.6 % lo cual muestra una drástica disminución en la oferta de este tipo de satisfactor.

En 1985 se efectuaron reformas al Código Civil en materia de arrendamiento en respuesta a las peticiones de diversos grupos

demandantes de vivienda para habitación , para tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos , sin embargo , a casi once años se ha observado que dichas reformas han tenido un efecto inhibitorio en las inversiones de vivienda para arrendamiento en el distrito federal , lo cual ha deteriorado un ya existente rezago habitacional .

Para lo cual pensamos que las leyes deben de sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias , para cumplir con sus propósitos , en ocasiones , sus objetivos proteccionistas a ciertos grupos pueden, si no se ajustan , tener efectos contrarios a sus objetivos .

Esto es especialmente cierto en materia de arrendamiento , no solamente en cuanto a la regulación sustantiva , sino también como consecuencia de los procedimientos para dirimir controversias entre arrendador y arrendatario .

Hoy en día , en promedio , un proceso en materia de arrendamiento tiene que satisfacer al menos 58 pasos procesales distintos para llegar a la resolución . lo que significa , que en promedio , un litigio en arrendamiento lleva casi cuatro años . Ello ni fomenta la edificación de vivienda en arrendamiento que tanto se requiere , ni protege los intereses tutelados por la ley , ni representa nuestra justicia expedita , tal y como lo demanda el artículo 16 de nuestra Carta Magna .

Consideramos que la presente iniciativa busca impedir numerosas prácticas que regularmente se utilizan en perjuicio de los arrendatarios , como son por ejemplo la suscripción de Títulos de Crédito en blanco , que son aceptados por el arrendatario y avalados por el mismo fiador .

Muchas de las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tenido efectos contrarios a los esperados , al brindar excesiva facilidad al inquilino irresponsable en detrimento de aquel , que , dada su buena fe , no requiere ni demanda disposiciones legales extraordinarias . De igual manera el marco legal que actualmente se aplica por su lenta resolución , propicia en consecuencia un mercado deprimido y de fácil acceso , en perjuicio de quienes requieren satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía de arrendamiento .

El arrendador por otra parte resulta claramente en desventaja , un claro ejemplo lo constituye ; el tiempo que normalmente toma un litigio en materia de arrendamiento , que sumado a los tres años adicionales previstos como vigencia obligatoria , significan que la disposición sobre su propiedad pudiera demorar hasta siete años .

Las consecuencias de no adecuar las normas vigentes , tanto sustantivas como adjetivas , propiciaría una mayor incertidumbre limitando las oportunidades para la creciente demanda , inhibiría las inversiones en vivienda para arrendamiento , limitando la oferta disponible , ya que la inversión se orientaría hacia la construcción de sustitutos como los

condominios o la conversión de las viviendas en renta al régimen condómino, ciertamente ocasionaría incrementos a las rentas .

Por ello la iniciativa ; propuso al H. Congreso de la Unión , modificaciones que permitan favorecer la auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios y que alienten la construcción de viviendas para arrendamiento .

Se proponen procedimientos ágiles y expeditos que eliminarían malas prácticas y reducirían sustancialmente el enorme caudal de asuntos inquilinarios , brindando nuevas circunstancias para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento y fomentar el mantenimiento adecuado de inmuebles , ayudaría a eliminar trámites y propiciaría una mejor distribución de responsabilidades .

Razón por la que se busca adecuar la estructura legal aplicable , para crear condiciones de equidad entre arrendador y arrendatario.

**ANALISIS DE LAS REFORMAS DE 1993, AL CÓDIGO CIVIL Y  
AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL  
DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO .**

Al efecto y para pronta identificación de este apartado del trabajo que estamos realizando, me permito, describir de la siguiente manera los puntos que se desarrojaran dentro del mismo ;

- 1.- Que el texto anterior se refiere al contenido de las normas que citaremos vigentes hasta el 19 de octubre de 1993 .
- 2.- Así mismo la propuesta de reforma es la que contiene el proyecto enviado por el Presidente de la República Mexicana al H. Congreso.
- 3.- El texto reformado es el que inicio su vigencia , bien por el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de Julio de 1993 , o el diverso de fecha 23 de Septiembre de 1993.

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

79

**CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA  
COMÚN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA  
FEDERAL .**

Art. 2398 SEGUNDO PARRAFO.

**PARRAFO ANTERIOR .**

El arrendamiento no puede exceder de 10 años para fincas destinadas a la habitación , de 15 para las fincas destinadas al comercio y de 20 para las fincas destinadas al ejercicio de una industria .

**PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso incrementar el plazo máximo de los arrendamientos de fincas destinadas al comercio a 20 años para evitar las continuas prácticas de utilizar figuras jurídicas distintas a las que legalmente corresponden , cuando las actividades reclaman mayores períodos de duración .

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA .**

La comisión de vivienda en el dictamen que somete al pleno de la honorable camara de diputados consideró acertada la modificación a la

presente propuesta, argumentando que, al ampliar el periodo para el arrendamiento de inmuebles destinados al comercio de 15 a 20 años , permitiría , a los arrendatarios que tengan un negocio que requiera un periodo prolongado para el óptimo desarrollo de su actividad lo puedan realizar sin necesidad de utilizar figuras jurídicas y que tengan posibilidad de contar con un lugar de negocios por un tiempo prolongado , lo que indudablemente traerá beneficios y seguridad jurídica a la actividad comercial .

#### **TEXTO REFORMADO .**

#### **ART.2398 SEGUNDO PARRAFO .**

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

De los anteriores textos , respecto del numeral citado , se suprimen los quince años que anteriormente se fijaban para arrendamientos con destino para el comercio , subsistiendo el primer párrafo de esta disposición la cual consiste en la definición que la ley le da al contrato de arrendamiento .

ART. 2406

**TEXTO ANTERIOR .**

El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cinco mil pesos anuales .

**PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso establecer que los contratos se celebren por escrito únicamente y la falta de esta formalidad sea imputable al arrendador.

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA .**

Se consideró conveniente la propuesta del Ejecutivo Federal respecto a esta formalidad , ya que es de suma importancia para mayor seguridad jurídica a las partes , además , en la actualidad no existen contratos de arrendamiento por una cantidad inferior a 10 centavos de pesos , que es la cantidad que actualmente establece el Código en comento , por lo que la comisión sugirió esta aprobación .

**TEXTO REFORMADO .**

ART. 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito , la falta de esta formalidad se imputara al arrendador .

De las anteriores transcripciones se observa que se repite aqui lo ya dispuesto por el articulo 2448-f , desde las reformas de 1985, el cual era el fundamento de las acciones de los inquilinos en contra del arrendador por falta de esta formalidad que era utilizada generalmente en la reconvencción al alegar la existencia de contratos verbales .

ART. 2407.

#### **TEXTO ANTERIOR .**

Si el predio fuere rustico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales , el contrato se otorgara en escritura pública

#### **PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso derogar la formalidad de que ciertos contratos se formalicen en escritura pública ya que se encarece el contrato de una manera injustificada y no produce ningún beneficio .

#### **DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA .**

Al igual que la anterior propuesta enviada por el Presidente de la República al H. Congreso , ésta comisión consideró pertinente la derogación del requisito de que los contratos de arrendamiento de fincas rústicas consten en escritura pública , ya que dicho requisito incrementa el costo de este tipo de contratos de arrendamiento, sin que el arrendatario obtenga ventaja alguna al respecto .

#### **REFORMA .**

ART.- 2407. ( SE DEROGA ) .

Finalmente desaparece este precepto que disponía que en los predios rústicos , el contrato debía constar en escritura pública cuando la renta fuere mayor de cinco mil pesos .

ART.- 2412.-

#### **TEXTO ANTERIOR .**

El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso :

I .- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido ; y si no hubiese convenio expreso , para aquél que por su misma naturaleza estuviere destinada .

II A V.

**PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso incluir una obligación más para el arrendador debiendo entregar el inmueble en condiciones de higiene y seguridad , permitiendo así una mayor protección al inquilino .

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA**

La reforma que propuso el Ejecutivo Federal tuvo como propósito fundamental el otorgar una mayor protección al arrendatario , ésto se logra con modificaciones como la que se propuso en el artículo en comento para que se incluyan las obligaciones del arrendador de entregar el inmueble arrendado en condiciones de higiene y seguridad , lo que indudablemente dará mayor protección al inquilino y el acceso a una vivienda digna y decorosa , por lo que esta comisión propone la aprobación de dicha propuesta .

**TEXTO REFORMADO .**

ART.- 2412 . El arrendador esta obligado aunque no haya pacto expreso ;

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

De la anterior disposición se desprende que subsisten las obligaciones del arrendador , adicionandose al mismo precepto la obligación del arrendador de entregar la finca además de las anteriores en condiciones de “ HIGIENE Y SEGURIDAD “ .

ARTS.- 2447, 2448-I , 2448-J .

#### **TEXTOS ANTERIORES .**

En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada , tiene este derecho , si está al corriente en el pago de las rentas , a que en igual de condiciones se le prefiera de otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca , también gozara del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada , aplicandose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

#### **PROPUESTA DE REFORMA .**

Eliminar el derecho del tanto , estableciendo un nuevo derecho de preferencia para el caso de arrendamientos para casa habitación , ya que con el derecho del tanto se le da , al arrendatario la categoría de copropietario junto con el arrendador de la finca arrendada , lo que desvirtúa la relación jurídica que se guarda con el inmueble ., con los mismos requisitos anteriormente establecidos para su procedencia como son ; la antigüedad de cinco años , las mejoras de importancia y el estar al corriente en el pago de las rentas .

#### **DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA .**

La iniciativa en estudio propuso eliminar el derecho del tanto , y en su se establezca un derecho de preferencia para el caso de arrendamiento de casa habitación e inmuebles comerciales e Industriales . La anterior modificación responde a que , como lo señala la exposición de motivos de la iniciativa en dictamen , el derecho del tanto va aparejado a derechos reales y no a derechos personales , por lo que este derecho tiene una correcta aplicación en los casos de copropiedad , no así en el caso del arrendamiento , ya que en este supuesto se desvirtúa la relación jurídica entre arrendador y arrendatario , además de que constituye un importante factor para desalentar el arrendamiento .

El derecho de preferencia que se propone por el Ejecutivo Federal para que se incorpore en el Código Civil , permitirá que el arrendatario , que esté al corriente en el pago de sus rentas sea preferido , en igual de condiciones , en la venta del inmueble que está arrendando .

#### **TEXTO REFORMADO .**

ARTS.- 2447, 2448-I, 2448-J .

En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada , tiene este derecho , si esta al corriente en el pago de las rentas a que en igual de condiciones , en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-j de este Código.

De los textos anteriormente mencionados se desprende que se suprime el derecho del tanto en el arrendamiento , dejando exclusivamente la preferencia en caso de enajenación del inmueble con los mismos requisitos para su ejercicio .

ART.2448-B.-

#### **TEXTO ANTERIOR .**

El arrendador que no haga las obras que le 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 sufran por esa causa .

#### **PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso ampliar esta obligación para el arrendador obligandolo a realizar las obras que una autoridad en general y no solo la autoridad sanitaria , previniendo abusos y omisiones que pudieran perjudicar al arrendatario .

#### **DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA .**

Se consideró asertada la propuesta , ya que se le dió el carácter de orden publico e irrenunciable a este derecho contenido en la reforma en mención .

#### **TEXTO REFORMADO .**

ART.- 2448-B .- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea

habitabile , higienica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa .

Del precepto anterior observamos que se adiciona y se previene al arrendador al pago de daños y perjuicios en el caso de que la localidad no sea habitabile , higienica y segura .

ART. 2448-C.

#### **TEXTO ANTERIOR .**

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

#### **PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso eliminar las citadas prórrogas a voluntad del arrendatario, estableciendo que el arrendamiento pueda ser menor a un año a voluntad de las partes , adicionando la expresión “ salvo pacto en contrario “

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA**

Se consideró procedente ya que en los últimos años se ha observado diversas controversias entre el arrendador y arrendatario debido a la existencia de la prórroga por disposición legal del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario , lo que ha sido en perjuicio de las partes , ya que en un contrato de arrendamiento por un año puede durar hasta tres años , lo cual inhibe a los propietarios de inmuebles desocupados a ortorgarlos en arrendamiento . En virtud de lo anterior está comisión esta de acuerdo en la propuesta del Ejecutivo Federal para que las partes puedan convenir libremente la duración del contrato de arrendamiento de acuerdo a las circunstancias y su propia conveniencia

**TEXTO REFORMADO .**

ART. 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación sera de un año forzoso para arrendador y arrendatario salvo convenio en contrario .

Del articulo anterior se desprende que ya no existe el derecho de prórroga a voluntad del arrendatario , dejando subsistente el año mínimo como término del arrendamiento para casa habitación , dejando la posibilidad de que el mismo pueda ser menor a voluntad de las partes .

ART.2448-D.

**TEXTO ANTERIOR .**

Para efectos de este capitulo la renta debera estipularse en moneda nacional .

La renta solo podra ser incrementada anualmente ; en su caso el aumento no podra exeder del 85 % del incremento porcentual , fijado al salario minimo general en el distrito federal , en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue .

**PROPUESTA DE REFORMA .**

El objeto de esta propuesta es que ; se pueda entre las partes contratar libremente y poder determinar de común acuerdo el incremento en el monto de la renta en función de la oferta y la demanda de vivienda en arrendamiento .

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA .**

La presente iniciativa presentada por el Ejecutivo Federal en la que se señalan que los incrementos en las rentas se harán conforme al salario minimo , propuesta con la que está comisión esta de acuerdo ya que

considera necesario que las partes convengan libremente los términos del contrato de arrendamiento , ya que al no permitirlo , se está limitando la libertad de contratar de las partes .

La excesiva regulación en materia de arrendamiento de vivienda que se equilibrará con la aprobación de la iniciativa que nos ocupa ha afectado negativamente la oferta de vivienda digna , decorosa , y a precios accesibles para los mexicanos .

El límite del incremento en el monto de las rentas que se propone suprimir ha sido causa directa de la escasez tan aguda de vivienda para arrendamiento que vive la ciudad de México . Este límite al pretender proteger al arrendamiento , realmente lo ha desprotegido al haber generado una escasez de vivienda , además de que las rentas se han incrementado muy por encima de ese margen en su costo , motivos por los cuales esta comisión está de acuerdo con que se apruebe dicha propuesta .

#### **TEXTO REFORMADO .**

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

Del anterior texto se desprende que desaparece la obligación de que la renta de casa habitación debía estipularse en moneda nacional y que su

aumento debía regirse en relación al incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el Distrito Federal sin poder exceder del 85 % de este .

ART. 2448-L.-

#### **TEXTO ANTERIOR.**

En todo contrato de arrendamiento para casa habitación deberán transcribirse integras las disposiciones de este capítulo .

#### **PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso eliminar el exeso de regulación derogando el presente precepto que obliga a transcribir integras las disposiciones legales aplicables en materia de arrendamiento para inmuebles destinados a la habitación .

#### **DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA .**

Esta Comisión de vivienda juzga apropiada la propuesta del Ejecutivo Federal de derogar el artículo 2448-L , toda vez que se considera innecesario que en el contrato se transcriban íntegramente las disposiciones del capítulo de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación al garantizar que los artículos fundamentales para la protección del

arrendamiento son de carácter público e interés social , por lo que son irrenunciables .

**TEXTO REFORMADO .**

ART. 2448-L .- ( DEROGADO ) .

Del texto del anterior numeral , obserbamos que desaparece la obligación de transcribir en el cuerpo del contrato , integramente las disposiciones de este capitulo , las cuales contienen las normas proteccionistas para el inquilino .

ART. 2453 .-

**TEXTO ANTERIOR .**

El propietario de un predio rustico debe cultivarlo , sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad . si no lo cultiva tiene la obligación de darlo en arrendamiento o en aparceria de acuerdo con lo dispuesto en la ley de tierras ociosas .

**PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso derogar lo relativo a la obligación del propietario de un predio rustico a darlo en arrendamiento o en aparceria , ya que en el Distrito Federal solo existen fincas rusticas fuera de la mancha urbana .

**TEXTO REFORMADO .**

ART. 2453 .- ( DEROGADO ) .

La disposición anterior ya había sido derogada al igual que los numerales 2449 , 2450 , 2451 , 2432 , 2453 , ya que eran disposiciones contrarias a dicha reforma o por haber sido incorporadas a esta .

ART. 2478 .-

#### **TEXTO ANTERIOR .**

Todos los arrendamientos ya sea predios rústicos o urbanos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado , 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 el predio es rústico .

#### **PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso que los arrendamientos por tiempo determinado concluyan a voluntad de una de las partes , previo aviso dado por escrito , con anticipación de quince días en lugar de dos meses , para predios urbanos , salvo que se trate de un predio rústico , caso en el que el aviso debiera darse con un año de anticipación .

**TEXTO REFORMADO .**

ART. 2478 .- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes , previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación , si el predio es urbano y con un año si es rústico .

Este artículo se modificó al igual que el artículo 2448-j fracción primera , respecto de que el aviso debería ser de una manera indubitable , disponiendo que el aviso en este caso de terminación deberá ser simplemente por escrito , ya que esta es una forma indubitable , reduciendo el término para la terminación previo aviso de dos meses que se establecía en el artículo anterior , siendo ahora de quince días para predios urbanos y de un año para predios rústicos .

ART. 2485 .-

**TEXTO ANTERIOR .**

Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre que este al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue hasta

por un año este contrato , podra el arrendador aumentar hasta un 10 % de la renta anterior , siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate , han sufrido una alza despues de que se celebros el contrato de arrendamiento .

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento , los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido .

#### **PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso reformar en lo relativo a los contratos de arrendamiento de fincas rusticas , así como el incremento de hasta el 10 % de la renta anterior , en virtud de que el articulo 2486 se relaciona directamente con el anterior , se propuso derogarlo a fin de que el contrato no se entienda automaticamente renovado por otro año , y para el caso de que el arrendatario lo siga ocupando sin oposición del arrendador . Si no que se considere por tiempo indefinido y que podría darse por terminado por cualquiera de las partes de acuerdo al aviso al que se refiere el artículo 2478 .

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA .**

Se propuso derogar lo relativo a la prórroga del contrato de arrendamiento cuando éste haya vencido pero el inquilino haya estado al corriente en el pago de las rentas , toda vez que se ha comprobado que el obligar a los arrendadores a la prórroga de los contratos inhibe la inversión en la vivienda para arrendamiento , lo que ha provocado el alza tan importante en el precio del arrendamiento para casa habitación .

**TEXTO REFORMADO .**

ART. 2485 .- ( DEROGADO ) .

Desaparece el derecho de prórroga así como los requisitos para su procedencia en el consignados , ya que en la misma disposición se establecía que el arrendador podía aumentar hasta un 10 % la renta anterior , cuando se demostrara que los alquileres en la zona de que se tratara sufrieran una alza , después de celebrado el contrato ., exceptuando a los propietarios que quisieran habitar la casa .

ART. 2487 .-

**TEXTO ANTERIOR .**

En el caso del artículo anterior , si el predio fuere urbano el arrendamiento continuara por tiempo indefinido y el arrendatario debiera pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba .

### **PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso que en el caso de que el arrendamiento continuará por voluntad tácita , el arrendatario debiera pagar el tiempo que exceda al del contrato y en los mismos términos que el señale , también se propuso añadir que cualquiera de las partes pueda demandar la terminación del mismo en los términos mencionados en la reforma al artículo 2478 , así como establecer que las obligaciones otorgadas por un tercero para garantía del arrendatario cesen , salvo convenio en contrario , en ese mismo momento , protegiendo así los intereses de los fiadores .

### **TEXTOS REFORMADOS .**

ART. 2487.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado , continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado , estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato , pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478, las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento , cesan al término del plazo determinado , salvo pacto en contrario .

En el precepto anterior se establece que para el caso de continuar ocupando el predio arrendado sin oposición , se tendra su plazo por tiempo indefinido , con la obligación de pagar la renta por el tiempo que exceda el uso y goce del bien arrendado , omitiendose la frase “ con arreglo a lo que pagaba ” .

ART. 2489 .-

**TEXTO ANTERIOR .**

El arrendador puede pedir la rescisión del contrato ;

I A III.-

**PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso adicionar dos supuestos más para la rescisión del contrato que son ; por daños graves a la cosa arrendada y por variar la forma del inmueble sin consentimiento expreso del arrendador .

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA .**

El Ejecutivo Federal propuso nuevos supuestos para exigir la rescisión en los contratos de arrendamiento , especialmente para el arrendatario , como son, el de otorgar con vicios ocultos el inmueble arrendado y hacer modificaciones o causar daños a dicho inmueble . Esta protección adicional al arrendatario es justa y equitativa , por lo que la comisión que suscribe sugiere su aprobación .

**TEXTO REFORMADO .**

ART. 2489 .- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato ;

I A III .-

IV .- Por daños graves a la casa arrendada imputables al arrendatario.

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

Se reforma esta disposición que establece las causas de rescisión , las cuales son el fundamento para ejercitar la acción de rescisión del contrato por parte del arrendador .

ART. 2490 .-

**TEXTO ANTERIOR.**

En los casos del artículo 2445 el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total y aun cuando fuere parcial , si la reparación durare más de dos meses .

**PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso adicionar a este precepto las causa relativas cuando el arrendador no cumpla con la obligación de conservar la cosa arrendada haciendo las reparaciones necesarias , asi como por la existencia de defectos o vicios ocultos la cosa arrendada .

**TEXTO REFORMADO .**

ART. 2490 .- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato;

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

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

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

Del anterior precepto encontramos que se adicionan a favor del arrendatario dos causales más , estableciendo además de las ya establecidas ; la de si el arrendador no cumple con la obligación de conservar la cosa arrendada haciendo las reparaciones necesarias , asi como por la existencia de vicios ocultos en la cosa arrendada .

ART. 2494 .-

**TEXTO ANTERIOR .**

En el caso del artículo anterior se observara lo que dispone el artículo 2489 si el predio fuere rústico y si fuere urbano lo que previene el artículo 2487 .

**PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso en congruencia con la propuesta de derogar el artículo 2486 y modificar el artículo 2487 , refiriendose a la renovación automática del contrato en el caso de concluido el arrendamiento y su prórroga .

ART.- 2494 . ( DEROGADO ) .

Desaparece este texto del numeral en mención ya que nos remitía al artículo 2486 , ya derogado en estas reformas y al artículo 2487 el cual se modifico como ya lo hemos mencionado anteriormente .

**CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL  
DISTRITO FEDERAL .**

ART. 42 .-

**TEXTO ANTERIOR .**

En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada , la inspección de los autos sera también prueba plena bastante para su procedencia .

**PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso modificarlo en el sentido de que las excepciones de litispendencia , conexidad y cosa juzgada , sean prueba bastante para su procedencia ; la inspección de los autos como se disponia en el artículo anterior , introduciendose la excepción de que para los casos de juicios de arrendamiento inmobiliario ; en el caso de las dos primeras excepciones antes mencionadas , se exhiban copias selladas de la demanda y contestación ; o de las cédulas de emplazamiento del juicio que primero se promovió y en el caso de la última , se deberá acompañar copia certificada de la sentencia así como copia del auto que la declara ejecutoriada , y para el caso de que no se acompañen las mencionadas pruebas que justifiquen

la oposición de dicha excepción , no sean admitidas y se desechen de plano en el auto que da por contestada la demanda , ya que pensamos que con esto se evitara las prácticas dilatorias con la finalidad de alargar el procedimiento .

#### **DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA .**

Por lo que se refiere a esta reforma del Código de Procedimientos Civiles , para precisar que en los juicios de arrendamiento inmobiliario sólo son admisibles las excepciones anteriormente expuesta en la exposición de motivos , esta comisión considera adecuada dicha modificación , ya que evitará que se utilicen dichas excepciones como medidas dilatorias para alargar indefinidamente la tramitación de los juicios en esta materia .

#### **TEXTO REFORMADO .**

ART. 42 .- En las excepciones de litispendencia , conexidad y cosa juzgada , la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia , salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario , en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas , las copias selladas de la demanda , de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido , tratándose de las dos primeras excepciones y en el caso de la última se debiera

acompañar como prueba , copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declara ejecutoriada .

De la anterior disposición se desprende que estamos en presencia de un régimen restrictivo ya que en cualquier otro juicio ordinario civil además de las excepciones anteriores se permite la inspección de los autos .

Este régimen restrictivo de la prueba para los juicios de arrendamiento inmobiliario podría ser impugnado por limitar el derecho de defensa en juicio , el cual se establece en el artículo 14 Constitucional.

La Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado que para cumplir con este precepto constitucional es necesario que se dé a las partes una oportunidad razonable para estar en posibilidad de probar sus afirmaciones : y la reforma al artículo 42 restringe esa oportunidad probatoria .

ART. 114 .-

#### **TEXTO ANTERIOR .**

Sera notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes :

I A V .-

VI .- La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución y ;

VII .-

#### **PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso eliminar la segunda de las notificaciones que contenían la fracción sexta ; eliminando así del proceso la notificación personal que se tenía que hacer en el domicilio señalado por los litigantes ; la resolución que decretaba la ejecución de la sentencia condenatoria , ya que se pensó que era suficiente con notificar la sentencia que condene al inquilino a desocupar el inmueble , para darle a conocer el sentido de la resolución emitida en cada caso .

#### **DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA .**

La comisión que suscribe estima que debe aprobarse la propuesta de reforma a la fracción IV , del Artículo 114 así como la derogación del último párrafo del Artículo 525 del citado Código , relativa a la supresión de la notificación personal de la resolución que decreta la ejecución de la sentencia , en virtud de que de esta forma se evitará duplicidades innecesarias en el proceso y permitirá hacerlo más ágil y breve , además de

que no se lesionan los derechos de las partes , ya que la notificación de la sentencia se deberá en todo caso en forma personal .

### **TEXTO REFORMADO .**

ART. 114.- Sera notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes :

I A V .-

VI .- La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla y ;

VII .-

Se omite la notificación personal respecto de la resolución que decretaba la ejecución , quedando unicamente la notificación de la sentencia condenatoria en contra del inquilino .

ART. 271 .-

### **TEXTO ANTERIOR .**

Transcurrido el término fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda , se hará la declaración de rebeldía , sin que medie petición de parte y se procedera de acuerdo con lo prescrito por los

artículos 272-a , al , 272-f , observandose las disposiciones del título noveno .

Para hacer la declaración de rebeldía el juez examinara escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad , si las citaciones y notificaciones precedentes estan hechas al demandado en la forma legal , si el demandado no señalo casa en el lugar del juicio y si el demandado quebranto el arraigo.

Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandara reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al notificador , cuando aparezca responsable .

Se presumiran contestados los hechos de la demanda que se deje de contestar , sin embargo se tendrán contestados en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares , el estado civil de las personas , cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación , cuando el demandado sea el inquilino y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos .

#### **PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso suprimir como asunto para considerar que una demanda es contestada en sentido negativo por el inquilino “ las cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación , cuando el demandado

sea el inquilino “ ya que presumir por la ley que se da contestada en sentido negativo en cuestiones de arrendamiento es suponer que se comparte la misma naturaleza de los importantes valores tutelados por la ley .

#### **DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA .**

Resulta acertada la propuesta del Ejecutivo Federal en el sentido de eliminar la negativa ficta en cuastiones de arrendamiento de fincas urbanas destinadas para habitación cuando el demandado sea el arrendatario , en virtud de que dicha reforma vuelve a establecer el equilibrio natural de las partes en el procedimiento , reinando el principio de que cada parte debe acreditar los hechos de su pretensión motivos por los cuales esta comisión Legislativa considera debe aprobarse dicha reforma .

#### **TEXTO ACTUAL .**

ART. 271.- Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda , se hara la declaración de rebeldía , sin que medie petición de parte y se procedera de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272-a al 272-f , observandose las disposiciones del título noveno . Para hacer la declaración de rebeldía el juez examinara escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones

precedentes estan hechas al demandado en la forma legal , si el demandado no señalo casa en el lugar del juicio y si el demandado quebrantó el arraigo.

Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo correctamente mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al notificador cuando aparezca responsable .

Se presumiran contestados los hechos de la demanda que se deje de contestar , sin embargo se tendrán contestados en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares , el estado civil de las personas y cuando el emplazamiento se haya hecho por edictos .

Se suprime que para el caso de no contestar la demanda en asuntos de fincas urbanas destinadas a la habitación , se presuman contestados los hechos en sentido negativo cuando el demandado sea el inquilino sujetandose a una regla general , la cual establece que se presumiran confesados los hechos ; dejando la excepción de los casos en que se afecten las relaciones familiares o el estado civil de las personas y cuando el emplazamiento se hubiere hecho por edictos .

**ARTICULOS 489 A 499 .- ( SE DEROGAN ) .**

Desaparece el juicio especial de desahucio y por lo tanto se derogan los preceptos que lo regulaban y en virtud del procedimiento sumarísimo a que se contrajo el procedimiento en materia de arrendamiento que hacía necesaria la existencia de este juicio especial o sumario y que en la actualidad solamente se sigue para el caso de aquellos arrendamientos celebrados con anterioridad al 19 de Octubre de 1993 , respecto a comercio o a industria , así como por lo que respecta a todas las disposiciones que hemos estado comentando , así las acciones correspondientes se ejercitarán de acuerdo al procedimiento propuesto en el título décimo sexto bis , consistente en un juicio biinstancial , de tal manera y como lo ordena la ley fundamental , la impartición de justicia sea pronta y expedita .

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA .**

En lo referente a la derogación de los Artículos 489 al 499 del Código de Procedimientos Civiles , relativos al juicio especial de desahucio , esta comisión considera acertada la propuesta , ya que el propio Ejecutivo Federal propone en la iniciativa en estudio diversos cambios al procedimiento en los juicios de arrendamiento , a efecto de hacer más

expedito su trámite , por lo cual deja de tener sentido la existencia de un juicio especial para el cobro de adeudos derivados de contratos de arrendamiento , motivo por el que esta comisión propone al Honorable pleno de la Cámara de Diputados se apruebe dicha propuesta .

Resulta acertada la propuesta para incluir a los jueces del arrendamiento inmobiliario y a los de lo concursal , dentro de la relación de funcionarios judiciales contra los que se puede promover el recurso de responsabilidad ante las Salas del Tribunal Superior de Justicia , por haber incurrido dichos funcionarios en negligencia o ignorancia , dichos funcionarios en negligencia o ignorancia inexcusables en el desempeño de sus funciones . Esta modificación resuelve la omisión que tiene el Código actualmente derivada de la reciente creación d dichos tribunales .

En lo que se refiere a la modificación del Título Décimo sexto-bis del Código de Procedimientos Civiles , relativo a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario , dichas modificaciones resultan acertadas ya que , por una parte , se establece un procedimiento único en las demandas de esta materia , tanto para el arrendador como para el arrendatario , como para el fiador o terceros relacionados , y por otra parte se hace más expedito el procedimiento suprimiendo facetas procesales innecesarias que únicamente retardaban el procedimiento y al establecer reglas mucho más claras en la cuales las partes adquieren mayor

responsabilidad respecto de los elementos probatorios que deben aportar en un juicio . Así mismo se considera acertado que las apelaciones se admitan sólo en en el efecto devolutivo y que se establezca que se tramitarán y resolverán conjuntamente en la sentencia definitiva en caso de que ésta sea apelada , motivos por los cuales esta Comisión estima conveniente las reformas propuestas al citado Título , sugiriendo al pleno de esta Honorable Cámara de Diputados su aprobación .

ART. 525 .-

**TEXTO ANTERIOR .**

Cuando en virtud de una sentencia o de la determinación de un juez deba entregarse alguna cosa inmueble , se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien finco el remate aprobado , practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el intesitado .

Tratandose de las sentencias a que se refiere la fracción sexta del artículo 114 solo procederá el lanzamiento treinta días despues de haberse notificado personalmente su ejecución .

**PROPUESTA DE REFORMA .**

Se propuso suprimir el último parrafo que disponia que solo procedia el lanzamiento treinta días despues de haberse notificado personalmente el auto de ejecución .

**TEXTO ACTUAL .**

ART.- 525 .- Desaparece el último párrafo , siendo suficiente con notificar personalmente la sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla .

Desaparece el último párrafo el cual determinaba que solo procedía el lanzamiento de casa habitación , 30 días despues de haber notificado personalmente el auto de ejecución .

**ARTICULOS 957 AL 966 .- DE LAS CONTROVERSIAS EN  
MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN  
GENERAL .**

Se propuso establecer las normas que regirían de ser aprobada la iniciativa en mención , respecto del procedimiento para resolver las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario .

Se reforma en su totalidad el procedimiento establecido , el cual se le denominaba “ de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación “ quedando su denominación como “ de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario en general “ .

ART. 957 .- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título .

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

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil , o , terceros por controversias derivadas del arrendamiento , se aplicarán las reglas de este título , en lo conducente . Igualmente , la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-j, del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal , se sujetará a lo dispuesto en este título .

Con la anterior reforma se estableció que las disposiciones contenidas en el presente título serán aplicables a todo tipo de arrendamientos inmobiliarios , ya sea para habitación , comercial o industriales . Además de contemplar el fundamento legal de las acciones contra el fiador de arrendamiento , la de cualquier tercero que intente alguna acción derivada del arrendamiento , así como la del arrendatario en el caso de no ser preferido en el caso de enajenación de la cosa arrendada.

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

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

Del precepto anterior se desprende que despues de la reforma sufrida , el primer parrafo queda en los mismos términos , adicionandose la obligación a las partes de ofrecer sus pruebas al momento de interponer la demanda , su contestación o en su caso la reconvención . exhibiendo las documentales que tuvieran en ese momento o la constancia de que la han solicitado cuando no cuenten con ella en ese momento .

ART.959 .- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas , se correrá traslado de ella a la parte demandada , señalando el juez en el auto de admisión , fecha para la celebración de la audiencia de ley , que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda .

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso la reconvención dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento . si hubiera reconvención se correrá traslado de ésta a la

parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita .

Una vez contestada la demanda , y en su caso la reconvenición , o trascurridos los plazos para ello , el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean , fijando la forma de preparación de las mismas , a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley .

En la presente disposición encontramos que se habla de la admisión de la demanda así como del término con que se cuenta para darle contestación a la misma , con la salvedad de que en el mismo auto se deberá fijar día y hora para la celebración de la audiencia del desahogo de las pruebas , los alegatos y dictar sentencia

ART.- 960. Desde la admisión de la pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente :

I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes , por lo que se deberán presentar a los testigos , peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas , el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o

citaciones y realizar el nombramiento de peritos , inclusive perito tercero en discordia , poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas , a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley

II.- Si llamado un testigo , perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba y no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia , se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente .

De lo anterior se desprende que se establece una regla muy estricta para declarar desiertas las pruebas , cuando los testigos o peritos no estén presentes en la audiencia , olvidando distinguir los supuestos en que el oferente de estas pruebas se haya comprometido a presentarlos , caso en el que sí procede esta declaración , y aquéllos en los cuales los testigos o los peritos hayan sido citados por el juez , evento en el que no se puede declarar desierta la prueba, sin haber agotado previamente los medios de apremio para hacer comparecer a dichos sujetos de prueba .

Declarar desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente , según lo previsto en el artículo 960 fracción segunda es inexacto e injusto cuando los testigos o los peritos hayan sido citados por el juez , pues en este caso compete a él tomar las medidas necesarias para hacer comparecer a los testigos y a los peritos , por lo que no puede ser imputable al oferente la

incomparecencia de dichos sujetos , ya que vulnera la oportunidad razonable de prueba que debe dársele en cumplimiento de la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución .

ART. 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas :

I.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición ;

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

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

El precepto en mención antes de la reforma sufrida determinaba que habiendose fijado la litis , el juez debía de inmediato fijar día y hora para la audiencia de conciliación y se establecían las reglas para el desarrollo de la misma , misma etapa que desapareció y que quedó incluida como una mera

exhortación a las partes para terminar con el juicio , estableciendo también las reglas que se seguirán en el desarrollo de la audiencia de ley.

ART. 962.- En el caso de que dentro del juicio a que se refiere este título , se demande el pago de rentas atrasadas por dos ó más meses , la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de rentas correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados , que se encuentran al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas .

Del precepto anterior se desprende que se establece un embargo precautorio sobre bienes propiedad del demandado , en todos los juicios sobre arrendamiento inmobiliario en los que se demande el pago de rentas por dos ó más meses . Este embargo sólo está previsto para el juicio de lanzamiento en el artículo 498 y ahora se extiende a cualquier tipo de juicio sobre arrendamiento inmobiliario en el que se reclame dicho pago .

El punto objetable consiste en que para llevar a cabo el embargo de bienes basta con que lo solicite la parte actora y que en la diligencia la parte demandada no exhiba los recibos correspondientes , por lo que prácticamente se le otorga carácter de título ejecutivo a lo que diga la parte actora , sin necesidad de que demuestre los dos requisitos indispensables

en cualquier medida cautelar que son la necesidad de la medida y el derecho que tenga a que se tome la medida .

ART. 963 .- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

De lo anterior advertimos que hay un doble error en este precepto ; ya que se llama ejecutado al demandado , con lo cual se está presuponiendo que el demandado siempre será condenado al pago de las prestaciones de la parte actora y por lo mismo sufrirá los efectos de la ejecución de la sentencia de condena .

Y que para cumplir con la garantía de audiencia la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el demandado debe ser emplazado en el domicilio donde realmente viva , no así en el domicilio convencional . Si el legislador , contrariando la opinión de nuestro más alto tribunal establece una presunción legal absoluta de que el demandado vive en el inmueble motivo del arrendamiento , también podría estar afectando el derecho de defensa en juicio , consignado en el artículo 14 de la Constitución.

ART. 964 .- Los incidentes no suspenderán el procedimiento , se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código , pero la

resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva .

Para los trámites de los incidentes también se establece en régimen de excepción , pues a diferencia de los demás juicios civiles donde se tiene que resolver dentro de un plazo establecido a partir del último acto del incidente , en los juicios sobre arrendamiento inmobiliario los incidentes se resolverán hasta que se dicte la sentencia definitiva , además de que en estos incidentes nunca se suspenderá el procedimiento .

ART. 965 .- Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo , se estará a lo siguiente ;

I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables , una vez interpuesta la apelación , el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso , conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule contra la sentencia definitiva por la misma parte apelante . Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva , se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento ; y

II.- En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria

A diferencia de lo que contemplaba el anterior precepto con la reforma sufrida se fijan las bases que debaran seguir los incidentes que se tramitaren en este juicio , resaltando lo previsto en este mismo precepto en relación que los incidentes promovidos no suspenderan el juicio y se resolveran conjuntamente con la apelación a la sentencia definitiva en el caso de que se promoviera y para el caso de que no fuera así se tendran por consentidos los autos y resoluciones dictadas.

ART. 966.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo .

A diferencia de lo que ocurre en los demás juicios ordinarios civiles donde las apelaciones son admitidas en ambos efectos ( suspensivo ), la apelación contra las sentencias definitivas en los juicios de arrendamiento inmobiliario sólo se admiten en el efecto devolutivo , es decir la apelación aún admitida no suspende los efectos de la sentencia definitiva apelada .

En otros términos dictada una sentencia que condene al inquilino a desocupar el inmueble arrendado , éste podrá interponer el recurso de apelación , pero mientras el tribunal superior resolva tendrá que dejar de ocupar la vivienda . Considerando que carecerá de sentido seguir discutiendo respecto de un inmueble sobre el cual el inquilino ya no tiene el uso y goce y que probablemente ya se encuentre ocupado por un tercero

distinto a las partes , lo que tornaria muy dificil y hasta imposible ejecutar una eventual sentencia de la segunda instancia favorable al arrendatario .

## BIBLIOGRAFÍA .

AGUILAR CARBAJAL , Leopoldo . " Contratos Civiles " . Ed. Porrúa . México . 1977 .

ATWOOD ,Roberto . "Diccionario Jurídico " Editor y distribuidor, Librería Bazán . México 1982 .

BEJARANO SÁNCHEZ , Manuel . " Obligaciones Civiles " . Ed. Harla . México 1987 .

BORJA SORIANO , Manuel . " Teoría General de las Obligaciones " . Ed. Porrúa . México 1985 .

BONECASSE,Julian . " Elementos de derecho Civil " tomo II . Tr . por José M. Cajica Jr . Ed. José M . Cajica , Puebla 1945 .

BRAVO VALDEZ , Beatriz , BRAVO GONZÁLEZ , Agustín . " Derecho Romano " . Ed. Pax . México , 1972 .

COLIN Y CAPITANT . " Curso elemental de Derecho Civil " .  
Ed. Reus .Madrid. España . 1982 .

FLORIS MARGADANT ,Guillermo . "Derecho Romano " , Ed.  
Porrúa . México 1982 .

GUTIERREZ Y GONZALEZ , Ernesto . "Derecho de las  
Obligaciones " . Ed. Cajica . 4a . Edición . México 1982 .

MUÑOZ , Luis . "Derecho civil mexicano " Ed. Modelo .  
México 1971 .

OVALLE FABELA , José . "Derecho Procesal Civil " . Ed.  
Harla . México 1995 .

ORTIZ URQUIDI , Raúl . "Derecho Civil " Ed. Porrúa . México  
1986 .

PALOMAR DE MIGUEL , Juan . "Diccionario para juristas ."  
Ed. Mayo . México . 1981 .

ROJINA VILLEGAS , Rafael . "Derecho Civil contratos "  
Tomo II . Ed. Jus . México . D.F.

SANCHEZ MEDAL , Ramón . "De los Contratos Civiles"  
Ed. Porrúa . 1989 .

ZAMORA Y VALENCIA , Miguel Angel . "Contratos Civiles"  
Ed. Porrúa . México 1989 .

#### LEGISLACIÓN CONSULTADA .

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para  
toda la República en materia Federal . Ed. Porrúa . 1992 .

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para  
toda la República en materia Federal . Ed. Porrúa . 1995 .

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal . Ed.  
Porrúa . 1992 .

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal . Ed.  
Porrúa . 1995 .

**Código Civil " concordado" para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal . cuarta edición. 1996 .**

**Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos . Ed. Porrúa 1995 .**