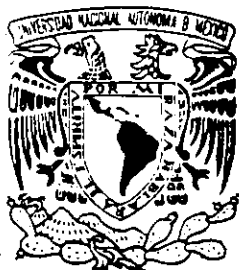


340

29.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"CAMPUS ARAGON"**

**EL CUMPLIMIENTO VOLUNTARIO  
DEL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO VERBAL Y EL  
PROCEDIMIENTO PARA DARLO POR  
TERMINADO .**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
DANIEL OLVERA SANCHEZ**

ASESOR: LIC. DR. ELIAS POLANCO BRAGA

México

1998

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

258596



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

A MI ESPOSA :

CON ADMIRACION, CARIÑO Y RESPETO, POR EL  
APOYO INCONDICIONAL QUE EN TODO MOMENTO ME HA PROPORCIONADO-  
Y POR SU VALIOSA AYUDA EN LA ELABORACION DE ESTE TRABAJO.

A MIS HIJOS :

PORQUE REPRESENTAN EL CAUDAL DE TODOS MIS  
SENTIMIENTOS Y QUE LLEGUEN ALGUN DIA A ALCANZAR UNA META - -  
MEJOR QUE LA MIA.

A MIS HERMANOS :

CON EL DESEO DE QUE ESTA TESIS LES -  
SIRVA COMO UN ALICIENTE PARA SEGUIR ADELANTE EN LA VIDA.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO :

PORQUE-  
ES LA FUENTE INAGOTABLE DEL CONOCIMIENTO, FORJADORA DE PROFE  
SIONISTAS QUE SON LA ESPERANZA DE NUESTRA NACION.

A LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ARAGON:  
QUE ME ACOGIO EN SU SENO PARA LLEGAR A LA META ANHELADA.

A MI ASESOR :

DR. ELIAS POLANCO BRAGA POR TODO SU APOYO,-  
CONSEJOS Y AYUDA PARA LLEGAR A LA META FIJADA.

A TODOS MIS MAESTROS :  
POR INFUNDARME SUS CONOCIMIENTOS  
Y UN POCO DE SU SABIDURIA.

A :

LIC. EVANGELINA DIAZ ABASCAL.

LIC. ELFEGO BAUTISTA PARDO.

LIC. ODILON CENTENO RENDON.

LIC. CATALINA ORTEGA ROBLEDO.

Y EN ESPECIAL AL LICENCIADO JAIME DANIEL CERVANTES  
MARTINEZ, MIS MAS FINOS AGRADECIMIENTOS POR TODO SU APOYO, -  
TIEMPO, ASESORIA Y AMISTA QUE ME HAN BRINDADO.

A TODOS :

MIS FAMILIARES, COMPAÑEROS Y AMIGOS, PORQUE-  
DE UNA FORMA U OTRA CONTRIBUYERON CON SU APOYO, QUE DIOS LOS  
BENDIGA SIEMPRE.

A TODAS LAS PERSONAS, QUE DE ALGUNA FORMA HICIERON -  
POSIBLE LA REALIZACION DEL PRESENTE TRABAJO.

### CAPÍTULO III

#### LA PRUEBA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL

3.1.- MEDIOS DE PRUEBA .....	69
3.2.- LOS MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO EN LA RELACION VERBAL DE ARRENDAMIENTO .....	72
3.3.- LA RECONVENCION .....	76
3.4.- PRUEBA CONFESIONAL .....	79
3.5.- LA TESTIMONIAL .....	84

### CAPITULO IV

#### FORMAS DE TERMINAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL.

4.1.- LA FORMALIDAD SOLO GENERA NULIDAD RELATIVA LA CUAL -- DEJA DE EXISTIR POR EL ACTO DEL SER HUMANO DE CUMPLIR VOLUNTARIAMENTE CON SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES .....	91
4.2.- LA RESCISION EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL	96
4.3.- EL CONVENIO COMO TERMINACION EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL .....	102
4.4.- LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL -- EN LA CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO .....	106
4.5.- EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL A PARTIR DE LAS REFORMAS DEL 19 DE OCTUBRE DE 1993 .....	113
CONCLUSIONES .....	118
BIBLIOGRAFIA .....	123



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

El tema del cumplimiento voluntario del contrato de arrendamiento verbal y el procedimiento para darlo por - - - terminado; me ha resultado de mayor interés estudiarlo y analizarlo; ya que en mi diara labor como empleado judicial en los juzgados de arrendamiento, me he encontrado con personas de escasos conocimientos juridicos y recursos económicos; -- los cuales solicitan una orientación legal toda vez que - -- según ellos por evitarse problemas, trámites burocráticos, - dan en renta un cuarto o su terreno en forma verbal e inclu\_ sive recibiendo el pago de la renta sin emitir documento - - alguno, por lo que es muy importante estudiar el cumplimien\_ to voluntario de las obligaciones como uno de los elementos- creadores y esenciales de los contratos, inclusive el - - -- artículo 1833 del Código Civil, concede a los particulares - la acción y el derecho de exigir la formalidad de un contra\_ to por escrito debidamente firmado.

También es muy interesante estudiar la nulidad rela\_ tiva de que no se haya cumplido con la formalidad del contra\_ to verbal, la cual es convalidada por la simple manifesta--- ción de voluntad de ambas partes, es por esto, que en cuanto a la teoría de nulidades desaparece la nulidad relativa por- el solo consentimiento de las partes.

Ahora bien me resulta relevante y útil analizar lo que respecta a la teoría del acto jurídico, elementos de validez de los contratos, la teoría de nulidades de derecho sustantivo y lo mas trascendente estudiar la formalidad que exige el artículo 2406 del Código Civil, para otorgar un contrato de arrendamiento y aún más analizar de una manera muy simple las diferencias que existen entre el artículo 2227 y 2234 del mismo ordenamiento, es por esto, que mi estudio se evoca a estas figuras jurídicas buscando concordancia y armonía entre las mismas, queriendo sostener como tesis que lo relevante en todo contrato y en especial en el de arrendamiento verbal, debe ser la voluntad de las partes de acuerdo con el principio PACTA SUNT SERVANDA. =Expresión latina que afirma la obligatoriedad de los pactos libremente establecida=.

Es necesario establecer en el estudio de este tema, que cuando no se tiene un documento como medio de prueba, existe en el código de procedimientos civiles el capítulo de los medios preparatorios a juicio con la finalidad de obtener un medio de convicción para iniciar una acción en los tribunales de arrendamiento, por lo que en forma sencilla hago mención de los medios preparatorios a juicio.

Tambien de una manera explícita y concreta, daré a conocer las formas o procedimientos judiciales, por las cuales se puede llevar a juicio el contrato de arrendamiento verbal e incluso se dicte resolución en la cual cede por terminado el mismo.

CAPITULO I  
REFERENCIAS HISTORICAS DEL CONTRATO  
DE ARRENDAMIENTO VERBAL

1.1.- DERECHO ROMANO

Como antecedente inmediato del contrato de arrendamiento verbal en el derecho romano hablaremos de los contratos consensuales y los contratos verbis en forma general.

El maestro Peña Guzman Arguello manifiesta respecto a los contratos consensuales lo siguiente: "las convenciones que se perfeccionan por el solo consentimiento de las partes sin necesidad del cumplimiento de formalidad alguna ni de la entrega de una cosa, integran el grupo de los contratos consensuales (solo consensu contra hitur obligatio).

"El Derecho Romano en su progresiva evolución se vio precisado a tutelar, mediante acciones especiales, ciertas convenciones que no presentaban las modalidades de aquellas que se formalizaban por la palabra, por la escritura o por la entrega de la cosa, dando cabida a contratos que no requerían solemnidad para su celebración, pues bastaba el simple acuerdo de las partes para que quedaran perfeccionados, admitiéndose que la voluntad pudiera ser también expresada entre ausentes, por medio de carta y aún valiéndose de un intermediario. Cuando la legislación romana hizo de la voluntad el-

elemento característico y fundamental de los contratos, -- surgieron cuatro figuras clásicas de convenciones consensuales que fueron la compraventa (emptio venditio), la locación o arrendamiento (locatio conductio), la sociedad (societas) y el mandato (mandatum).

"Aparte de esta categoría de contratos habría tenido cabida en roma una convención de muy antigua data, el contrato enfiteútico que se celebra para dejar constituido el derecho real de enfiteusis entre el propietario de un predio y un tercero a quien se le entrega a perpetuidad, mediante el pago de un canon o renta, las características especiales del contrato an dado lugar a que se discuta su naturaleza jurídica." (1)

Los contratos consensuales son aquellos que ni requieren una forma solemne, ni un detio rei se perfeccionan solamente por el consentimiento de las partes.

"La importancia de la función económica que desempeñan algunas convenciones en la vida social pareció a los romanos causa civilis suficiente para que de ellas surgiesen acciones. Y hubo así en tales casos obligaciones civiles que no nacían verbis, ni litteris, ni re, sino simplemente consensu es decir, por la simple manifestación, en cualquier forma, del acuerdo entre las partes..

"Dichas convenciones, generadoras de obligatio - - -

---

1 Peña Gúzman Arguello; " DERECHO ROMANO II"; Ed; - TEA, S.A.; Argentina Buenos Aires; 1962; P.P.297 y 298.

civilis sin más que por el consentimiento, y elevadas, por ende, a la categoría de contratos que por eso se llaman "consensuales" son solamente cuatro la compraventa, el arrendamiento, el mandato y la sociedad.

"Es un contrato consensual y bilateral perfecto, en el que uno de los contratantes se obliga a entregar al otro la posesión pacífica y definitiva de una cosa, y este otro a pagar al primero una cantidad de dinero.

"Este mismo actor opina en cuanto al arrendamiento - la locatio conductio que es un contrato que presenta tipos - distintos.

"La pendentística del siglo XIX los agrupo en tres - variedades a las que amoldaremos la exposición, según que lo que uno de los contratantes se comprometía a proporcionar a otro, a cambio de un precio (merces) fuese: el uso y disfrute temporal de una cosa ( locatio conductio rei, hoy arrendamiento propiamente dicho o arrendamiento de cosas ), o la -- prestación de determinados servicios o realización de una -- obra." (2)

Hay quien manifiesta que en los contratos consensuales del derecho romano "el elemento objetivo de la "forma" - ha cedido completamente su lugar al elemento subjetivo del "consentimiento". El consensus entre las partes era lo que - producía el perfeccionamiento de estos contratos consensuales

---

2 J. Arias Ramos "DERECHO ROMANO II"; Decima edición ;Ed; Revista de Derecho Privado; Madrid 1966; P.P.626 y 627.

podía manifestarse de cualquier forma: por correspondencia - por la cual estos contratos podían celebrarse también interabsentes, por intercambio de manifestaciones verbales entre las partes e, inclusive, en forma tácita.

"La celebración de estos contratos inter absentes -- daba lugar a algunos problemas. En que momento se formaba el contrato? o, en otras palabras, hasta que momento le era -- posible al que proponía el negocio retractarse sin incurrir en responsabilidades? Los pandectistas del siglo pasado han elaborado, con fundamento en el derecho romano, varias teorías a este respecto. Según la teoría de la manifestación, -- el proponente no podía retractarse hasta el momento de tener conocimiento de que su proposición había sido aceptada hasta que contestara la otra parte o hasta el momento en que la -- proposición llegara al domicilio de ésta. A pesar de que las distintas argumentaciones sitaban al *Corpus iuris*, estas teorías no fueron elaboradas por juristas romanos sino que -- como ya dijimos -- se trataba de un producto de las escuelas --- pandectistas del siglo XIX." (3)

Observamos también que todos los contratos consensuales eran bilaterales, y, por tanto, de buena fé. Producción a las partes el deber de dare, facere vel praestare ex fide bona.

En términos diferentes los "contratos consensuales-

---

3 Guillermo Floris Margadant S.; "DERECHO ROMANO"; Segunda Edición; Ed. ESFINGE S.A.; México 1965; P.401.

son aquellos para cuya validez no se requiere no la observan-  
ciade una forma, ni la datio rei, si no unicamente el consen-  
timiento de las partes, tanto presentes, cuanto ausentes, y-  
ya lo manifiesten de modo expreso o tácito, de palabra, per-  
epistulam o per nuntium.

"La compraventa, arrendamiento, sociedad y mandato -  
integran la categoría de los contratos consensuales, denomi-  
nados por el principio de la buena fé, libre de embarazos --  
formales y accesibles a los extrangeros. Nacidos dentro de -  
la corriente del ius gentium, en la hera de la expansión --  
romana, responden a las nuevas necesidades del comercio mun-  
dial.

"En cuanto al arrendamiento se señala que es un con-  
trato consensual, por el que a cambio de una merced o remune-  
ración un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso  
y disfrute de una cosa -locatio conductio rei-.

"Problema todavía no resuelto es el referente a los-  
origenes de la locatio conductio. La opinion más común descu-  
bre su raiz en los negocios concluidos por el estado respec-  
to a las tierras públicas.

"Bajo ciertos aspectos, locatio conductio y emptio -  
venditio ofrecen gran analogia. Las obligaciones reciprocas  
que nacen de la primera se hallan garantizadas mediante ac-  
ciones in ius u ex fide bona cuyas formulas de bieron ser se-  
mejantes a las de las segundas. El arrendador-locator- dispo-  
ne de la actio locatio; el arrendatario - arrendaterio de --

cosa, persona a la que se prestan las operae y ejecutor del-  
opos de la actio conductio.

"El arrendamiento de cosas creava un vinculo perso--  
nal por virtud del cual podia exigir el arrendatario - con--  
ductor el uso o el uso y disfrute de aquellas, en tanto pase  
sobré el la obligaci6n de pagar la merced convenida - merces

"Del arrendamiento no nace un derecho real, sino un-  
derecho de crédito, ejercitable frente a la persona concreta  
del arrendador - locator - el arrendatario es simple deten--  
tor y, consiguientemente, no goza de la protecci6n interdic  
tal en beneficio del possesor." (4)

El arrendamiento puede recaer sobre toda clase de -  
cosas con tal de que sean inconsumibles. No se excluyen la-  
posibilidadde arrendar el ejercicio de iura in re aliena, --  
tales como el usufructo, la habitatio y la superficie. El --  
arrendamiento de casa o edificios se llama inquilinus.

La merced debe consistir en una suma cierta de dine  
ro. esto es, determinada al concluir el contrato, sólo en el  
derecho justiniano puede en commendarse la determinaci6n al  
arbitrium de un tercero, pero si éste no puede o no quiere -  
verificarla, se considera ineficaz el contrato.

No hay arrendamiento si no contrato innominado cuan  
do la merced no consiste en dinero.

En cuanto al Contrato Verbis, el maestro Peña Guzman

---

4 Juan Iglesias; "DERECHO ROMANO"; Sexta Edici6n; -  
Ed; Ariel, S.A.; Bercelona 1972. P.P.415.425,426 y 427.



Arguello argumenta que "la legislación romana los contratos-verbis se perfeccionaban mediante el empleo de palabras -- solemnes exigidas por la ley, formaban la categoría de los - contratos verbis (verbis contrahitur obligatio).

"Los contratos verbis se caracterizaban por ser esencialmente formales, desde que, para que quedaran perfectos, - las partes debían cumplir indefectiblemente con los requisitos orales prescriptos por la ley. Eran también de derecho - estricto por cuanto la facultad de apreciación del juez - -- para interpretarlos se limitaba a lo expresamente convenido por los contrayentes. Por fin, revestían el carácter de unilaterales por que las obligaciones que en generaban como la obligación verbal por excelencia, la promesa de dote (dictio dotis) y el juramento promisorio de liberto (promissio iurata liberti)." (5)

En el derecho romano antiguo, lo hemos señalado, -- se reconoció pertenecientes del grupo de los contratos verbis a dos figuras contractuales que se perfeccionaban por el empleo de la palabra solemne, el nexum y la sponsio que - -- habiendo tenido gran importancia y variada aplicación en los primeros tiempos acabaron por ser meras formas de contratar hasta que desaparecieron por completo.

Existe otra opinión sobre los contratos verbis, por lo que es necesario hablar de "la Estipulatio fue la modalidad de contrato más difundida entre los romanos, su sencillez --

---

5 Ibidem P. 264.

llez, casi esquemática, lo hacía adaptable a una gran variedad de finalidades, y casi todos los puntos de apoyo para las elaboraciones doctrinales de la teoría del contrato y del negocio jurídico en general, buscados por los intérpretes en el derecho romano, los proporcionan textos referentes a la Stipulatio.

"Consiste en contrato sencillamente, en una interrogación oral que formula el futuro acreedor (stipulator) -- "spondes mihi centum dari)? y una respuesta concordante, -- también oral, del futuro deudor ( promissor) aceptando -- -- "spondeo".

"Es, indudablemente, el modo más simple de expresar un acuerdo de voluntades,; pero, como en el derecho romano -- el acuerdo de voluntades no tiene por sí virtud para engendrar obligaciones exigibles, es lógico que los intérpretes -- se planteen la cuestión del origen de esta fuerza obligatoria de la stipulatio, el acuerdo así formulado fuese contrato . Hoy después del descubrimiento de los nuevos fragmentos de las instituciones, de Gayo, en el manuscrito de el Cairo sabemos ya que la stipulatio es anterior a las XII tablas y por tanto, debe desecharse la conjetura, que basada, en el -- silencio de dotos los fragmentos y referencias hasta ahora -- conocidos de la ley decenviral, que no contiene alusión -- alguna a la stipulatio, buscaban el origen de esta en una -- derivación del nexum, ya que de él si que trataban los -- restos de las XII tablas. La etimología del verbo spondeo, --

el primero empleado en la estipulación, y algunos otros argumentos, abogan por la ascendencia religiosa de este contrato verbal, hipótesis que no es, ciertamente, incompatible con la de los que entienden, como MITTEIS, que a su utilización para crear una obligación propia del promitente precedió el uso, que, para garantizar un débito ajeno, se hacía de la estipulación en el proceso (cuaciones), o la de los que, como COLLINET, creen que su primitiva función jurídica fue la promesa de compensación pecunaria por un delito.

"La stipulatio sufrió en el derecho romano una transformación que aparece patente observando las características de este contrato en su modalidad antigua con arreglo al ius civile, y las que presenta, tras una serie de modificaciones, algunas de las cuales se inician muy pronto, en el último grado de su evolución. Tal como aparece en el derecho justiniano.

"Además de la stipulatio existieron en el derecho romano otros casos de obligatio nacida verbis. de aplicación no general sino empleada para sendas finalidades concretas. Fueron el iusiurandum liberti y la dotis dictio. Esta última desapareció bastante antes de la obra legislativa de Justiniano. Al primero nos hemos referido ya al tratar de los derechos del patrono respecto de sus libertos, y consistente en dos promesas acompañadas de juramento, hechas, una antes de la manumisión y otra después, por el primeramente esclavo y luego liberto, versando sobre los servicios a prestar a su

patrono." (6)

Lo mismo que la anterior, la dotis dictio tampoco - afectaba la forma verdaderamente contractual de intercambio - de dos manifestaciones de voluntad, sino de promesa, por lo - cual la mujer, uno de sus ascendientes paternos o uno de sus - deudores, se declaraban deudores respecto del marido a titu\_ - lo de constitución de dote

El contrato verbis en el derecho romano según el - - doctor Floris Margadants "era un simple arreglo verbal, aun - en presencia de muchos testigos, no producía acción en el -- derecho antiguo. Para que un acuerdo de voluntad se conside\_ - rara como "contrato", debía adoptar una forma aceptada por - la tradición jurídica. A causa de las graves consecuencias - de la obligación - ya hemos visto que el obligado arriesgaba - su libertad e inclusive su vida-, el antiguo romano quería - que se supiera exactamente cuándo una declaración pertenecía - al severo campo jurídico y cuándo se trataba sólo de un con\_ - venio extrajurídico cuya eficacia dependía de la seriedad y - moralidad de las partes.

"El contrato verbis se perfeccionaba por el uso de - determinadas fórmulas verbales. Si las partes se apartaban - de tales fórmulas verbales, aunque constara claramente su -- voluntad de obligarse, el negocio no se podía considerar co\_ - mo contrato verbis. Algunos casos, podrían tener validez -- como alguna otra forma de contrato; en otros, sería un pacto

---

6 Ibidem P.P. 601,602 y 607.

vestido; pero, con frecuencia, no sería más que un pacto - - nudo.

"En contramos cuatro contratos verbales: el negotium per aes et libram, la dictio dotis, la promissio iu rataliber ti y , sobre todo, la stipulatio.

"a) El negocio per aes et libram. Parece que, en la fase arcaica del derecho, todo negocio jurídico se celebraba en roma per aes et libram. Ante una balanza (libra) y en presencia de cinco testigos se pronunciaban fórmulas prescritas por la tradición por la cual se tocaba la balanza con un pedazo de bronce (aes) así como el tosco pterodáctilo era un precursor de nuestros elegantes pájaros, parece que muchos contratos modernos se originaron de esta figura jurídica, -- que, según las frases pronunciadas durante su celebración -- podía tomar las siguientes fórmulas:

1.- una mancipatio si se trataban de una trasmisión de la propiedad.

2.- un préstamo, si las frases utilizadas indicaban que un miembro de la familia de uno de los contratantes - -- quedaba como "rehén" en poder de la familia del otro contratante, hasta la liquidación total de una deuda. En este caso se hablaba de nexum, nudo.

3.- acto celebrado para que una mujer pasara de la domus de su padre a la de su marido.

4.- disposiciones de última voluntad (es testamento-mancipatorio).

5.- además, gracias a la interpretatio hecha por los sacerdotes, el negocio per aes et libram podía servir para formalizar contratos de prenda, depósito, comodato etc. (antes estos contratos fueron reconocidos como contratos reales), de manera que podemos considerar el negocio per aes et libram como un germen del cual surgió casi todo el sistema de los negocios jurídicos romanos." (7)

Una última opinión dice que los contratos verbis -- "eran aquellos que para su perfeccionamiento se requería el pronunciamiento de palabras sacramentales son tres: a) dictio dotis; b) iusiurandum liberti; y c) la estipulación.

a).- "dictio dotis" este contrato tiene por objeto la institución de una dote a favor del marido mediante el uso de palabras solemnes. pronto cayó en desuso y fue substituido por una simple declaración del constituyente de la dote.

b).- iusiurandum liberti- es un tipo de contrato verbal en virtud del cual el esclavo se obligaba, bajo juramento a prestar ciertos servicios en provecho de su amo después de ser manumitido. Según los autores había un juramento doble: una antes y otro después de la manumisión.

c).- estipulación- era un contrato "verbis" que se perfeccionaba con una interrogación seguida de la respuesta adecuada "spondesne" - spondeo - (?prometes? prometo). Es un contrato formal y unilateral." (8)

---

7 Ibidem P.P.383 y 384. 8 Raúl Lemus García "DERECHO ROMANO" ; Cuarta Edición; Ed; "limsa"; México D.F.1979;- P.251.

En síntesis los contratos verbis eran aquellos que se formaban por el solo pronunciamiento de fórmulas solemnes verbales que precisaban la verdadera intención de las partes al obligarse; eran cuatro sus principales características de estos contratos: a) formales.- se perfeccionan por el empleo de fórmulas orales solemnes requeridas por la ley, la falta de éstas determinan su nulidad. b) de derecho estricto, el magistrado no podía separarse de la letra del contrato al juzgar estándole, en consecuencia prohibido acudir a las reglas de la equidad, c) unilaterales .- sólo engendraban obligaciones a cargo de una de las partes contratantes - deudor, d) del derecho civil.- únicamente podían prevalerse de ellos los ciudadanos romanos.

#### 1.2.- DERECHO ITALIANO

Los autores Italianos señalan que "todos los contratos en nuestro derecho son consensuales, es decir, no precisan de elementos formales a causa del principio de que el simple consentimiento es suficiente para engendrar la obligación, es decir en el derecho moderno, los contratos se perfeccionan generalmente por el simple consentimiento de las partes.

"Si doy en arrendamiento mi casa, el contrato es perfecto desde el momento del acuerdo con el arrendador."<sup>(9)</sup>

---

<sup>9</sup> Roberto de Ruggiero; "INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL II VOL I"; Cuarta Edición Italiana; Ed. Reus; Madrid - 1977; P.260.

El profesor Alberto Trabucchi señala que "la locación es la concesión temporal del goce de una cosa a cambio de un precio constituye un tipo de contrato de frecuente aplicación en la práctica, y que se conoce tradicionalmente con el nombre de locación-arrendamiento ( localizzazione-conduzione; locatio-conductio).

"Se distingue la locación ordinaria, en que el goce de la cosa no exige una actividad del sujeto que recibe su uso, del contrato que tiene por objeto bienes productivos -- llamado affitto (colonato o arriendo), la especie mas importante del contrato affitto es la de los fundos rústicos, -- pero no obsta que pueda tener por objeto una empresa industrial, una mina, etc. pensamos en la diferencia funcional -- que existe entre la locación de un local de vivienda y la locación de un beneficio de hospedaje; en el segundo caso -- (affitto), el arrendatario estipula el contrato para ejercitar en el bien arrendado una actividad dirigida a la producción de otros bienes o servicios económicos rentables.

"El contrato de locación es consensual.

"Es un contrato obligatorio, por que de él nace un -- vínculo entre los sujetos sin que éstos adquieran un derecho de propiedad sobre la cosa.

"Es un contrato sinalagmático; las dos partes, el -- arrendador (locatore), y el arrendatario (locatario), asumen obligaciones reciprocas no se dará la locación sino media un precio. Este precio, que se paga periódicamente, llamado --



también alquiler (pigione, para los locales de vivienda) o -  
renta (fitto, para los bienes productivos), se fijan normal\_  
mente en dinero, pero puede consistir en una cantidad de --  
mercaderías, especialmente en productos agrícolas .

"La locación, a diferencia de la enfiteusis, no pue\_  
de establecerse por un tiempo superior a los treinta años --  
(art.1.573) El contrato de affitto de fundos destinados a la  
replacación forestal puede pactarse hasta un máximo de noven\_  
ta años (art.1,629). Si la locación se hizo sin determina-  
ción de tiempo, las partes no pueden resolver el contrato en  
cualquier momento, según las reglas generales aplicables a -  
los contratos en los que no se hubiera determinado la dura-  
ración. El código, ante el silencio del contrato, quiere - -  
garantizar una persistencia a la relación adecuada al conte\_  
nido y función de ésta, así, salvo usos locales diversos, si  
se tratase de casas no amuebladas se presumira su duración -  
por un año; si se tratase de un de apartamentos o habitacio\_  
nes amuebladas, la locación se presume por una duración - --  
correspondiente a la unidad de tiempo a la que se fijó el --  
alquiler, etc. (art. 1.564). Solamente en el caso del contra  
to affitto de bienes productivos, que no sean fundos rústi--  
cos, cualquiera de las partes prodran resolver el contrato -  
dando a la otra el preaviso correspondiente (art.1.616).

"Cuando el contrato se hubiera fijado un término, la  
relación cesa al expirar el término sin que sea preciso el -  
preaviso de despido. Por el contrario, la locación sin fija\_

ción de plazo no se extingue hasta que una de las partes comunica a la otra (antes del vencimiento del plazo indicado - por el código) su desistimiento (art. 1.596).

"El arrendamiento se considera renovado si, vencido el plazo, el arrendatario continua detentando la cosa arrendada. El nuevo arrendamiento tendrá la duración fijada para la locación por tiempo indeterminado (art.1.597).

"El arrendamiento superior a los nueve años se considera como un acto de entidad superior a la administración -- ordinaria (art. 1.572), que si se refiere a bienes inmuebles requerirá la forma escrita (art. 1.350, número 8), y la inscripción (art. 2.643, n.8).

"El contrato de arrendamiento, si bien sirve para -- originar una relación personal entre arrendador y arrendatario, debe ser también respetado, generalmente, por el adquirente del bien arrendado: emptio mon tollit locatum. Pero es necesario que el contrato tenga una fecha cierta, anterior a la enajenación de la cosa arrendada (lo que hace que prácticamente se precise la registración del contrato); la locación de bienes inmuebles no inscrita deberá ser respetada por el adquirente tan sólo dentro del límite máximo de los - nueve años citados (art. 1.599).

"El adquirente del bien arrendado se subroga en relación obligatoria, en el lugar que ocupaba el arrendador, adquiriendo todos los derechos y obligaciones derivados del - contrato de arrendamiento (art.1.602); se da, por tanto una-

sucesión ex lege en el contrato.

"La cesión del contrato a un tercero por acto voluntario del arrendatario, requiere del consentimiento del arrendador (art.1594), distintamente, salvo que medie pacto en contrario: mientras que si se trata de arrendamiento de cosas muebles o de affitto precisa el consentimiento del arrendador (arts. 1.594 y 1.624), el subarriendo a diferencia de la cesión del arrendamiento, la relación base subsiste siempre con el arrendatario primitivo; pero el artículo 1,595 concede al arrendador que no hubiera cobrado, una acción directa contra el subarrendatario para exigir el precio del subarriendo que no fue abonado por el primer arrendatario (por tanto, el subarrendatario del que trajo causa).

"Salvo lo expuesto anteriormente sobre la regla *emptio mon tollit locatum*, el derecho del arrendatario depende de la legitimación del arrendador y de su capacidad para contratar. por tanto, si el derecho del arrendador se extingue con efecto retroactivo (anulabilidad, resolución, etc), también decaerá el derecho del arrendatario; en este sentido, no se aplica el derecho personal del arrendatario la reserva constituida a favor de los terceros causahabientes por la norma contenida en los artículos 1.445,1458 y 534. Solo en favor del arrendatario que hubiera contratado sin fraude se asegura por un máximo de un trienio el efecto del contrato (art.1.606).

"Las obligaciones principales del arrendador son - -

tres (art.1.575).

1. debe entregar al arrendatario la cosa arrendada -- en buen estado de conservación. Si en el momento de la entrega existe vicios que disminuyen de manera apreciable la idoneidad de la cosa para el uso pactado. el arrendatario puede pedir alternativamente la resolución del contrato o la reducción de la renta (art.1.578);

2. debe mantener la cosa de un estado tal que permita que sirva para el uso a que se destina. El arrendador -- deberá realizar las reparaciones necesarias, exceptuadas las de ordinaria conservación (piccola manutenzione) que serán -- de cuenta del arrendatario (V. arts. 1.582, 1,583 y 1.584) y además, debe llevar a cabo todas aquellas actividades necesarias para el uso de la cosa (deseccación de zonas pantanosas, etc. artículo 1.610);

3. debe garantizar al arrendatario el goce pacifico de la cosa durante el arrendamiento, deberá garantizarle de las molestias ocasionadas por terceros que reclamen derechos sobre la cosa arrendada. Todas las demás molestias de terceras personas que no pretendan tener derechos sobre las cosas arrendada es extraña al contenido de esta garantía, por lo -- que, en tales casos, el arrendatario tendrá acción directa -- (comprendida la acción posesoria de reintegración o interdictos de retener o recobrar) contra aquel que atentara contra su goce.

"Las obligaciones principales del arrendatario son --

dos (art 1.587):

1. debe de tomar la cosa y observar la diligencia de un buen padre de familia en el uso de la cosa determinada en el contrato o en el que pudiera presumir de las circunstancias concretas. El arrendatario responde de la perdida y deterioro de la cosa que hubiera ocurrido en el trascurso del arrendamiento, incluso cuando se derivansen de incendio, siempre que no pruebe que se produjeron por causa no imputable a él mismo (art. 1.588), el arrendatario debe dar aviso-rápido al arrendador de las molestias causadas por los terceros que pretendieran tener algun derecho sobre la cosa arrendada, sin pena del posible resarcimiento de daños derivados de una tardía defensa (art. 1.586);

2. debe pagar la renta en los plazos convenidos.

"Al termino del arrendamiento, el arrendatario deberá restituir la cosa en el mismo estado que la recibió, no-valorándose el deterioro producido por el uso normal de la cosa o el derivado del paso del tiempo. las cosas muebles --deberán restituirse en el lugar donde fueron entregadas al-arrendatario. (art.1.590).

Este mismo actor opina sobre el arrendamiento de casa o locales de vivienda.

"El código dicta determinadas reglas particulares --para clase de arrendamiento. Esta materia, por las necesidades sociales de nuestros tiempos, se encuentran sometidas --desde hace varios años a una compleja legislación especial.

En virtud de numerosas disposiciones que se suceden rápidamente, se ha sometido el arrendamiento a determinados límites en cuanto a la fijación del precio, se ha concedido la facultad de subarrendar, a un mediando pacto en contrario, se prorrogan contratos que vencían y se han limitado las causas de desahucio.

"Con tal propósito, se suele distinguir entre arrendamientos sometidos al régimen vincular -entendiendo por - -tales los anteriores al 1o de marzo de 1947- y arrendamiento de libre contratación; solo los primeros gozan de la prórroga forzosa y del bloqueo de los alquileres (si bien con los aumentos posteriores permitidos). La ley de 6 de noviembre de 1963, número 1.444, ha congelado los alquileres evitando cualquier aumento en los correspondientes a los inmuebles no de lujo, e incluso previendo algún caso de reconducción de los convenidos, y sancionando la nulidad de pleno derecho de todo pacto en contrato que se derive del contenido del contrato.

"Es esta una materia que siempre provoca serias discusiones parlamentarias, y frente a la que, al parecer, los poderes legislativos inician una liberalización tendiente a la reanudación de las construcciones urbanas.

"Acerca de la duración del contrato, el código fija un límite máximo distinto del de los treinta años que habíamos visto al tratar de la locación en general: puede establecerse un arrendamiento por toda la vida del inquilino (así -

se llama al arrendatario en este tipo de arrendamiento) y por dos años después de su muerte. (art. 1.607)

"El inquilino deberá hacer las pequeñas reparaciones derivadas de los deterioros producidos por el uso (art. 1.609), pero no está obligado a realizar las provocadas por el transcurso del tiempo o por caso fortuito .

"Puesto que la garantía principal del arrendador para que el arrendatario le pague el alquiler o -pigione- (así hemos visto se denomina el precio de este tipo de locación), consistente en un crédito privilegiado concedido por el artículo 2.764 sobre las cosas que sirven para amueblar inmueble arrendado, el artículo 1.608 consiente al arrendador de desahuciar al inquilino que no amueble con muebles suficientes para servir de tal garantía,

"No obstante, la posibilidad de fijar convencionalmente un largo plazo al arrendamiento, existe siempre la facultad de rescindirlo en los casos del artículo 1.613 y 1.614.

"Dentro de los arrendamientos urbanos deben incluirse también aquellos que tienen por objeto casas no destinadas a habitación o vivienda (negocios, almacenes etc) también se ha establecido para estos un régimen de prórroga." (10)

El Código Civil Italiano regula al contrato de arrendamiento de la siguiente manera:

---

10 Alberto Trabucchi "INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL II"; Decimo Quinta Edición Italiana; Ed; Revista de Derecho Privado; Madrid 1967; P.P.199,295,296,297,298,299,301 y 302.

"Artículo 1571. Noción -el arrendamiento es el con--  
trato por el cual una parte se obliga hacer gozar a la otra-  
de una cosa mueble o inmueble por un determinado tiempo, - -  
mediante una determinada compensación.

"Artículo 1573. Duración del arrendamiento -salvo --  
las normas diversas de ley el arrendamiento no puede estipu\_  
larse por un tiempo que exceda a los treinta años. Si se es\_  
tipula por un período más largo o a pertetuidad, se reduce -  
al término indicado.

"Artículo 1574. Arrendamiento sin determinación de -  
tiempo -cuando las partes no han determinado la dureción del  
arrendamiento, éste se entiende convenido:

"1) si se trata de casa que no estén amuebladas o --  
de locales para ejercicio de una profesión, de una industria  
o de un comercio, por la duración de un año, salvo los usos-  
locales;

"2) si se trata de habitaciones o departamentos amue  
blados, por la duración correspondiente a la unidad de tiem\_  
po que se ejeste al precio del alquiler;

"3) si se trata de cosas muebles, por la duración --  
correspondiente a la unidad de tiempo a la que se ajuste la-  
compensación;

"4) si se trata de muebles proporcionados por el - -  
arrendador para equipar un fundo urbano, por la duración del  
arrendamiento de dicho fundo.

"Artículo 1575. Obligaciones principales del arrenda



dor son las siguientes:

"1) entregar al arrendatario la cosa arrendada en -- buen estado de mantenimiento;

"2) mantenerla en estado de servir para el uso conve nido;

"3) garantizar su goce pacifico durante el arrenda-- miento.

"Artículo 1576. Mantenimiento de la cosa en buen es\_ tado de locación -el arrendador debe practicar, durante el - arrendamiento, todas las reparaciones necesarias, excepto -- las de pequeño mantenimiento que son acargo del arrendatario

"Si se trata de cosas muebles, los gastos de conser\_ vación y de mantenimiento ordinario son, salvo pacto en - - contrario, a cargo del arrendatario.

"Artículo 1578. Vicios de la cosa arrendada - si en el momento de la entrega de la cosa arrendada está afectada de vicios que disminuyan de un modo apreciable su idoneidad para el uso pactado, el arrendatario puede pedir la resolución del contrato o una reducción de la compensación, salvo que - se trate de vicios conocidos por él o fácilmente reconoci--- bles.

"El arrendador está abligado a resarcir al arrendata\_ rio los daños derivados de vicios de la cosa si no prueba -- haber ignorado sin culpa dichos vicios en el momento de la - entrega.

"Artículo 1587. Obligaciones principales del arrenda\_

dor:

"1) recibir la cosa y observar la diligencia del - - buen padre de familia al servirse de ella para el uso determi-nado el contrato o para el uso que puede en otro caso presu-mir de las circunstancias;

"2) abonar la compensación en los términos conveni--dos.

"Artículo 1588. Pérdida y deterioro de la cosa arrendada - el arrendatario responde de la pérdida y del deterio-ro de la cosa que ocurra en el curso del arrendamiento, aun-cuando deriven de incendio, si no prueban que a ocurrido por causa imputable a él.

"Es también responsable de la pérdida y del deterio-ro ocasionado por personas que han admitido, aunque sea tem-poralmente, al uso o al goce de la cosa.

"Artículo 1590. Restitución de la cosa arrendada -el arrendatario debe restituir la cosa al arrendador en el mis-mo estado en la que la ha recibido, de conformidad a la des-cripción que se haya hecho por las partes, salvo el deterio-ro o el consumo resultante del uso de la cosa de conformidad al contrato.

"A falta de descripción, se presume que el arrendata-rio recibió la cosa en buen estado de mantenimiento.

"El arrendatario no responde del perecimiento o del deterioro debido a vejez.

"Las cosas muebles se deben restituir en el lugar - -

donde han sido entregadas.

"Artículo 1594. Subarrendamiento o cesión del arrendamiento -el arrendatario, salvo pacto en contrario, tiene - facultad de subarrendar la cosa que se le ha arrendado, pero no puede ceder el contrato sin el consentimiento del arrendador.

"Tratándose de cosa mueble, el subarrendamiento debe autorizarse por el arrendador o estar consentido por los -- usos.

"Artículo 1595. Relaciones entre el arrendador y el subarrendador -el arrendador, sin perjuicios de sus derechos frente al arrendatario, tiene acción directa contra el subarrendatario para exigir el precio del subarrendamiento, del que éste sea todavía deudor en el momento de la demanda - - judicial, y para constreñirlo todas las otras obligaciones - derivadas del contrato del subarrendamiento.

"El subarrendamiento no puede oponerle pagos anticipados, salvo que se haya hecho de acuerdo con los usos locales.

"Sin perjuicio de los derechos del subarrendatario - frente al subarrendador, la nulidad o la resolución del contrato de arrendamiento tiene efecto también respecto del - - subarrendamiento, y la sentencia pronunciada entre arrendador y arrendatario tiene efectos también contra él.

"Artículo 1596. Fin del arrendamiento por expiración del término - el arrendamiento por un tiempo determinado por

las partes cesa con la expiración del término, sin que sea -  
necesario el despido.

"El arrendamiento sin determinación de tiempo no --  
cesa sin antes el vencimiento establecido a tenor del - --  
artículo 1574 una de las partes no comunica a la otra el --  
aviso de despido en el término fijado por las normas corpora  
tivas o, en su defecto, en el determinado por las partes o -  
por los usos.

"Artículo 1597. renovación tácita del contrato -el -  
arrendamiento se tiene por renovado si, vencido el término -  
del mismo, el arrendatario permanece u es dejado en la deten  
ción de la cosa arrendada o si, tratándose de arrendamien--  
tos por tiempo indeterminado, no sea comunicado el aviso de  
despido a tenor del artículo anterior.

"el nuevo arrendamiento es regulado por las mismas -  
condiciones que el anterior, pero su duración es la estable  
cida para los arrendamientos por tiempo indeterminados.

"Si se ha dado aviso, el arrendatario no puede opo--  
ner la renovación tácita, salvo que conste la voluntad del -  
arrendador de renovar el contrato.

"Artículo 1598. Garantías del arrendamiento -las --  
garantías prestadas por terceros no se extienden a las - --  
obligaciones derivadas de prórrogas de la duración del con--  
trato" (11)

---

11 Francesco Messineo "MANUAL DE DERECHO CIVIL Y --  
COMERCIAL TOMO II"; Ed; Ediciones Jurídicas Europa America;-  
Buenos Aires 1979; P.P.299,300 y 301.

En síntesis el contrato de arrendamiento en cuanto a casa o fundos destinados a la habitación es cuando uno de los contratantes se obliga a entregar a la otra parte contra tante una cosa inmueble (casa, departamento etc.), por un -- tiempo determinado, a cambio de una cantidad de dinero - - - determinada.

Los contratantes adquieren obligaciones que deberán cumplir.

Obligaciones del arrendatario; éste deberá pagar la renta en el plazo pactado, mantener la cosa arrendada en el estado que la recibió y entregar la cosa en el término establecido.

Obligaciones principales del arrendador; éste deberá entregar la cosa en buen estado, deberá realizar las reparaciones necesarias al inmueble y se obliga a garantizar el -- goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento.

En cuanto al término o duración de este contrato es relevante señalar que se puede contratar por un término de treinta años o más si se conviniere a perpetuidad, se tendrá que reducir dicho término y si las partes no han determinado la duración de éste arrendamiento se entiende por convenido por la duración correspondiente a la unidad de tiempo que se ajusta al precio de alquiler.

### 1.3.- DERECHO FRANCÉS

El Maestro Julian Bonnacase señala que los "los artículos

1709 y 1773 del código civil frances reglamentan de la - - - siguiente manera al arrendamiento; el arrendamiento es un -- contrato por el cual una persona, se obliga a procurar a la otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio. Quien se obliga a - procurar el goce se llama arrendador, o locatario la otra -- persona.

" Según el artículo 1714, el arrendamiento puede ser escrito o verbal. nada de particular tenemos que señalar en el primer caso. En cambio no es lo mismo respecto al arrendamiento verbal. Los articulos 1715 y 1716 establecen, sobre - este punto, las reglas siguientes "artículo 1715 - si el - - arrendamiento no celebrado por escrito, aun no ha sido ejecutado, y una de las partes lo niega, es improcedente la prueba testimonial cualquiera que sea el precio y aunque hubiese mediado arras. El juramento sólo puede diferirse a quien - - niegue el arrendamiento. artículo 1716 - cuando se discuta - el precio del arrendamiento verbal, que parcialmente se haya ejecutado se dara fe al propietario bajo su juramento salvo que el inquilino prefiera el avalúo de peritos en cuyo caso los gastos de éste serán por su cuenta, si pasa el precio -- que haya declarado".

"La duración máxima del arrendamiento es de 99 años - mas allá de éste limite, el contrato es absolutamente nulo, - ya que los tribunales no pueden reducir su duración. Los - - articulos 1774 y 1776 suplen el silencio de las partes en --

en cuanto a la duración del contrato de arrendamiento. Según el artículo 1763 "si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin observar los plazos usuales en la localidad". Es decir, el arrendamiento se prolonga hasta el aviso de desocupación, -- por el contrario, según los artículos 1774 y 1775:

"Artículo 1774 - el arrendamiento verbal de bienes rústicos se considera celebrado por el tiempo necesario para que el inquilino recoja todos los frutos de la finca. Así, el arrendamiento de un prado, de una viña, y de cualquier otro predio, cuyos frutos se cosechan anualmente. se considera -- celebrado por un año. y el de la tierra de labor que estén -- divididas por estaciones, se reputa celebrado por tantos - - años como divisiones haya. Artículo 1775 - aunque el arrendamiento de bienes rústicos se haya celebrado verbalmente, no concluye por la expiración del plazo fijado en el artículo anterior, sino por efecto de un aviso escrito, de una de las partes a la otra, hecho seis meses antes de la expiración -- de ese plazo. A falta de este aviso, se considera prorrogado el contrato, rigiéndose sus efectos por el artículo 1774".

"Efectos del arrendamiento desde el punto de vista de las obligaciones del arrendador - el arrendador debe entregar la cosa en buen estado, haciendo todas las reparaciones necesarias, debe garantizar al arrendador por todos los - -- vicios o defectos de la cosa arrendada, que impidan su uso, - una cuando hubieren sido ignorados por el arrendador al - --

celebrar el contrato. Si de estos vicios o defectos resulta alguna pérdida para el arrendamiento, debe indemnizarla el arrendador y el arrendador debe procurar al arrendatario el goce pacífico de la cosa arrendada, significando esto que no debe por sí mismo perturbar al arrendatario y que debe, además, garantizarlo contra todas las perturbaciones de derecho evocando esto al contrato de venta.

"Efectos del arrendamiento considerados desde el -- punto de vista de las obligaciones del arrendatario.- las -- obligaciones del arrendatario son: Pagar la renta pactada, -- usar la cosa como administrador diligente y cuidadoso y con\_ fórme al destino de ésta, lo que implica para el arrendata-- rio la obligación de hacer las reparaciones locales, vigilar por la conservación de la cosa: esta obligación adquiere un\_ aspecto particular en lo que se refiere al incendio y resti\_ tuir la cosa al terminar el arrendamiento.

"El subarrendamiento y cesión de arrendamiento.- el artículo 1717 considera estas dos operaciones jurídicas: "el inquilino tiene derecho a subarrendar y ceder el arrendamien\_ to a terceras personas, si no se le privó de esta facultad,- lo que puede hacer parcialmente o totalmente, esta cláusula\_ es siempre expresa". Tanto la cesión de arrendamiento como - el subarrendamiento responde, respectivamente, a una noción\_ especial. El subarrendamiento es un verdadero contrato, de la misma naturaleza que el contrato principal, en cambio, la -- cesión de derechos, como la establecida en el artículo 1690.



Necesitara, principalmente, que se haga saber al deudor, - - para ser oponible a los terceros. Nada semejante en contra-- mos en el subarrendamiento, que deja subsistir en la persona del primitivo arrendatario, el contrato de arrendamiento. -- Por otra parte. Las reglas sobre la prueba, es establecida - por los articulos 1715 a 1716 se aplican al subarrendamiento pero no a la cesión de arrendamiento.

"Terminación del arrendamiento.- debemos clasificar-- las causas de terminación del arrendamiento en dos catego--- rias: causas normales y causas accidentales. 1.- causas nor\_ males : la primera consiste en el vencimiento del plazo pre-- visto. A éste respecto es necesario distinguir los arrenda-- mientos no escritos, es decir, aquellos que su duración es - indeterminada, se haya o no redactado un documento y los - - arrendamientos escritos, es decir, aquellos que no tiene una duración determinada. Para los arrendamientos no escritos se requiere de un aviso previo de determinación, articulo 1736- en los segundos, por el contrario, el arrendamiento expira - de pleno derecho al benseer el plazo salvo las reglas espe\_ ciales a los bienes urbanos o rústicos, consignados en los - textos que se refieren a ellos. Conviene indicar, a demás,- que si al terminar el arrendamiento, se deja en el goce del- arrendatario, se aplica la institución llamada tacita recon\_ ducción . Según el articulo 1738. se considera que un arren\_ damiento no escrito substituye al escrito, tratándose de bie\_ nes urbanos. 2.- causas accidentales: en primer lugar, son -

las que se aplican a todos los contratos como la nulidad y rescisión. En seguida, la pérdida de la cosa arrendada y la expropiación por causa de utilidad pública. 3.- observaciones sobre los acontecimientos que ponen fin al arrendamiento a primera vista podría creerse que el arrendamiento termina por la muerte del arrendador o del arrendatario, como por la venta del inmueble arrendado. Empero no es así, salvo que exista pacto en contrario." (12)

A continuación señalare en síntesis los aspectos más importantes que regulan al contrato de arrendamiento, en especial al verbal de acuerdo a lo antes ya citado.

En este tipo de derecho el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles o casas habitación puede ser escrito o verbal y es por el cual una persona se obliga a procurar a la otra el goce de un inmueble casa habitación por un tiempo determinado, por un cierto precio, el que se obliga a procurar el goce de la casa, se llama arrendador y arrendatario a la otra persona.

Para los contratos verbales existen artículos que específicamente reglamente a estos en el caso que se llegaran a negar o cuando se discutan el precio del arrendamiento

La duración máxima de éste tipo de contrato es de 99 años. sobre pasando éste término el contrato es nulo si el arrendador quiere desahuciar al arrendatario tendra que

---

12 Julian Bonnacase "ELEMENTOS DEL DERECHO CIVIL -- TOMO II"; Ed; Cardenas Editor; Tijuana B.C. 1985; P.P. 541, 542, 543, 545, 546, 547 y 548.

dar a viso por escrito la terminación del contrato.

Las obligaciones principales del arrendador son las siguientes: debe entregar el inmueble arrendado en buen estado, debera garantizar todos los vicios o defectos del inmueble arrendado y debe garantizar el uso pacifico del arrendamiento.

Obligaciones principales del arrendatario: este debe pagar la cantidad pactada, cuidar la casa arrendada como si fuera propia, en su caso a ser las reparaciones necesarias y usar el inmueble únicamente para lo que fue arrendado.

En éste contrato puede existir la figura del subarrendamiento únicamente en el caso en el cual no se haya prevenido ésta facultad.

Y por último la terminación de estos contratos se da por el simple vencimiento del mismo en caso de existir por escrito, y de ser verbal se requiere un aviso previo para su terminación; se da también la terminación por la rescisión como en todos los contratos y por último por la muerte de una de las partes arrendador o arrendatario.

#### 1.4- DERECHO MEXICANO

En la historia del derecho mexicano se señalan diversas clases de contratos. "Según la manera como se perfeccionaban los contratos se dividían en consensuales, reales verbales y literales.

"El consensual era que sólo requería para su perfeccionamiento el consentimiento de las partes cotratantes en -

los términos del convenio; eran ejemplos de este género de - contrato la compraventa, el arrendamiento, la compañía y el mandato. Real era el contrato que exigía para su perfeccionamiento la entrega de la cosa objeto del mismo, como el mutuo y el depósito; antiguamente la donación ese carácter, pues no se perfeccionaba si no se entregaba la cosa al donatario; pero paso a la categoría de contrato consensual a partir de la ley 16 del Ordenamiento de Alcalá. Después de esta ley -- podía decirse que todos los contratos eran verbales, y así lo eran en principio; pero si los interesados estipulaban que se elevaría el contrato a escritura para que se considerara concluido, la escritura sería necesaria para la existencia del acto; no así cuando sólo se convenía en otorgarla -- para la facilidad de la prueba.

"La regla general de la citada ley del ordenamiento de Alcalá sufría excepciones tratándose de ciertos contratos como censos, renunciaciones de oficios vendibles, y todo aquello en que la ley expresamente requería que el acto costara en escritura pública.

"El arrendamiento.- la ley de partida distinguida -- entre alquiler loguero, y arrendamiento; se entendía por -- alquiler, el contrato por el cual una de las partes se obligaba a dejar que la otra usara algún objeto mueble, o a prestarle determinados servicios mediante el pago de cierto precio, por arrendamiento, el convenio por el cual se entrega -- el goce y disfrute de alguna propiedad raíz o de algún - - -

impuesto renta real - a cambio también de un precio conveni\_ do. Si lo que se da por el uso o el goce de los servicios -- otra cosa que dinero, el contrato dejaba de ser alquiler o - arrendamiento y se convertia en contrato innominado. Podian- ser materia del contrato de arrendamiento o alquiler, todas- las cosas y actos en el comercio, tal cual en el contrato de compraventa, las obligaciones y derechos de los contratantes pasaban a sus herederos al morir cualquiera de ellos, salvo- si el derecho del arrendador estuviere limitado en tiempo o - fueso sólo vitalicio, como en el usufructo, pues en tonces - el derecho del arrendatario terminaba al expirar el plazo o - la muerte del arrendador, y éste o sus herederos estaban - - obligados a devolver el precio que hubieren recibido por - - adelantado de dicho arrendamiento. Tampoco pasaba la obliqa-- ción de alquiler de obras el heredero del obrero, artista o - profesional, pues ella se consideraba de carácter extricta-- mente personal. Si el dueño de la casa alquilada la vendiere - el comprador podia exigir la devolución o desocupación de -- aquella, eceptó cuando lo hubiese expresamente convenido con el vendedor, o cuando el alquiler o arrendamiento se hubiere hecho para toda la vida del arrendatario, en que no termina\_ ba sino su muerte, o para siempre, pues en tonces, a pesar - de la venta debia de pasar la cosa a los herederos del loca\_ tario.

"Si el arrendamiento hubiere sido hecho por cierto -- tiempo llegado el plazo el arrendatario hubiere conservado la

posesión del inmueble durante tres días después, se entendía prorrogado el contrato por un año mas; era lo que se llamaba tacita reconducción, la cual tenia lugar aun el arrendamiento, por estipulación de las partes, se hubiere hecho por escrito, por más que este caso había habido divergencia de opiniones; pero la mayoría de ellas y la más autorizada, era en ese sentido; pero había que entenderse a la intención de las partes en el contrato, por que si el objeto no habia sido celebrado un arrendamiento sino uno de venta de los productos de venta, no debería de darse por prorrogado por tacita reconducción.

"Consecuencia natural del contrato, era que el arrendatario debía de pagar la renta estipulada y en el lugar, tiempo y forma convenidos.

"El arrendatario estaba obligado a presentar la debida diligencia en la conservación de la cosa arrendada, y si ésta consistia en viña o plantación de cualquier especie esta obligado a su cultivo en forma que mejorase, pero si por su culpa o negligencia, o a un por actos de sus enemigos y mal querientes la eredad y sus plantaciones sufrieron daños, deberían de pagarlos según estimación judicial, lo mismo que cuando el contrato se hubiera obligado al caso fortuito y furza mayor, o bien cuando el daño hubiere accediendo estando el arrendamiento en mora de devolver la cosa arrendada al fin del contrato.

"El contrato de arrendamiento terminaba: A).- cuando

al dueño se había caído su casa o amenazaba caérsele, y no tenía otra a qué pasarse; o no tenía enemigos en la vecindad u otro apremio para no vivir allí, como si casase a alguno de sus hijos o lo hiciese caballero. B).- cuando después de arrendada una casa, amenazaba ruina. C).- cuando el inquilino usaba mal de la casa empeorándola o admitiendo en ella -- gentes del mal vivir, de que se siquiese mal a la vecindad.-- D).- cuando el arrendamiento era por cuatro o cinco años, -- con obligación de pagar la renta cada año, y pasaban dos, -- sin que pagara. E).- cuando se hubiere pactado que el arrendatario había de ejecutar determinadas obras en el predio, y no las ejecuto según lo pactado.

"El arrendatario no podía sin autorización del dueño subarrendar la cosa materia del contrato; pero sí podía vender alguna parte de los pastos y frutos, si no se hubiere -- estipulado otra cosa.

"Todas las cosas del arrendatario que se encontraban en el inmueble arrendado, eran obligadas al pago de los -- arrendamientos vencidos, como si hubiesen dado en prenda; -- pero la ley de partida, establecía una diferencia entre el -- predio rústico y el urbano, pues mientras en aquel bastaba -- que la cosa se encontrara en dicho predio y fuera del arren -- datario, en el urbano no caía la prenda sino en aquellos -- objetos que el arrendatario hubiere llevado allí con conoci -- miento del dueño, y se daba por razón de este diferencia la -- de que en los bienes rústicos todas la cosas están en tanto-

que en los urbanos se consideraba injurioso que el dueño - - investigara y descubriera lo que en ellos tenia el arrendatario.

"El arrendador esta obligado a garantizar al arrendatario el libre uso de la cosa arrendada y a pagarle los - -- daños que le sobrevinieren por hecho propio o por causa de otro que hubiere tenido algún derecho sobre aquella, al no ser que el arrendatario hubiere sabido de la existencia de - -- tales derechos y con ese riesgo hubiere tomado el contrato.

"Si el arrendatario hubiere mejorado la finca de - -- modo que aumentara el valor de ésta pudiera ser rentada - -- despues en mayor precio el dueño debía pagar tales mejoras, - -- o el arrendatario deducir el importe de las rentas, a no ser de que se hubiere convenido en otra cosa al hacerse el contrato. el dueño era responsable de los daños que se causarían al arrendatario por efectos ocultos de la cosa arrendada, y por el robo que tuviere lugar en almacenes o bodegas arrendadas siempre que tuviere a su cargo la vigilancia de los - -- mismos." (13)

Por lo antes expuesto he de resumir en cuanto al - -- contrato verbal y de arrendamiento, lo siguiente:

En el derecho mexicano antiguo los contratos eran -- consensuales y verbales estos se perfeccionaban con el consentimiento de las partes contratantes.

-----13----- Tiburcio Esquivel Obregón "APUNTES PARA LA HISTORIA DEL DERECHO EN MEXICO TOMO III"; Publicidades y Ediciones; México; D.F. 1943; P.P. 327, 329, 366, 367, 369 y 370.



El arrendamiento era el contrato o convenio por el cual una persona daba el goce y disfrute de algún bien inmueble a cambio de un precio convenido.

Podían ser materia de arrendamiento todas las cosas; las obligaciones y derechos de ambas partes pasaban a sus herederos al morir una de las partes; si el arrendador desidiera vender el inmueble arrendado el comprador podía exigir la desocupación de este; excepto cuando el arrendamiento se hubiere hecho para toda la vida del arrendatario.

La prórroga procedía cuando se hubiere vencido el plazo del arrendamiento y el arrendatario conservaba la posesión del inmueble durante tres días después, este se tenía por prorrogado por un año mas; a esta figura se le llamaba tacita reconducción.

Pagar la renta estipulada en el lugar, tiempo y forma convenidos, conservar el inmueble arrendado, realizar las mejoras necesarias al inmueble arrendado y devolver el inmueble al final del contrato.

Obligaciones principales del arrendador: este se obligaba a garantizar el libre uso del arrendamiento, a pagar los daños que le sobre vinieren por hecho propio o por causa de un tercero si el arrendatario hubiere mejorado el inmueble arrendado el arrendador debía pagar por tales mejoras a no ser que se hubiere convenido otra cosa.

Causas de terminación en el arrendamiento; cuando después de arrendado el inmueble o casa amenazaba ruina,

cuando el inquilino daba mal uso al inmueble arrendado y --  
admitia gente de mal vivir, cuando el arrendamiento era por-  
cuatro o cinco años a pagar la renta cada año y el inquilino  
dejaba de pagar dos años y por último cuando el arrendatario  
se comprometia a realizar ciertas mejoras al inmueble y no-  
cumplia con estas.

## CAPITULO II

### CONCEPTOS Y FORMALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL Y TERMINACION DEL - CONTRATO.

#### 2.1.- VOLUNTAD INDIVIDUAL, VOLUNTAD COLECTIVA.

En el contrato de arrendamiento verbal, la voluntad - es uno de los elementos esenciales para la formación de este por lo que a continuación pasare a definir la voluntad en su doble aspecto.

Voluntad concepto y valor jurídico. "Es aquella potencia del alma que mueve a hacer o no hacer una cosa.

"La palabra =voluntad= equivalente a libre albedrío o libre determinación, se emplea, por tanto, para expresar la intención, ánimo o resolución de actuar en el sentido - deseado por el sujeto." (14)

Ante lo mencionado anteriormente la facultad que - tiene el ser humano de tener determinación al aceptar o no - una cosa o el ser capaz de inponer su propio criterio por si mismo en cualquier acto, se entenderia, lo que es voluntad.

"La voluntad como requisito esencial de los negocios jurídicos. Si el negocio jurídico está constituido por una o

-----  
14 Ignacio de Casso y Romero; "DICCIONARIO DE DERE--  
CHO PRIVADO TOMO II"; Barcelona Madrid; Ed; Labor, S.A.: P.P.  
3997 y 3998.

varias declaraciones de voluntad, es lógico pensar que ésta será la esencia de aquél, que a su vez es el eje de toda la vida económica. Es, por tanto, necesario, para que aquél, se produzca, que existan uno o más sujetos de derecho, que tengan una voluntad definida, y que la manifiesten. La simple voluntad interna no sería suficiente para producir efectos jurídicos; se requiere, además, que vaya acompañada de una declaración. En los negocios de carácter unilateral es suficiente que una sola voluntad esté dispuesta actuar, a diferencia de lo que sucede en los bilaterales, en los que es indispensable la coincidencia de dos o más. Expresándose con absoluto tecnicismo, únicamente en este último caso debería admitirse que existe consentimiento, puesto que esta palabra procede de sentire cum, que significa sentir juntos; no obstante, con frecuencia se usa como equivalente a voluntad, y sólo en este sentido amplio puede sostenerse, como se sostiene la mayoría de los civilistas, que en el negocio jurídico el consentimiento es el primer elemento de los de carácter esencial." (15)

La libre determinación de expresar una decisión de uno o varios sujetos sea tacita o verbal se constituye en voluntad, la cual es el eje esencial en todo negocio jurídico, pero en el caso de que esta no fuere expresada no producirá sus efectos jurídicos, por lo que es necesario que sea

---

15 Ibidem. P.P.3997 y 3998.

expresada; en cuanto a los actos unilaterales se puede manifestar una sola voluntad y este producirá sus efectos legales, sin en cambio en los negocios bilaterales es necesario la manifestación de dos o más voluntades acompañadas del consentimiento para que el acto tenga validez jurídica.

La voluntad individual y colectiva. "Desde el punto de vista de la filosofía, la voluntad suele definirse como la facultad de querer, como la potencia del espíritu dirigida hacia un fin. Desde el punto de vista del derecho se define como la expresión de querer de un sujeto o de varios, dirigida a la realización de un determinado acto jurídico."<sup>(16)</sup>

El espíritu de todo acto jurídico como se señala anteriormente es la voluntad de una o varias personas, no es necesario que sea expresa o tácita. Esto es la decisión que toma uno o varios sujetos de querer realizar ciertos actos que tienen como fin producir un efecto jurídico deseado.

"En el Derecho la voluntad es el substrato del acto jurídico; ya que solo el hombre y por sus facultades intelectuales y espirituales es susceptible de ser sujeto del Derecho; unas veces por su propio impulso, otras por quedar sometido a su órbita por el constreñimiento a que su voluntad se ve sujeta, por conocer la situación o trascendencia de sus actos, sean acciones u omisiones. La voluntad, sinónimo de libre determinación - al menos como ausencia de agentes o -

---

16 Rafael de Pina Vara; "DICCIONARIO DE DERECHO"; - Novena Edición; Ed; Porrúa, S.A.; México 1980; P.469.

fuerzas perceptibles y exteriores inmediatas -, en cuanto -- acto volutivo, de a las acciones humanas la valoración jurídica que deben tener para ser eficaces.

"Se concreta así la voluntad como apetito racional - acción; como capacidad de dirigir nuestra conducta mediante la elección entre dos o más posibilidades; cual potencia que permite equilibrar los estímulos, ya para resolverse por el más conveniente, ya para afirmar lo más noble, y aun para -- resolver sobre diversas alternativas sin ventaja o beneficio advertible, iguales o indiferentes que, aun minúsculas, - -- agrandan su poder y prueban su libertad, como la de mover un dedo u otro, o la de empezar a andar con uno u otro pie. Claro está que esos mismos actos pueden tener su trascendencia en ocasiones; porque con los dedos "se habla" a veces, se -- acepta o rechaza, se injuria; y hasta al romper la marcha - si se es militar, cabe incurrir en desacierto o falta, con la siguiente sanción." (17)

La voluntad ya sea individual o colectiva preside la totalidad de los actos jurídicos, por lo que dos o mas personas se deberan poner de acuerdo sobre una aceptación de un -- acto jurídico común, destinado a regular sus derechos, además los sujetos deberan tener libre determinación y capacidad -- para la celebración de sus propios actos.

El maestro Eduardo Pallares manifiesta que "En los -

---

17 Guillermo Cabanellas; "DICCIONARIO DE DERECHO - - USUAL"; Quinta Edición; Ed; Santillana; Madrid España 1963;- P.431.

actos procesales en que la voluntad esté viciada por violencia, dolo o mala fé, deben regirse por las disposiciones del Código Civil relativas a las nulidades que producen esos vicios, pero teniendo en cuenta las disposiciones de la ley procesal que establecen los medios y recursos para atacar los actos procesales irregulares y el sistema de preclusiones que produce el efecto de tener por firmes y válidas a aquellas situaciones procesales que no fueron atacadas a su debido tiempo."(18)

De acuerdo con todas estas bases que anteriormente retome de los diversos autores, puedo llegar a la conclusión que la voluntad individual o colectiva en el acto jurídico o procesal, es un elemento esencial para la eficacia y validez del mismo; es importante aclarar que en ningún momento se reclama la declaración de voluntades por lo que esta puede ser expresada por uno o varios sujetos ya sea verbalmente o por la manifestación de signos expresivos. Y por último debo señalar, para que la voluntad tenga eficacia jurídica en el acto esta no devera estar viciada y en caso que así fuera, nos en contrariamos con la figura de la nulidad, de la cual mas adelante hablare.

## 2.2.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Acontinuación analizare los diferentes conceptos que

18 Eduardo Pallares; "DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL"; Decimo Novena Edición; Ed; Porrúa, S.A.; México - 1990; P.P.786,787.

existen sobre el contrato de arrendamiento.

Se dice que "hay arrendamiento cuando las partes -- contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el -- uso o goce temporal de una cosa, y otra, al pago de un pre-- cio cierto por ese uso o goce." (19)

Por lo que se manifiesta en la definición anterior se puede apreciar, que cuando existe el arrendamiento nacen -- inmediatamente obligaciones para los contratantes. Para una, -- transmitir el uso y goce de una cosa cierta y para la otra, -- pagar un precio cierto.

El maestro Rafael Rojina Villegas define "el arrenda-- miento como un contrato por virtud del cual, una persona -- llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el-- uso y goce temporal de una cosa, mediante el pago de un pre-- cio cierto." (20)

A este contrato de arrendamiento se puede clasificar como un contrato bilateral por que requiere de dos o mas -- voluntades para su formación.

Como elementos importantes de este tipo de contrato-- esta, la concesión del uso o goce temporal de un bien y el -- pago de un precio cierto, por el mismo uso o goce.

El licenciado Manuel Borja Soriano manifiesta que -- existe arrendamiento cuando "el arrendador se obliga a -- --

-----  
19 Bernardo Pérez Fernández del Castillo; "CONTRA-- TOS CIVILES"; Segunda Edición; Ed; Porrúa, S.A.; México 1994; P.177. 20 Rafael Rojina Villegas; "COMPENDIO DE DERECHO -- CIVI CONTRATOS"; Tercera Edición; Ed; Porrúa, S.A.; México -- 1968; P.214.



procurar el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario- y éste, a su vez, contrae la obligación de pagar la renta, o sea el precio al arrendador. Este contrato es, pues, bilate\_ ral porque ambas partes se obligan, y es oneroso porque se - estipula para el arrendador el provecho de recibir la renta- y para el arrendatario el provecho de usar la cosa." (21)

Todas estas definiciones son semejantes a lo que - - establece nuestro código Civil, el cual dice en su artículo- 2398- "Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se - obligan recíprocamente, una, conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto." (22)

Es importante establecer como regula al arrendamien\_ to nuestro código civil, claro está que este concepto lo - - señale al principio de este punto; de acuerdo a este concep\_ to ambas partes tendrán que tener la voluntad de contratar -- y estar conscientes que tendrán que adoptar derechos y obliga\_ ciones, deberá existir un bien el cual se dará para el uso - y disfrute por un tiempo determinado, a cambio del pago en - dinero de una cantidad determinada; por último una de las -- formalidades de este contrato es la forma ya que puede ser - por escrito o verbal, si este fuere verbal en ningún momento producirá inexistencia mientras exista la voluntad de los -- contratantes.

-----  
21 Manuel Borja Soriano; "TEORIA GENERAL DE LAS OBLI\_ GACIONES"; Décima Primera Edición, Ed; Porrúa, S.A.; México, - 1989, P.115. 22 "CODIGO CIVIL PARA EL D.F."; 62a. Edición; Ed; Sista, S.A.; México; 1996; P.172.

Después de hechas estas definiciones y comentarios -- sobre el contrato de arrendamiento, es conveniente hablar -- del consentimiento sobre todo por ser una de las formalidades primordiales para la formación de este tipo de contratos.

Definición del consentimiento.- "Etimológicamente el el consentimiento significa acuerdo o coincidencia de dos o más voluntades sobre un mismo punto y viene del latín consensus. Así pues, el consentimiento supone la presencia de dos -- distintas declaraciones de voluntades que emanan de dos -- diversos centros de intereses, que son precisamente las partes en el contrato." (23)

Por lo antes expuesto tal consentimiento adquiere un elemento fundamental e importante, que es la oferta, la cual es la declaración de voluntad de la primera parte, y la -- aceptación, que viene siendo la declaración de la segunda -- parte.

La oferta puede ser verbal o tacita, está propuesta -- debe celebrarse en un acto jurídico como es un contrato y la cual debiera ser aceptada para la existencia del consentimiento.

Según el maestro Bernardo Pérez Fernández del Casti\_ llo, "El consentimiento es el acuerdos de dos o más volunta\_ des sobre la creación o transmisión de derechos y obliqa\_ -- ciones . Este debe recaer sobre el objeto jurídico y el - --

---

23 Miguel Ángel Quintanilla García; "DERECHO DE -- LAS OBLIGACIONES"; Tercera Edición; Cardenas Editor y Distri\_ buidor; México, 1993; P.44.

material del contrato." (24)

La intención de la voluntad debe manifestarse por -- escrito, verbalmente o por signos indubitables. Como ante--- riormente lo manifieste, el consentimiento en los contratos - se integra con dos elementos los cuales son la oferta y la - aceptación. Si existiera alguna diferencia entre la propues\_ ta y la aceptación, está no tendría importancia cuando ambas partes formulan personalmente el texto del contrato y estas- posteriormente lo aceptan suscribiendolo. En este caso cada- parte se encuentra en la posición de proponente y de acep\_\_ tante.

Existen otras definiciones sobre el consentimiento - semejantes a las antes citadas por ejemplo la del licenciado Rafael Rojina Villegas quien define al consentimiento como - "el acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto-- la creación o transmisión de derechos y obligaciones. En los- convenios, lato sensu, el consentimiento es el acuerdo o -- concurso de voluntades para crear, transmitir, modificar o -- extinguir obligaciones y derechos. Todo consentimiento, por- tanto implica la manifestación de dos o más voluntades, y -- su acuerdo sobre el punto de interés jurídico. Si existe la- manifestación de voluntades, pero no existe el acuerdo, no - hay consentimiento; si existe esa manifestación y se llega - a un acuerdo, pero no se trata de un punto de interés - - -

-----  
24 Ob. Cit. P. 22

jurídico, tampoco hay consentimiento; dos personas manifiestan su voluntad para ocurrir a una cita y se ponen de acuerdo en hora y lugar. Este concurso de voluntades que no tiene interés jurídico, no se llama consentimiento. Se requiere, pues, el concurso de voluntades a efecto de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, para que jurídicamente se integre este elemento en el contrato o en el convenio." (25)

De acuerdo con lo escrito anteriormente sobre la figura del consentimiento, puedo manifestar, que el consentimiento, necesita de dos o más voluntades sobre la producción de obligaciones y derechos, es importante que esas voluntades sean manifestadas exteriormente ya sea por escrito o verbalmente para que pueda existir el contrato.

Del consentimiento puedo decir que es un elemento compuesto, por que se forma de dos o más voluntades por lo que es de señalar que al unirse esas dos o mas voluntades generan el consentimiento.

Es necesario a ser mención que en el caso, de que, el consentimiento haya sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo no es valido, por lo tanto en este caso surgiría la figura de los vicios del consentimiento, los cuales a continuación procedere a analizar.

VICIOS DEL CONSENTIMIENTO. "La Doctrina, a lo largo-

-----  
25 Rafael Rojina Villegas; "DERECHO CIVIL MEXICANO TOMO QUINTO"; Tercera Edición; Ed; Porrúa, S.A.; México, 1976; P. 271.

de todo el derecho comparado y desde Roma, ha considerado -- principalmente como vicios del consentimiento a los siguientes: error, dolo, mala fé, violencia, lesión, etc." (26)

El Código civil en el artículo 1812 reconoce como -- vicios del consentimiento al error, a la violencia y al dolo en el Artículo 1816 a la mala fé; en el 1820 al temor; en el 2228 a la lesión.

A continuación hablara del error en forma sencilla y -- en general, "en materia jurídica contractual, el error será un falso concepto sobre algún aspecto del contenido de la -- relación contractual." (27)

El maestro Rafael Rojina Villegas opina que el -- error "es la manifestación de la voluntad viciada a ésta o -- al consentimiento, por cuanto que el sujeto se obliga par--- tiendo de una creencia falsa, o bien, pretende crear, trasmir, modificar, o extinguir derechos y obligaciones." (28)

De acuerdo a lo establecido puedo manifestar que el error se puede producir por la ignorancia o por la carencia de conocimientos sobre una regla jurídica; Por lo tanto es -- una barrera que no permite que el contrato nazca o en todo -- caso produce nulidad absoluta o nulidad relativa.

Con lo que respecta a la violencia se dice que "hay -- violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que -- importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, --

---

26 Miguel Angel Quintanilla García; P. 87.

27 Ibidem. P. 88.

28 Ob. Cit. P.P. 139 y 140.

la salud, o una parte considerable de los bienes del contra-  
tante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendien-  
tes o de sus parientes colaterales dentro del segundo - - -  
grado." (29)

Puedo manifestar que en la violencia existen una se-  
rie de elementos; uno de ellos el mas importante se puede --  
considerar a las amenazas ya que en ocasiones estas ponen en  
peligro la vida de uno de los contratantes o las de terceras  
personas por lo que se puede decir que existio violencia - -  
moral la cual no destruye al contrato si no que genera nuli-  
dad relativa.

"La violencia física existe cuando por medio del - -  
dolor, de la fuerza física o de la privación de la libertad-  
se coacciona la voluntad a efecto de que se exteriorice - -  
en la celebración de un acto jurídico. También existirá cuan-  
do por la fuerza se priva a otro de sus bienes, o se le hace  
daño, para lograr el mismo objeto; o bien, cuando merced a -  
la misma fuerza se pone en peligro la vida, la honra, la li-  
bertad o una parte considerable de los bienes de la - - -  
victima." (30)

En cuanto a este tipo de violencia esta claro, de --  
que, cuando seda está en el acto contractual produce una nu-  
lidad absoluta del mismo ya que la voluntad de ese mismo - -  
acto no es libre.

---

29 Bernardo Pérez Fernández del Castillo; P. 33.  
30 Rafael Rojina Villegas; P. 147.

El dolo y la mala fé.- "Se llama dolo todo engaño -- cometido en la celebración de un acto jurídico.

"El dolo no es en sí un vicio del consentimiento. -- Vicia la voluntad sólo en tanto que induzca a error, y que - éste sea, además, el motivo determinante de la misma. Es -- decir, el error puede tener dos causas: ser un error que se llama fortuito, que no supone dolo en los contratantes o en un tercero; o bien, ser un error que tiene como causa al - - dolo (error doloso), que supone que uno de los contratantes o un tercero han ejecutado un conjunto de maquinaciones o -- artificios precisamente para inducir a error a la otra - -- parte." (31)

Por lo antes escrito, entiendo que el dolo, es toda- maquinación o artificios que se emplean en un acto jurídico, esto con el fin de inducir al error.

Por lo que respecta a la mala fé, está se asemeja al dolo por lo que es una disimulación de error de parte de -- una de las partes o contratantes, una vez conocido, para que el otro se obligue, bajo esa falsa creencia; es decir en la - mala fé no se provoca el error sino se aprovecha la actitud- pasiva de la otra parte para obtener ventajas indebidas.

Acontinuación como otro de los vicios del consenti- miento contamos con el temor, según el código civil en el -- artículo 1820 dice "El temor reverencial, esto es, el solo -

31 Rafael Rojina Villegas; "COMPENDIO DE DERECHO - - CIVIL TOMO I"; Cuarta Edición; Ed; Porrúa, S.A.; México, D.F 1968; P. 144.

temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento." (32)

El maestro Miguel Angel Quintanilla García dice que "para calificar al temor habrá que tomar en cuenta la edad, sexo, condiciones de la persona, su posición social, su grado de cultura y educación dejando desde luego al prudente arbitrio del juez las circunstancias que motivaron el contrato, para saber se éste fue celebrado bajo el impero del temor." (33)

En consecuencia por lo establecido el temor solo genera una nulidad relativa, y ésta por lo tanto siempre sera en beneficio de quien ha sufrido tal vicio; es importante observar que el juzgador tendrá que tomar en cuenta todos los elementos necesarios para determinar si la voluntad fue viciada por temor, esto para garantizar de esta manera la seguridad de los actos jurídicos.

Como último vicio del consentimiento se encuentra a la lesión.

Por lo que respecta a la lesión el licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo argumenta; "Para que la lesión se configure es necesario que existan dos elementos: el psicologico y el objetivo.

"El elemento psicologico es un vicio del consentimiento que evita contratar en igualdad de circunstancias en

32 Ob: Cit. P. 329

33 Ob. Cit. P. 94



virtud de que una de las partes está en el supuesto de suma-ignorancia, notoria inexperiencia o extrama miseria. El objetivo es la desproporción económica que existe entre lo que se da y lo que se recibe." (34)

Es de notarse que para que surja la lesión en un acto contractual, es fundamental que exista un abuso desproporcionado o la inexperiencia, ignorancia que hagan fundadamente creer que se abuso de un apuro pecunario por lo que -- en éste caso el perjudicado por la lesión, podra pedir o exigir la nulidad del acto juridico o en su caso una reducción equitativa de su obligación.

En seguida corresponde definir a los sujetos o partes que intervienen en los actos contractuales, en específico en el arrendamiento.

En forma general los sujetos. "Este primer elemento de la obligación, ya sea civil o mercantil, está representado por dos voluntades jurídicas, o personas jurídicas, ya sean físicas o morales, una que puede exigir y otra que debe cumplir.

"La persona que tiene derecho de exigir, recibe, como ya se anotó, el nombre de acreedor o sujeto activo, y la persona que debe prestar el objeto de la obligación, recibe el nombre de deudor o sujeto pasivo." (35)

De acuerdo con lo establecido, puedo determinar que-----

34 Ob. Cit. P. 33.

35 Ernesto Gutierrez y González; "DERECHO DE LAS OBLIGACIONES"; Cuarta Edición; Ed; Cajica J.R.S.A.; Puebla, Puebla, México 1971; P. 64.

que los sujetos son las partes que intervienen en los actos-jurídicos, los cuales pueden ser tanto personas físicas como personas morales; que da claro que al obligarse estas en - - cualquier negocio contractual jurídico adquieren derechos y obligaciones, por lo que una tiene derecho de pedir a la - - otra cumpla con su obligación y está debiera cumplirla; a - - estos sujetos también se les da el nombre de sujeto activo y sujeto pasivo; el sujeto activo es aquel que pide o exige se cumpla con la obligación adquirida y el sujeto pasivo es -- aquel que debiera cumplir con esta obligación.

Ahora bien en el contrato de arrendamiento las partes o sujetos que intervienen se les da el nombre de: Arrendador y Arrendatario.

El arrendador.- Es la persona que siendo dueño de un inmueble o cosa se obliga a conceder el uso y disfrute de -- esta por un tiempo determinado, a cambio de un pago en dinero

El arrendatario.- Es el sujeto que adquiere el uso - y disfrute de una cosa, el cual se obliga a pagar a la otra parte por ese disfrute; éste mismo se compromete únicamente a ocupar o a ser uso de la cosa por el tiempo que se haya - - pactado.

Las principales obligaciones del arrendador son: - -

1.- Conceder el uso y disfrute temporal de la cosa o inmueble; esto es debe permitir el goce durante el plazo - - señalado en el contrato de arrendamiento, este tipo de contrato por lo que se puede apreciar es temporal ya que se deter\_

mina el tiempo que debe durar esté.

2.- Entregar el inmueble o cosa en el tiempo convenido, este debera entregar la cosa en el lugar establecido, - entregar la cosa o inmueble en estado de servir para el uso-convenido.

3.- Mantener la cosa o inmueble en el mismo estado - en que la entrega, es obligación del arrendador realizar - - las mejoras que sean necesarias para el uso de esta, siempre y cuando sean de importancia.

4.- Permitir el libre uso y disfrute de lo arrendado este no debe estorbar durante todo el tiempo que dure el - - arrendamiento, ni alterar la forma de la cosa arrendada.

5.- Garantizar el uso pacífico de la cosa, este como dueño de la cosa arrendada, tiene la obligación de velar por el uso pacifico de la cosa.

6.- Ser responsable de los vicios ocultos, en caso - de que hubiere impedimento para el uso de la cosa arrendada.-

Como obligaciones principales del arrendatario están las siguientes:

1.-Hacer el pago de la renta, este debera entregar - el pago en dinero en el lugar y tiempo convenidos.

2.- Cuidar y conservar la cosa arrendada, el respon\_ derá por todos los deterioros o perjuicios que sufra lo - - arrendado, amenos que demuestre de no tener culpa y que - -- fue por causas naturalez.

3.- Usar unicamente la cosa arrendada para el uso --

convenido, el no podra utilizar o cambiar el uso de lo arrendado y solamente le dara el uso que se establecio en el contrato de arrendamiento.

4.- Realizar las reparaciones del inmueble arrendado está obligado hacer las reparaciones de poca importancia ya que la reparaciones de mayor importancia como se digo anteriormente le corresponden al arrendador.

5.- Tendra que informar al arrendador la necesidad de hacer reparaciones.

6.- Informar al arrendador toda usurpación o novedad dañosa, que otra persona haya hecho este debera informar lo al arrendador, a la breveda posible.

7.- No cambiar la forma del bien arrendado, este no debera variar de forma la cosa arrendada y en todo caso debera tener el consentimiento expreso del arrendador.

8.- Restituir la cosa en buen estado, esto es cuando el término del contrato haya vencido este, debera entregarlo en buen estado.

otro de los sujetos que podria surgir en el arrendamiento prodria ser una tercera persona que seria un subarrendatario, este solamente se reconoceria en el caso de que el arrendatario tuviera el consentimiento del arrendador.

El subarrendatario, seria la persona o sujeto, a la cual el arrendatario da en subarrendamiento el inmueble arrendado, este se subroga a todos los derechos y obligaciones, como si hubiera contratado el originalmente.

Ahora bien, hablare acontinuación del objeto o fin-jurídico y del objeto material en el contrato de arrendamiento.

El objeto o fin jurídico, según el licenciado - --- Miguel Angel Quintanilla García opina que el objeto directo o fin jurídico "del contrato és precisamente la operación - que se celebre y que en realidad en su numero es ilimitada, pues lo mismo podría ser de compraventa, de permuta, de --- arrendamiento o bien de cualquier otro contrato, inclusive- un inominado." (36)

Puedo señalar que el objeto directo del contrato es el crear o trasmitir derechos y obligaciones.

El maestro Clemente Soto Alvarez dice que el objeto directo o fin jurídico "consiste en crear, transmitir, modi- ficar o extinguir derechos y obligaciones. La voluntad debe tener como fin, como propósito, como objeto, producir conse- cuencias jurídicas." (37)

Esta claro que el objeto directo o fin jurídico, es el de crear, transmitir derechos y obligaciones pero tambien persigue la deuda que el mismo contrato crea.

Por lo que corresponde al objeto Indirecto o mate- - rial, el maestro Miguel Angel Quintanilla García dice que - "el objeto indirecto del contrato coincide con el objeto --

36 Ob. Cit. P. 53

37 Clemente Soto Alvarez; "PRONTUARIO DE INTRODUC- CION AL ESTUDIO DEL DERECHO Y NOCIONES DE DERECHO CIVIL.";- Tercera Edición; Ed; Limusa, S.A. DE C.V.; México D.F.1984; P. 44.

directo de la obligación y consiste en la prestación, que - significa la actuación, o el comportamiento del deudor o de los deudores sobre el cual confía el acreedor y que puede - considerarse como una exigencia de la relación obligatoria. Asi pues, la prestación o conducta del deudor puede consistir, en un dar, en un hacer o en un no hacer y de carácter positivo o negativo. Este objeto indirecto del contrato, -- viene a identificarse con el objeto directo de la obligación." (38)

El objeto directo o material puede ser la actuación del deudor o el hecho que el obligado debe hacer o no hacer en otras palabras el objeto indirecto es la conducta inmediata del deudor.

Existe otra opinión sobre el objeto indirecto o material, el profesor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, afirma que el objeto indirecto del contrato, "es el objeto directo de la obligación esto es, el dar, hacer o no hacer.

"Ahora bien el objeto material del contrato, se refiere a la cosa que se tiene que dar, al hecho que se tiene que realizar y a la conducta de la que debe abstenerse" (39)

Desde luego que el objeto material es la obligación que tiene el deudor de cumplirla, esto es, el hecho que tendrá que realizar, me refiero al de dar la cosa a la cual se obligo.

---

38 Ob. Cit. P.P. 53 y 54.

39 Ob. Cit. P.25.

### 2.3.- CONCEPTO DE TERMINACION, RESCISION Y CONVENIO

En primer lugar mencionare el concepto de terminación.

El maestro Ernesto Gutierrez y González dice que la terminación es sinonimo de revocación, por lo cual define a la revocación o terminación en forma general, de la siguiente manera:

"La terminación es un acto juridico unilateral o -- bilateral, por medio del cual se pone fin a otro acto unilateral o bilateral, anterior, plenamente valido, por razones de conveniencia y oportunidad catalogadas subjetivamente -- por una sola o bien en forma objetiva por ambas." (40)

Según con lo antes escrito puedo decir que para, -- que pueda darse la terminación debiera existir un acto juridico sea unilateral o bilateral el cual debiera ser valido, -- y de esta manera tendra que surgir un acto juridico posterior, que por voluntad de una o de ambas partes quieran -- poner fin al acto contractual.

Es importante señalar de que manera opera la figura de la terminación en el contrato de arrendamiento, por lo -- que el licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, -- especificamente habla de tres tipos de terminación en el -- contrato de arrendamiento, los cuales son:

A) el dia prefijado, B) plazo tácito y C) plazo in\_ determinado; por lo que a continuación pronunciare de que --

-----  
40 Ob. Cit. P.483.

trata cada uno de los antes señalados:

"A).- El día prefijado, cuando se trata de casa habitación, la duración mínima del contrato de arrendamiento es de un año forzoso para ambas partes, que será prorrogable a voluntad del arrendatario por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

"B).- Plazo tácito. Cuando se ha cumplido el objeto para el cual se arrendó la cosa. Por ejemplo se entiende -- que el contrato deja de tener vigencia si se da en arrendamiento un terreno con la finalidad expresa de colocar una exposición y ésta ha concluido.

"C).- Plazo indeterminado. Cuando el plazo es indeterminado sea porque existe tácita reconducción o porque -- así se haya celebrado, cualquiera de las partes lo puede -- dar por terminado, previo aviso a la otra en forma indubitable con dos meses de anticipación si es predio urbano y de un año si es rústico." (41)

Por lo que respecta al día prefijado es importante indicar que el término de este no puede exceder de un año y que solo en caso de que se hubiera pactado prorrogación ésta -- duraría únicamente por dos años y solo en el caso de que -- inquilino fuera puntual en los pagos de las rentas.

Ahora lo que pasa en el plazo tácito en este se contrata por un tiempo determinado, esto es, este se da por -- concluido cuando el objeto del arrendamiento se ha cumplido.

---

41 Ob. Cit. P.198.



Por último el plazo indeterminado, en este caso, -- cualquiera de las partes puede darlo por terminado, sólo en el caso que así se haya contratado, por lo que la parte que lo da por concluido tendrá que dar aviso a la otra parte con dos meses de anticipación.

En el supuesto que en el contrato no se fije plazo, el arrendatario será libre para devolver la cosa arrendada cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.

En el siguiente punto analizaremos a la rescisión.

El licenciado Ernesto Gutierrez y González afirma que la rescisión "es un acto jurídico unilateral por el cual se le pone fin, salvo que la ley lo prohíba, de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial- en otro acto, bilateral, plenamente válido, por incumplimiento culpable, en éste, atribuible a una de las partes." (42)

Si en este caso la rescisión opera por el incumplimiento del contrato por una de las partes, por lo que con esta figura se pone fin a un acto jurídico unilateral como lo es el contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento " se puede rescindir por incumplimiento de las obligaciones, ya sea de una o de ambas partes. Las causas más frecuentes son: el subarriendo, la falta o el pago impuntual de las rentas; dar uso distinto a lo convenido o cambio de destino a lo arrendado." (43)

---

42 Ob. Cit. P. 482.

43 Bernardo Pérez Fernández del Castillo; P. 203.

Esta claro que la rescisión opera unicamente por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en el contrato de arrendamiento, por lo que, al no cumplir con alguna - de estas obligaciones, se tendra por rescindido dicho - - - contrato; en este tipo de contratos la rescisión tendra que ser declarada por una autoridad pública.

Sobre el convenio, en forma general el licenciado - Rafael Rojina Villegas dice; que el convenio "tiene por --- objeto crear o transmitir derechos y obligaciones. A su vez el convenio en sentido lato se define como el acuerdo de -- voluntades que tiene por objeto crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, En sentido estricto, - por convenio se entiende el acuerdo de voluntades que - - - tiene por objeto modificar o extinguir derechos y obliga--- gaciones." (44)

Dentro de este tipo de conceptos puedo darme cuenta que el convenio tiene una función en todo caso positiva y - negativa, llaque está figura como puede crear obligaciones, tambien puede extinguir derechos y obligaciones.

Pasando a materia de arrendamiento se podría decir que este tipo de contrato puede darse por terminado por - - convenio expreso esto es; "Asi como el contrato de arrenda\_ miento nace por el acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario, por acuerdo de ellos mismos se puede dar por terminado, no obstante que el plazo fijado inicialmente - -

44 Ob. Cit.P.118.

siga vigente, esto es, se revoca la voluntad original." (45)

Esta situación es bien cierta, si un contrato de arrendamiento sea, verbal o por escrito nase de las voluntades o consentimiento de las partes por propia decisión de ellos mismos, pueden dar por concluido dicho contrato, a un cuando este no hubiere vencido o terminado su plazo fijado originalmente.

#### 2.4.- NULIDAD RELATIVA, NULIDAD ABSOLUTA

##### O INEXISTENCIA.

Hablar de estas figuras me es importante ya que estas determinan la existencia de el contrato de arrendamiento verbal o escrito.

Nulidad relativa, esta. "Nace con el acto jurídico, y lo vicia desde su nacimiento, pero ese vicio proviene de que va contra una disposición legal establecida en favor de personas determinadas." (46)

En este acto jurídico una de las partes lo vicia desde su origen; en este caso se podría decir que la nulidad relativa extingue el acto jurídico, ya que existen reglas determinadas establecidas para casos determinados.

Por ejemplo el maestro Manuel Borja Soriano dice: - que la nulidad relativa "es una medida de protección que la

45 Bernardo Pérez Fernández del Castillo; P. 202.

46 Ernesto Gutiérrez y González; P. 113.

ley establece a favor de personas determinadas, por ejemplo los incapeces."(47)

Por lo antes escrito puedo decir que para que se -- origine la nulidad relativa, en todo caso deberan existir - algunos de los vicios de la voluntad en el acto juridico; - se podria señalar a la incapacidad, por lo tanto si existe - este tipo de vicio, puedo manifestar que es uno de los ele - mentos que invalidan y nulifican al acto juridico.

Agrandes rasgos la ley determina que los menores -- de edad no tienen pleno discernimiento de sus conductas, y - que por lo mismo pueden ser objeto de abusos por parte de - personas mayores de edad, de ahí que se les considere inca - paces y se les prohíbe celebrar ciertos contratos, salvo -- que los realicen vigilados quien sobre ellos ejerza patria potestad o tutela; si no lo hace así, el acto el acto que - celebren, estará viciado de nulidad relativa, por falta de - capacidad.

Por lo que corresponde a la nulidad absoluta o - -- inexistencia. hay quien señala, que "es aquella sanción que se estatuye en contra de los actos juridicos ilicitos para - privarlos de efectos. Esta nulidad se caracteriza: 1.porque todo aquel que resulte perjudicado puede pedir que se - --- declare; 2. porque es imprescriptible, es decir, en todo -- tiempo puede pedirse, y 3. porque es incorfirmable, es - - decir, la ratificación expresa o tácita del autor o autores

---

47 Ob. Cit. P.95.

de un acto ilícito no puede darle validez." (48)

Simplemente puedo decir que los actos jurídicos -- ilícitos que están afectados de nulidad absoluta, por disposición general estos producen efectos provisionales. y-- los cuales necesitan de una resolución o sentencia la cual declare la nulidad del acto; pronunciada ésta, el acto -- jurídico no puede seguir produciendo efectos y si los produjo en todo caso, estos se destruyen, es decir, la nulidad -- opera retroactivamente para que aquellos efectos de carácter provisional queden sin valor alguno.

El maestro Ernesto Gutiérrez y González argumenta -- que la nulidad absoluta; "Se origina con el nacimiento del- acto; cuando el acto va en contra del mandato o de la prohi- bición de una ley imperativa o prohibitiva, esto es, una -- ley de orden público." (49)

Efectivamente esta nulidad nace de un acto jurídico cuando se da, el supuesto de la violación a una regla de -- orden público o cuando el acto va en sentido contrario a la determinación de un mandato o ley prohibitiva. Esta nulidad permite que el acto produzca todos sus efectos, mientras no sea destruido por una resolución de autoridad judicial.

Por ultimo, por lo que corresponde a la inexisten-- cia, se dice que el "acto inexistente es el "que no reúne -- los elementos de hecho que supone su naturaleza o su objeto

---

48 Rafael Rojina Villegas; P, 133.

49 Ob. Cit.P.113.

y en consecuencia de los cuales es lógicamente imposible ---  
concebir su existencia."(50)

El acto inexistente es aquel que no ha podido for --  
marse en razón de la ausencia de un elemento esencial para--  
su existencia. El elemento esencial a todo acto jurídico, --  
cualquiera que sea, es la voluntad de las partes en el acto--  
la ausencia de voluntad de alguna de las partes lo hará, ---  
inexistente por lo tanto el acto inexistente no puede - - --  
producir ningún efecto jurídico.

---

50 Manuel Borja Soriano; P. 96.

### CAPITULO III

#### LA PRUEBA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL

##### 3.1.- MEDIOS DE PRUEBA.

En materia probatoria, "los medios de prueba están constituidos por los elementos de conocimiento que llevan la finalidad de producir una convicción al juzgador. A este respecto, en la Curia Filípica Mexicana se considera a las pruebas como un medio de justificación, no como la justificación misma y lleva el objetivo de convencer el ánimo del juez." (51)

Es conveniente que para el descubrimiento de la verdad, las partes presenten ante el juzgador todos los elementos de conocimiento, para que este mismo extraiga su propia convicción.

En otras palabras las pruebas, son los elementos necesarios para la consecución de un fin. En esta figura debiera prevalecer el libre criterio del juez sin sujetar al mismo a medios probatorios determinados.

El maestro José Ovalle Favela, manifiesta que los medios de prueba son; "Los instrumentos con los cuales se

---

51 Carlos Arellano García; "DERECHO PROCESAL CIVIL" Primera Edición; Ed; Porrúa, S.A.; México D.F. 1981; P.155.

pretende lograr el cercioramiento del juzgador sobre los hechos objeto de prueba. Estos instrumentos pueden consistir en objetos materiales documentos, fotografías, etc. - o en conductas humanas realizadas bajo ciertas condiciones-declaraciones de testigos, dictámenes periciales, inspecciones judiciales, etc." (52)

Este autor nos manifiesta específicamente los tipos de medios que existen para probar los hechos discutidos en el proceso, y como se dijo anteriormente, son válidos todos los medios, instrumentos con los que se pretendan adquirir el convencimiento del juzgador.

Es importante señalar que todos aquellos instrumentos que no producen otro resultado más que el prolongar el juicio, no son medios de prueba; Es decir que no se refieren a los hechos alegados por las partes y por consecuencia no tienen ninguna relación con la cuestión que se ventila, - se entendería pues como una prueba impertinente.

El licenciado Manuel Mateos Alarcón, argumenta que "el legislador ha elegido los medios de prueba que ha estimado más eficaces y menos expuestos a error, creyendo que servirán a los jueces y tribunales para acercarse cuanto sea posible a la verdad, y por lo mismo nadie puede emplear otros medios de prueba que los autorizados y reconocidos por la ley, que son los siguientes:

-----  
52 José Ovalle Favela; "DERECHO PROCESAL CIVIL"; -- Quinta Edición; Ed; Harla, S.A. DE C.V.; México, D.F. 1992; P.146.



- "1.- La confesión.
- 2.- Los documentos públicos y privados.
- 3.- Los dictámenes periciales.
- 4.- El reconocimiento o inspección Judicial.
- 5.- El testimonio de terceros.
- 6.- Las fotografías, registros dactiloscópicos y, en general, todos aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia.
- 7.- La fama pública.
- 8.- Las presunciones.
- 9.- Los demás medios que produzcan convicción en el juzgador." (53)

Es cierto que de esta manera la ley reglamentava -- los diferentes tipos de prueba.

Hoy en día el Código de Procedimientos Civiles -- para el Distrito Federal señala en su artículo 289. Son -- admisibles como medios de pruebas aquellos elementos que -- pueden producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos.

Es por esto que los jueces y tribunales pueden -- admitir todo tipo de pruebas siempre y cuando, como lo reglamenta el artículo antes señalado, estas estén relacionadas con los hechos controvertidos del mismo juicio.

En un momento determinado el juez podrá recibir --

53 Manuel Mateos Alarcón; "LAS PRUEBAS EN MATERIA-CIVIL, MERCANTIL Y FEDERAL"; Segunda Edición; Ed; Cardenas; México, D.F. 1979; P.P. 11 y 12.

todas las pruebas que se presenten, menos las que fueren --  
contra derecho o contra la moral; Y contrarias a derecho -  
son aquellas que no reconoce ni permite la propia ley.

En confirmación a lo antes escrito, asierto que - -  
existen diversos tipos de prueba, como las que enumera la -  
ley; Pero para el estudio de este tema me es importante, --  
únicamente analizar, lo referente a la prueba confesional y  
testimonial, las cuales en su momento oportuno me permitire  
hacer un breve analisis de cada una de estas dos tipos de -  
prueba.

### 3.2.- LOS MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO EN LA RELACION VERBAL DE ARRENDAMIENTO.

El licenciado Cripiano Gómez Lara habla sobre los -  
medios preparatorios del juicio en general, en los cuales -  
manifiesta:

"La preparación del juicio en general se refiere a -  
diversas peticiones que pueden hacer las partes para diver -  
sas cuestiones, asaber: declaración bajo protesta de - - --  
alguien a quien se pretenda demandar respecto de algún - --  
hecho relativo a su personalidad o a la calidad de su pose -  
sión o tenencia; exhibición de cosa mueble que haya de ser -  
objeto de una acción real; exhibición de diversas cosas - -  
cuando se tenga derecho de elegir una o más de ellas; para -  
que se exhiba un testamento; o para que el vendedor exhiba -  
titulos u otros documentos al comprador, respecto de la - -

cosa vendida; para que el socio o comunero presente documentos con cuentas de la sociedad o comunidad al otro socio; para que se examinen testigos cuando éstos sean de edad - - avanzada, se hallen en peligro inminente de perder la vida - o próximos a trasladarse a un lugar con el cual sean tar--- días o difíciles las comunicaciones y en caso de que aún no pueda ejercerse o deducirse la acción por no estar cumpli-- dos algún plazo o alguna condición; y el examen de testigos para probar alguna excepción siempre que dichos testigos -- estén en los supuestos antes señalados.

"Al pedirse este tipo de diligencias preparatorias debe indicarse al tribunal por qué se están solicitando y, sobre todo cuando se trata de lo que se ha denominado - - - prueba para futura memoria, las diligencias deben practicarse con citación de la futura parte contraria, pues de otra suerte no podrían tener efectos en un juicio ulterior." (54)

Como se señaló anteriormente este tipo de tramites - o peticiones van encaminados precisamente como su nombre lo indica a preparar un juicio posterior, en el cual sera nece sario o en su caso sera indispensable exhibir este sistema - de proceso para dar lugar al inicio de un proceso.

Puedo manifestar fundandome en lo escrito primera-- mente, que el juicio de medios preparatorios a juicio de -- arrendamiento podra prepararse:

-----  
54 Cipriano Gómez Lara; "DERECHO PROCESAL CIVIL"; - Tercera Edición; Ed; Trillas; México, D.F. 1987; P. 59.

Pidiendo declaración bajo protesta el que pretende demandar, de aquel contra quien se propone dirigir la demanda acerca de algunos hechos relativos a la calidad de su posesión o tenencia de un bien inmueble, y en su caso pedir el examen de algún testigo para probar alguna excepción, -- siempre que la prueba sea indispensable.

Por otra parte puedo obtener que el promovente de los medios preparatorios a juicio de arrendamiento tendra el caracter de posible actor. Las diligencias están dirigidas al sujeto que sera el presunto demandado, el cual declara bajo protesta ante el juez sobre su personalidad como ocupante del inmueble o sobre su calidad de su posesión o tenencia.

En términos generales los medios preparatorios a juicio; "Pueden promoverse con el objeto de lograr: la confesión del futuro demandado acerca de algún hecho relativo a su personalidad o a la calidad de su posesión o tenencia; la exhibición de alguna cosa mueble o algún documento; o el examen anticipado de testigos, "cuando estos sean de edad avanzada o se hallen en peligro inminente de perder la vida, o próximos a ausentarse a un lugar con el cual sean tardías o difíciles las comunicaciones" y no pueda aún ejercerse la acción o bien la declaración de los citados testigos sea necesaria "para probar alguna excepción".- Al promoverse la medida preparatoria debe expresarse el motivo por el que se solicita y el litigio que se trata de-

de plantear o que se teme. Cerciorado el juez de estos - - extremos, debe decretar la medida con audiencia de la con-- traparte. Una vez iniciado el proceso principal, el juez, - a instancia de parte, ordenará agregar a aquél "las diligen-- cias practicadas para que surtan sus efectos." (55)

En primer término la definición antes citada sobre los medios preparatorios, es en una forma generica, por lo que, es de interes darle un enfoque hacia la relación ver-- bal de arrendamiento: En concecuencia, lo que se busca o -- pretende en este tipo de figuras en primer término es obte-- ner la confesión del supuesto demandado, en relación sobre hechos determinados que servirían para acreditar la rela--- ción contractual sobre la posesión de un inmueble determina-- do.

En resumen los medios preparatorios a juicio de - - arrendamiento inmobiliario, nos sirven para acreditar la -- relación contractual sobre hechos verbales, en cuanto a la posesión de un inmueble determinado, por lo que, al promo-- ver este tipo de juicio setendra que especificar el motivo-- por el que se esta solicitando estos, en seguida el juzga-- dor fijara día y hora para la audiencia de desahoga de la + confesión del supuesto demandado al cual, se le tendra que mandar citar para que comparezca, el día y hora señalados, - en esta audiencia se le formularan una serie de preguntas a la cuales debera contestar bajo protesta de decir verdad --

-----  
55 José Ovalle Favela; P.P. 36 y 37.

con estas mismas se pretendiera acreditar la relación contractual sobre la posesión del inmueble. De esta manera es como se puede resumir lo que son los medios preparatorios a juicio en la relación verbal de arrendamiento.

### 3.3.- LA RECONVENCION.

El profesor Carlos Arellano García, nos informa -- sobre la reconvención que: "Corresponde al demandado, el derecho de contrademandar; es decir, ejercitar en ese mismo litigio, la facultad de pedir protección jurídica contra el actor, por otros hechos de los cuales resulte la violación o menoscabo de su derecho. Para hacer uso de esa facultad, es necesario que la demanda reconvencional pueda tramitarse por el mismo procedimiento que la principal y que el juez sea competente en razón de la materia y de la cuantía, con algunas excepciones respecto a este último." (56)

Quando el demandado haga valer contra el actor en el mismo juicio su acción o acciones se producira la figura de reconvención, esto es la petición que hace el demandado ante el mismo juzgador que le emplazo para que obligue al actor a cumplir alguna obligación, por lo que al existir la reconvención se estaria hablando de una contrademanda dentro del mismo juicio, luego entonces el demandado se convertiria en el actor y el actor principal pasaria a ocupar el papel de demandado.

---

56 Ob. Cit. P. 125.

En otra opinión el licenciado Cripiano Gómez Lara dice: "La reconvencción o contrademanda es la oportunidad para el demandado de plantear una nueva pretensión suya en el proceso en contra del actor inicial. La reconvencción no es una defensa; como actitud del demandado significa que éste no sólo se limita a oponerse a la pretensión del actor sino que también asume una posición de ataque. Mediante la reconvencción, el demandado adopta en el mismo proceso dos posiciones; la primera, como resistente u opositor a la pretensión inicial del actor encaminada en su contra; y, la segunda, de ataque en contra del actor inicial dirigiéndole en su contra una nueva pretensión.

"La reconvencción es conocida también como contra de mandada o mutua petición. Por la reconvencción se está introduciendo una nueva cuestión litigiosa en un proceso preexistente. Por lo mismo, a través de este proceso se van a resolver dos litigios distintos, dos conflictos de intereses diversos. Uno, el primero, que es aquel a que ha dado lugar la demanda inicial que ha planteado el actor en el proceso; y el otro, el segundo, a que ha dado lugar la demanda reconvenccional planteada por el demandado contra el actor inicial del proceso." (57)

La finalidad que se persigue con la reconvencción, es básicamente ahorrar actividad procesal, en la medida en que dos litigios distintos se resuelvan a lo largo, a - - -

---

57 Ob. Cit. P. 59.

travez de un mismo juicio y evitar que las sentencias sean contradictorias.

Ahora bien la procedencia de la reconvencción, es -- cuando existe un proceso previo en el cual el demandado a -- sido emplazado y el organo judicial que conozca de la recon -- vención sea competente.

Como es de apresiar en la reconvencción se puede -- exigir al actor cualquier tipo de obligación ó prestación; -- puedo manifestar que de higual forma que una vez que se ha -- reconocido judicialmente, en la sentencia que es fundada la -- demanda reconvenccional puede suceder que el demandado ini -- cial sea condenado por lo que respecta a la demandan prime -- ra inicial.

En cuanto al papel que juega la reconvencción en la -- relación verbal de arrendamiento, puedo decir que esta -- podría surgir, no en los medios preparatorios a juicio de -- arrendamiento, sino en el proceso posterior en el cual, -- cómo ya hemos indicado el demandado podra reconvenir, por -- lo que sera la actitud más enérgica del mismo, ademas de -- que se estaria actuando conforme a derecho en un juicio -- normal, en los cuales la ley regula la reconvencción y sin -- en cambio en un juicio de medios preparatorios no se ten -- dria en su caso por admitida si existiera la reconvencción.

Por último es de suma importancia determinar en -- que momento se podrá plantear la demanda reconvenccional, -- por lo que la ley, en el artículo 260 del código de proce --



dimiento civiles, para el distrito federal, señala que el -  
demandado al contestar la demanda, en esta misma popondrá -  
la reconvención en caso de no hacerlo precluirá su derecho;  
por lo que la reconvención siempre de vera proponerse des--  
pues de el texto de contestación de demanda. En otras pala\_  
bras, el demandado primeramente respondera a la demandada y  
después podrá pasar a proponer su reconvención.

### 3.4.- PRUEBA CONFESIONAL.

En cuanto a - esta prueba, el profesor José Ovalle  
Favela argumenta que; " La prueba confesional es la declara\_  
ción vinculativa de parte, la cual contiene la admisión de-  
que determinados hechos propios son ciertos.

"La confesión es una declaración vinculativa, pues-  
generalmente contiene un reconocimiento de hechos de conse\_  
cuencias jurídicas desfavorables para el confesante. Es, --  
ademas, una declaración de una de las partes del juicio, lo  
cual la distingue del testimonio, que es una declaración -  
de un tercero ajeno a la controversia, declaración que, por  
otro lado, no tiene el carácter vinculativo de la confesión  
Por último, la confesión debe de referirse a hechos propios  
es decir, a hechos en cuya ejecución haya participado el --  
confesante." (58)

En otras palabras la confesión es el reconocimiento  
de la realidad sobre la existencia de un acto o hechos, que

58 Ob. Cit. P.P.147 y 148.

dan como resultado consecuencias jurídicas desfavorables y favorables para el que la hace. Procesalmente, la confesión se produce cuando se ha desahogado la misma prueba confesional a cargo de una de las partes pero, ello no quiere significar, ni aun cuando se haya reconocido ciertos hechos que el resultado se ha desfavorable para quien absolvió posiciones y favorable para quien las articuló.

Este mismo autor nos manifiesta que existen dos clases de confesión "la judicial, que es aquella que se practica en juicio, ante un juez competente y de acuerdo a las -- formalidades procesales establecidas por la ley; y la extrajudicial, que es la que hace fuera de juicio, ante un juez incompetente o sin cumplir las formalidades procesales".<sup>(59)</sup>

Para la mejor comprensión de lo que es la prueba -- confesional, puedo señalar, que esta se ofrece presentando un pliego que contiene las posiciones, se debiera citar a la persona que debe absolver las posiciones, el pliego debiera presentarse cerrado el cual se guardara en el seguro del -- juzgado, esta prueba sera admitida aunque no se presente -- dicho pliego, pidiendo tan solo la citación la citación de -- el testigo; mas si el absolvente no se presentare a la diligencia de desahogo de pruebas, este mismo no podrá ser -- declarado confeso más que de aquellas posiciones que con -- anterioridad se hubieren formulado. En pocas palabras, si -- la confesión se produce ante el juez se trata de una confe-

---

59 Ibidem. P. 148.

sión judicial, la cual surtira todos sus efectos legales.

Ahora bién se pueden entender que la confesión -- extrajudicial, es la que se produce fuera del juicio aunque no se desarrolle ante autoridad alguna o bién ante un juez incompetente; Igualmente se considera como confesión extrajudicial la que se hace ante un juez competente faltando a alguna de las formalidades legales.

Este mismo procesalista nos sigue manifestando que existe la confesión judicial expresa y tácita o ficta; "La primera es la que se formula con palabras, respondiendo a las preguntas o "posiciones" que hace la contra parte o el juez; y la confesión judicial tácita o ficta, es la que presume la ley cuando el que haya sido citado para confesar se coloque en alguno de los siguientes supuestos: 1) no comparezca sin causa justa; 2) compareciendo, se niegue a declarar, o 3) declarando, insista en no responder afirmativamente o negativamente. También se produce la confesión ficta cuando se dejan de contestar hechos de la demanda o se contestan con evasivas o cuando simplemente no se contesta la demanda, salvo en caso de demandas que afecten las relaciones familiares o el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación cuando el demandado sea inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se hubiera hecho por edictos, pues en tales hipótesis se produce una negativa ficta." (60)

---

60 Ibidem. P.P. 148 y 149.

De otra forma la confesión expresa es la que se hace con señales o con palabras que expresan claramente lo que se dice; y por confesión tácita, puedo decir por lo escrito anteriormente que se refiere de algún hecho o se presume por la ley.

Por otra parte el jurista mexicano Carlos Arellano-García, sostiene que la prueba confesional; "Es un medio de prueba en cuya virtud, una de las partes en el proceso se pronuncia expresa o tácitamente respecto al reconocimiento parcial o total, o desconocimiento de los hechos propios controvertidos que se le han imputado." (61)

Ante lo antes expuesto la figura de la confesión puede ser definida en cuanto al resultado del medio probatorio, no en cuanto a su procedimiento, en aquel sentido se le considera como el reconocimiento de la parte de hechos propios.

Del concepto que antecede del maestro Carlos Arellano-García, el mismo menciona que se deducen una serie de elementos que rodean a la prueba confesional los cuales son: - a) la prueba confesional tiene por objetivo la demostración de los hechos aducidos por las partes, b) de que la confesión se realice sobre la exigencia de que el peso de la prueba recaiga sobre uno de los sujetos que tengan el carácter de parte en el proceso, c) la parte en cuyo cargo se ha propuesto la confesión debe tener una injerencia obligada, que la orienta hacia un pronunciamiento expreso o tácito, -

---

61 Ob. Cit. P. 175.

d) con esta prueba se trata de obtener, por quien ofrezca la prueba, un reconocimiento expreso, total y claro, de parte de quien tiene a su cargo dicha prueba, e) esta misma prueba exige que los hechos respecto de los que se producen la manifestación de parte, han de ser hechos propios, f) por otra parte, en la prueba confesional, el pronunciamiento -- que se obtiene de una de las partes al desahogarse la prueba deberá versar sobre los hechos que integran la litis. -- Por lo que esta prueba opera sobre los hechos controvertidos, y g) a la prueba confesional deberá atenderse a las -- circunstancias relevantes y que sirvan de base para que definitiva se pueda saber a que parte ha favorecido o perjudicado esta prueba.

Por lo que respecta a la prueba confesional pienso que he manifestado o señalado lo mas trascendente, con lo cual se puede entender claramente para que nos es útil este tipo de prueba, en un determinado proceso.

Es decir en la relación de arrendamiento verbal se puede señalar que la confesión es la prueba reina e indispensable en todo caso, el medio por el cual se obtendra de una de las partes su confesión, sobre el conocimiento de -- una serie de hechos verbales determinados; que tendran como consecuencia la determinación, de que si existe o no la -- relación contractual verbal de arrendamiento; es por esto -- que el estudio de la prueba confesional es de suma importancia en el tema que nos ocupa.

### 3.5.- LA TESTIMONIAL.

El procesalista Carlos Arellano García, explica el significado gramatical de esta prueba, por lo que señala; - "La palabra "testimonial" es un adjetivo que deriva del - - sustantivo masculino "testimonio", A su vez "testimonio" es una palabra equívoca que significa tanto el documento en el que se da fe de un hecho, como la declaración rendida por un testigo, Por tanto, la prueba testimonial toma una de -- esas acepciones y se refiere a aquel medio acrediticio por el que se pretende acreditar a través a través de declaraciones rendidas por testigos. .

"Complementariamente, entendemos por "testigo" a -- aquella persona que ha presenciado algún acontecimiento y - que, por ello está en condiciones de declarar sobre ello. - Además, el testigo es un tercero diferente a quienes realizan directamente el acontecimiento." (62)

Por lo escrito anteriormente, se puede apreciar la forma en que nace la palabra testigo, con el cual se preten de acreditar por medio de una serie de declaraciones, - -- sobre el conocimiento de una gama de hechos que tienen - - como resultado una controversia.

Este mismo jurista dice: "Que la prueba, por medio de testigos es una declaración que una parte extraña al - - proceso rinde ante los órganos jurisdiccionales sobre la -- verdad o existencia de un hecho jurídico, esto es, de un --

62 Ob. Cit. P. 279.

hecho al que el derecho objetivo vincula el nacimiento, la modificación o la extinción de una relación jurídica relevante" (63)

De la definición dada, derivó que es muy importante atribuirle al testigo el carácter de extraño al juicio, es decir, el testigo es ajeno a la controversia planteada ante el juzgador, ha de ser una persona distinta a las partes en el juicio, en efecto se podría manifestar que no se utilizara la palabra "parte" para hacer referencia al testigo y -- mejor se debería utilizar la palabra "persona", al mencionar el papel que desempeña el testigo, da por hecho que el testigo deberá rendir su declaración ante el órgano jurisdiccional que se lo solicite.

Por otra parte el licenciado Cripriano Gómez Lara manifiesta que la prueba testimonial; "Es el medio de prueba a base de testigos que vengan a dar noticias de hechos que les constan, aparece con el nacimiento del proceso --- mismo, porque es una de las formas más antiguas de acreditar un hecho, ésta de traer ante el funcionario a una persona de la que se afirma que le consta algún hecho relacionado con los puntos cuestionados en el litigio." (64)

Es obvio que la prueba testimonial, surge en el --- mismo nacimiento del proceso, que es una de las pruebas más antiguas ya que con esta se trataba o se trata de acreditar un hecho; dicho hecho debe ser afirmado por una persona a -

63 Ibidem. P. 279.

64 Ob. Cit. P. 111.

la cual le consta, y el cual debiera presentarse ante el - -  
funcionario que se lo solicite para afirmar esta serie de -  
hechos que le constan.

Este mismo autor argumenta que el testigo; "Es aquella  
persona a la que le constan ciertos hechos y se le - --  
llama para que rinda una declaración ante el funcionario u-  
oficial, o ante el juez, declaración que va a vertir ese - -  
propio testigo mediante un interrogatorio y por medio de --  
preguntas que se le van formulando." (65)

Puedo apreciar con la definición que antecede que -  
el testigo no es parte en el juicio, pero es la persona que  
tiene el conocimiento de algo que ya sucedió el cual esta -  
obligado a testificar ante la autoridad que se lo solicite.

El maestro José Ovalle Favela dice que; "Este medio  
de prueba tuvo una gran importancia histórica al grado que  
Bentham llegó a decir: "Los testigos son los ojos y oídos -  
de la justicia". Sin embargo, la evolución histórica ha - -  
ido mostrando una paulatina reducción de la confiabilidad -  
de este prueba, tanto por los problemas propios de la per-  
cepción, que derivan de la misma falibilidad humana, como -  
por las operaciones indebidas a que se presta dicho medio -  
de prueba.

"En términos generales, el testimonio es la de  
claración procesal de un tercero ajeno a la controversia, - -  
acerca de hechos que a ésta conciernen. Devis Echandía lo  
-----

65 Ibidem. P. 112.



define como "Un medio de prueba consistente en la declaración representativa que una persona, la cual no es parte en el proceso que se aduce, hace a un juez, confines procesales, sobre lo que sabe respecto a un hecho de cualquier naturaleza." (66)

Con esto puedo decir mas claramente que la prueba testimonial es el medio por el cual una persona que ha estado presente en el verificativo de un hecho en concreto-contradictorio, es llamada por las partes a declarar en juicio ante el juez, sobre lo que sabe acerca de los hechos controvertidos que presencio.

De acuerdo con la serie de conceptos que anteriormente señale sobre la prueba testimonial, surgen como elementos de esta probanza los siguientes: A) la prueba testimonial, es un medio acrediticio, a través de ella se pretende comprobar lo establecido por alguna de las partes; B) lo mas relevante en esta prueba es la intervención de los sujetos que son personas fisicas, llamadas testigos, la injerencia de los testigos es lo tipicamente determinativo de esta prueba; C) en esta misma probanza, se pretende obtener información de el testigo o testigos, ante el organo jurisdiccional, con la que se tratara de llevar convicción al juzgador; D) los testigos pueden declarar mediante la forma verbal, ante la autoridad judicial y bajo las reglas legales del interrogatorio, y E) la prueba testimonial se rinde

66 Ob. Cit. P. 163.

respecto de los hechos que se han debatido en el proceso.

La intervención del testigo, es fundamental por lo que el licenciado Cipriano Gómez Lara dice: "Que existen -- los testigos de vista y testigos de oídas. En cuanto de oídas y testigo de vista quiere implicar los siguiente: el -- testigo de vista es aquél que estuvo presente en el momento en que acontecieron los hechos y es el que nos interesa y -- el único que tiene trascendencia procesal. El otro, el -- -- llamado testigo de oídas, siempre es desechado, porque en -- el momento que se pregunta la razón de su dicho, el cómo -- llegó a saber algo, manifiesta que se lo contaron. Es decir no le constan personalmente los hechos sino que se los -- relataron. Este testigo no vale procesalmente si no ha -- -- presenciado los hechos." (67)

De acuerdo con el primer criterio, sobre el testigo de vista que es el que interesa, también se puede llamar a este testigo de presencia o directo, cuando este ha tenido conocimiento inmediato de los hechos, hay quien concede -- mayor importancia al testigo directo, por lo que apoyo esta declaración ya que el testigo de oídas tendrá que ser anali zado por el juez cuidadosamente y a la cual el mismo juzga\_ dor no le daría el valor que le da a la prueba testimonial- de vista.

Por último es importante hacer notar que existe en la prueba testimonial algo muy parecido a la prueba - - - -

-----  
67 Ob. Cit. P. 112.

confesional. Esto es, el juez al apreciar la prueba, sobre todo, en el proceso oral debe procurar ser un muy buen -- psicólogo; Pero es muy difícil que en un juicio con tendencias hacia la escritura que se haga uso de la psicología -- del juez, por que el juzgador lo único que ve son las hojas escritas y las actas en las que consta lo que declararon -- los testigos o lo que declararon las partes.

Pienso que el juez debe estar presente en el momento que se formulen las preguntas al testigo, por lo que el juzgador no debe dejarse llevar por las apariencias y, -- sobre todo, debe estar muy atento a la contestación de unos elementos probatorios con los otros, de unas pruebas con -- otras y más que nada, en el caso de la testimonial, el cotejo de lo que un testigo conteste, en relación con los otros testigos expongan. Como ya sabemos por regla general los -- testigos deben ser dos o más sobre los mismos hechos, por lo que siempre se les pregunta por separado y de forma sucesiva, por esto no se les puede interrogar al mismo tiempo, -- y ni un testigo puede oír las preguntas que se le formulen a otro.

La valoración de la pruebas y respuestas son muy -- importantes, sobre todo por que el doble interrogatorio que es el que le da su verdadero valor a la prueba testimonial.

Por todo lo mencionado anteriormente, sobre la -- prueba testimonial puedo señalar, que en la relación verbal de arrendamiento puede existir este medio de prueba, para --

que en su caso el juzgador determine, la existencia de la relación contractual; claro que primeramente tendra que - - existir una serie de gestiones prejudiciales para dar paso a un proceso posterior en el cual se dara la valoración de la prueba testimonial; claro siempre y cuando este medio de prueba se haya exhibido y desahogado conforme a derecho.

## CAPITULO IV

### FORMAS DE TERMINAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL.

#### 4.1.- LA FORMALIDAD SOLO GENERA NULIDAD RELATIVA LA CUAL DEJA DE EXISTIR POR EL ACTO DEL SER - - HUMANO DE CUMPLIR VOLUNTARIAMENTE CON SUS - - - DERECHOS Y OBLIGACIONES.

En cuanto a este punto, es de suma importancia señalar que el contrato de arrendamiento deberá celebrarse por escrito; sin embargo, me he encontrado en mi diaria labor en el tribunal de arrendamiento con personas de escasos conocimientos jurídicos y recursos económicos, los cuales por evitarse problemas, trámites burocráticos, dan en renta un cuarto o su terreno en forma verbal y a un más recibiendo el pago de la renta sin emitir documento alguno; y los cuales no tienen idea de como traer a la vida jurídica este tipo de controversias y el como darlas por terminadas o de que manera poder resolverlas.

Es por ello que a continuación procederé a analizar, la manera en que regula estos casos el Código Civil este tipo de situaciones.

En primer término el artículo 2406 del Código Civil establece: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito - -

cuando la renta pase de cien pesos anuales." (68)

De acuerdo con lo que establece este precepto es muy sencillo entender la manera en que debe celebrarse un contrato; sin embargo el mismo código en su artículo 2448-F dice:- "Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputara al arrendador." (69)

Con lo antes escrito se puede apreciar que el mismo contrato de arrendamiento se puede celebrar de manera verbal siempre y cuando al arrendador se le imputará la falta de forma del mismo.

Ahora bien el artículo 1833 del mismo ordenamiento cuestiona. "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma." (70)

Esta claro que la misma ley exige ciertos requisitos para celebrar un contrato, en el caso del contrato verbal de arrendamiento, éste carecería de la forma, ya que se celebró en una forma verbal; a un con esto el contrato es válido, claro que operaria la figura de la nulidad relativa la cual no extingue al acto jurídico verbal.

---

68 Ob. Cit. P. 172.

69 Ibidem. P. 176.

70 Ibidem. P. 133.

Esta nulidad relativa desahora parece por el simple consentimiento y voluntad de las partes para cumplir con sus obligaciones contraídas en el mismo acto verbal.

Para explicar de una manera más clara la existencia del contrato verbal de arrendamiento, quiero argumentar que éste tipo de contrato está dentro de los llamados contratos consensuales, los cuales se perfeccionan por el solo consentimiento de las partes, sin que exista formalidad alguna.

Con esto se puede deducir más claro, que en los casos en los cuales se contrata de forma verbal, basta con el consentimiento de las partes para que este sea válido, claro que en este mismo acto tendrá que existir en primer plano la voluntad, la cual es el eje esencial que da origen al mismo acto jurídico.

Es importante señalar, que la voluntad, junto con el consentimiento y objeto tendrán que formar parte del mismo contrato.

Sobre todo porque las partes al cumplir repetidamente con sus obligaciones contraídas verbalmente, están manifestando su voluntad y consentimiento al mismo tiempo; es decir, mientras el arrendatario cumple con el pago y el arrendador concede el uso y goce de la cosa arrendada, el contrato de arrendamiento verbal será perfecto.

Para reafirmar lo antes comentado; el código civil en su artículo 2234 argumenta: "El cumplimiento voluntario -

por medio del pago, novación o por cualquier otro modo, - --  
se tiene por ratificado tácita y extingue la acción de - --  
nulidad." (71)

Como se puede apreciar la nulidad relativa no extin\_  
gue el acto, a un cuando el mismo contrato no revista las --  
formalidades del mismo contrato; como ya se digo repetidamen\_  
te basta con el cumplimiento voluntario de ambas partes - -  
para que este surta sus efectos jurídicos.

La problemática que existe en cuanto a este análisis  
es que hoy en día existen muchas colonias de la ciudad de --  
México de escasos recursos económicos en las cuales las - --  
personas que habitan esas zonas no tienen los conocimientos-  
jurídicos ni los recursos económicos, como para celebrar un-  
contrato de arrendamiento, con las formalidades que estable\_  
ce la ley.

Esto es, al celebrar un contrato de arrendamiento en  
forma verbal y al susitarce controversia en el mismo, las --  
mismas partes no saben como resolver este tipo de controver\_  
sia y a un más piensan que al no existir nada escrito dicho-  
contrato es nulo.

Ahora bien como he señalado anteriormente existen --  
artículos expresos en los cuales se regulan este tipo de - -  
problemas, ha inclusive existe jurisprudencia al respecto la  
cual a la letra dice: "La formalidad escrita del contrato de  
arrendamiento exigida por el artículo 2406 del código civil

-----  
71 Ibidem. P. 160.



para el Distrito y Territorios Federales, no implica una - -  
solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relati  
va o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisio\_  
nalmente sus efectos, según el artículo 2227, y la acción de  
nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del -  
mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario."<sup>(72)</sup>

Al existir este tipo de jurisprudencia esta claro -  
que todo contrato de arrendamiento celebrado verbalmente es-  
valido siempre y cuando la voluntad, el consentimiento y el  
objeto existan y en el caso de que existiera controversia --  
en el mismo, esta jurisprudencia sería la base para poder --  
resolver los actos controvertidos.

Por último, puedo añadir tomando como base la juris\_  
prudencia antes citada; que el contrato de arrendamiento - -  
verbal existe dentro de la esfera jurídica, aún sin existir-  
la forma escrita del mismo, ya que basta con el simple - - -  
cumplimiento voluntario de las partes con sus obligaciones --  
para que el acto jurídico surta todos sus efectos y en - - -  
consecuencia extinguirá la acción de nulidad relativa, confor  
me a esto los tribunales de arrendamiento podran conocer y-  
resolver todo tipo de controversias que surjan de éste tipo-  
de contratos verbales.

---

72 Jurisprudencia; "ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA -  
DEL CONTRATO."; Sexta Epoca; Cuarta Parte; 1917-1985; - - --  
Tercera Sala; P. 107.

#### 4.2.- LA RESCISIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL.

En mi diaria labor en el tribunal de arrendamiento -- puedo percatarme en las diversas resoluciones que se dictan para dar por terminado el contrato de arrendamiento verbal; una de ellas la rescisión, la cual es una forma de dar por terminado un contrato de arrendamiento verbal.

El código civil en su artículo 2483 en su fracción IV dice: "El arrendamiento puede terminar por rescisión"<sup>(73)</sup>

Dicho artículo habla en forma general es decir no -- especifica que tipo de contrato si escrito o verbal, por lo que de este se puede tomar la base para poder manifestar que el contrato de arrendamiento verbal se puede concluir por la rescisión.

Es importante señalar los diversos casos que existen para solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento -- verbal, para esto el artículo 2489 del código adjetivo nos dice: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452,2454; II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo -- 2425; III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención -- a lo dispuesto en el artículo 2480." <sup>(74)</sup>

De acuerdo con este artículo la rescisión se puede --

73 Ob. Cit. P. 179.

74 Ibidem. P. 180.

dar como dice la fracción I por falta de pago de las rentas; como es de verse en el artículo 2454. "La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por - - - - semestres vencidos." (75)

Es decir las pensiones rentísticas deberán pagarse - de acuerdo a la convenido, en este caso si el contrato es -- verbal como lo establece el mismo precepto deberan pagarse - las rentas por semestres, sin en cambio basta que el arrenda\_ tario cumpla con su obligación de pago. Pero, en caso de que el arrendatario no pague las pensiones rentísticas de inme-- diato procederá la rescisión.

En necesario establecer lo que señala el artículo -- 2427 del código civil el cual dice: "La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio en la casa habita-- ción o despacho del arrendatario." (76)

De acuerdo con lo que nos establece este artículo, - es de suma importancia que en el contrato de arrendamiento - verbal las pensiones rentísticas deberan pagarse en el domi\_ cilio del arrendatario en este caso, el arrendador tendrá -- que presentarse en el domicilio del arrendatario para exigir el pago, en el caso en que el inquilino senegará a pagar el - arrendador puede exigir la rescisión del contrato verbal con fundamento en el precepto último citado.

Para ser más claro en cuanto a la rescisión por - --

---

75 Ibidem. P. 177.

76 Ibidem. P. 174.

falta de pago el artículo 2448-E. argumenta en su primer - -  
párrafo: "La renta debe pagarse en los plazos convenidos y -  
a falta de convenio, por meses vencidos." (77)

Analizando este artículo podemos apreciar que el - -  
pago en el contrato de arrendamiento verbal deberá efectuar\_  
se al término de cada mes, es decir, en el caso de que el --  
arrendatario no pague las pensiones rentísticas al término -  
de cada mes, el arrendador podrá rescindir dicho contrato.

De acuerdo con los artículos antes citados nos pode\_  
mos dar cuenta que la rescisión del contrato de arrendamien\_  
to verbal porcede por la falta de pago, siempre y cuando - -  
seden los casos ya mencionados.

Ahora bien el artículo 2489 en su fracción II mani--  
fiesta que existe rescisión en el contrato verbal, en los --  
casos en los que, la cosa arrendada no se, le de el uso para  
lo cual fue arrendado tal y como lo establece el artículo --  
2425 del código civil que dice en su fracción III. "El arren  
datario está obligado a servirse de la cosa solamente para -  
el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de - -  
ella." (78)

Esta claro que existirá rescisión cuando el arrenda\_  
tario use la cosa arrendada para un uso distinto para la - -  
cual fue alquilada.

Es necesario que aún cuando el contrato sea verbal, -  
-----

77 Ibidem. P. 176.

78 Ibidem. P. 174.

ambas partes deben ponerse de acuerdo el uso, que se debera-  
dar a la cosa arrendada.

Por ejemplo, si una persona da en arrendamiento un -  
cuarto con destino a casa habitación, y la otra parte lo des-  
tina pra uso comercial; en este caso el arrendatario estaria  
violando el destino del arrendamiento, aún no importando que  
el mismo contrato se haya celebrado verbalmente.

Para ser más claro el artículo 2412 de la ley multi-  
citada dice en su fracción primera: "El arrendador esta obliga-  
do, aunque no haya pacto expreso: I A entregar al arrendata-  
rio la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en esta-  
do de servir para el uso convenido; y sino hubo convenio - -  
expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviera-  
destinada." (79)

Al analizar este artículo se puede observar que la -  
misma ley es muy clara al señalar que existen fincas que por  
su naturaleza estan destinadas a arrendarse para un sólo - -  
uso especifico, es por ello que al celebrarse el contrato --  
aún en forma verbal ambas partes especificaran el uso de la-  
finca arrendada.

A todo esto, puedo añadir que el cambio de destino o  
uso de la cosa arrendada aun en forma verbal, rescinde auto-  
maticamente la relación en el acto juridico.

Otro de los casos que señala el artículo 2489 en su-  
fracción III.sobre la rescisión es el subarriendo no - - - -

79 Ibidem. P. 173.

autorizado por el arrendador, tal y como lo reglamenta el --  
artículo 2480 que a la letra dice: "El arrendatario no puede  
subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte; ni ceder  
sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo - - --  
hiciera, responderá solidariamente con el subarrendatario de  
los daños y perjuicios." (80)

Con esto podemos constatar que la rescisión es proce  
dente en el caso del subarrendamiento no autorizado, ya que  
para que se de el subarrendamiento se tendrá que haber - - -  
pactado, si en este caso no se acordó nada sobre esta figura  
y considiera el caso de esta, como se dijo anteriormente - -  
operará la rescisión.

En este caso, como el contrato es verbal y ambas - -  
partes en el momento de contratar no hayan manifestado nada  
con respecto al subarrendamiento, se entendería que no se -  
permite subarrendar lo arrendado o si en un momento determi  
nado el arrendatario quisiera dar en subarrendamiento la - -  
finca arrendada tendría que dar aviso al arrendador.

Ahora el artículo 2492 del mismo ordenamiento nos --  
dice: "Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al - -  
subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario,-  
podrá éste pedir la rescisión del contrato." (81)

De acuerdo con este precepto puedo manifestar que --  
también el arrendatario puede exigir la rescisión del - - --

---

80 Ibidem. P. 179.

81 Ibidem. P. 180.

contrato, siempre y cuando el arrendador se oponga al -- --  
subarriendo sin motivo fundado, es decir si en el momento de  
contratar verbalmente ambas partes manifestaron poder suba--  
rrendar el inmueble y fuere el caso que el arrendador al --  
surgir esta figura del subarriendo no la reconociera, el --  
arrendatario, inmediatamente puede dar por terminado el con\_  
trato verbal de arrendamiento por medio de la rescisión.

Con todo esto, me queda claro decir que si el arren\_  
datario da en arrendamiento lo que ya tiene arrendado sin --  
consentimiento del arrendador principal, y a un más si se --  
aclaro que la cosa arrendada no se podía subarrendar el --  
contrato tendrá que rescindirse ya que el arrendatario no -  
cumplio con lo pactado verbalmente.

Después de haber analizado estos artículos nos queda-  
de una manera mas amplia determinar en que casos opera la --  
rescisión de un contrato de arrendamiento verbal.

Es por esto que el arrendador, para poder entablar -  
una demanda de rescisión de contrato de arrendamiento verbal  
tendrá que existir alguno de los casos que enumera el - - --  
artículo 2489 del código civil, para que esta demanda de - -  
rescisión proceda.

Es necesario hacer un comentario respecto de que - -  
requisitos tendrá que agotarse para promover una demanda de-  
rescisión en el contrato de arrendamiento verbal.

Para este caso el arrendador tendrá que promover un-  
juicio prejudicial es decir los medios preparatorios a - - -

juicio, con los cuales el juzgador determinara si existe o no la relación contractual he incluso en un momento determinado servirían de base para que el juzgador determine si procede o no la rescisión del contrato de arrendamiento - -- verbal.

Con lo anteriormente dicho quiero decir que la rescisión surge en el momento en que, cualquiera de las partes -- dejan de cumplir con lo pactado verbalmente, y de acuerdo a lo establecido en la ley el contrato dejaría de surtir sus - efectos por lo que se tendría por extinguido; con todo lo - - establecido anteriormente concluyo diciendo que la rescisión extingue al contrato de arrendamiento verbal.

#### 4.3.- EL CONVENIO COMO TERMINACION EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL.

Es muy importante señalar que el contrato de arrendamiento sea verbal o escrito puede terminar por el convenio, - de acuerdo a lo establecido en el artículo 2483 del código civil, el cual dice: "El arrendamiento puede terminar: por - convenio expreso." (82)

De acuerdo con lo que establece este precepto podemos darnos cuenta que todo acto jurídico se puede extinguir o dar por terminado por convenio.

Puedo decir que el convenio operaría en el caso del contrato de arrendamiento verbal, cuando las partes expresan

-----  
82 Ibidem. P. 179.



su voluntad de darlo por terminado y desligarse de todas sus obligaciones contrahidas, espor eso que desde el momento que ambas partes expresan su voluntad de extinguir el acto - - - juridico, automaticamente el mismo contrato degara de sur--tir todos sus efectos.

Puedo manifestar, que si la voluntad de las partes - es darlo por terminado antes de que venciera el término - -- pactado inicialmente, éste convenio seria valido, ya que - - basta con el simple consentimiento de las partes para darlo- por terminado.

Ahora bién; el artículo 961 del código de procedi---mientos civiles para el distrito federal en su IV parrafo -- dice: " El conciliador escuchará las prestaciones de las - - partes y propondrá alternativas de solución al litigio, - -- procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuer\_ do entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, -- que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el - - juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por- terminado el juicio." (83)

De acuerdo a este artículo podemos apreciar que la - ley, siempre nos dará en todo juicio una alternativa de - -- solucionar cualquier controversia por medio de un convenio, - es por esto que este procepto nos ilustra que el conciliador llamará a las partes para exhortarlos a llegar a una amigable

-----  
83 "CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL D.F."; -  
Ed; Sista, S.A. DE C.V.; México; 1996; P. 158.

solución; en el caso de que sedé esta el juzgador velará --  
porque no existan vicios en el convenio que bayan contra --  
derecho y al no existir estos, dará al convenio como cosa --  
juzgada e inclusive dicho convenio tendrá fuerza de senten--  
cia ejecutoriada.

Por lo antes expuesto puedo argumentar, que cuando --  
las partes contratantes expresan su consentimiento de dar --  
por terminado el negocio jurídico verbal y aún más lo cele--  
bran ante autoridad judicial como es un juez de primera - --  
instancia; como se dijo anteriormente este tendrá fuerza de--  
sentencia ejecutoriada.

El convenio, inclusive se puede celebrar ante otras -  
autoridades tal y como lo establece el artículo 504 del - --  
código de procedimientos civiles para el distrito federal, -  
el cual nos dice: "La ejecución de las sentencia arbitrales--  
de los convenios celebrados ante la procuraduría federal del  
consumidor y de los laudos dictados por ésta, se hará por el  
juez competente designado por las partes o, en su defecto --  
por el juez del lugar del juicio." (84)

Es bién sabido que se puede celebrar convenios ante-  
la procuraduría federal del consumidor; la cual tendrá toda-  
la fuerza de una sentencia con lo que las partes tendrán - -  
sujetarse a lo convenido ante esta autoridad, es por eso que  
si alguna de las partes no quisiera cumplir con lo convenido  
la autoridad tiene la facultad de remitir el convenio al - -

---

84 Ibidem. P. 87.

juez del lugar del juicio, para que este mismo pueda ejecutar el convenio celebrado ante la primera autoridad, es por eso que todo convenio sea de un contrato de arrendamiento verbal o escrito dá por terminado la relación contractual.

Es importante señalar, que en todo juicio sea por rescisión o por terminación, siempre la autoridad estará dispuesta a que las partes en controversia lleguen a un convenio, e inclusive en la segunda instancia se podrá efectuar convenio siempre y cuando las partes den su consentimiento y su voluntad de celebrarlo; existe artículo expreso para esto.

Artículo 502 del código de Procedimientos Civiles para el distrito federal. señala: " Cuando las transacciones o los convenios se celebraren en segunda instancia, serán ejecutados por el juez que conocio en la primera; a cuyo efecto el tribunal devolverá los autos al inferior, a compañadole testimonio del convenio." (85)

Con lo que establece este artículo, es más claro observar que en todo momento procesal de cualquier juicio de contrato de arrendamiento verbal se puede llegar a celebrar convenio.

Por ejemplo hoy en día en un juicio de terminación de contrato de arrendamiento verbal, si las partes en litigio en el momento de la audiencia se les exhorta para una amigable composición y estos no aceptan el juicio continuara

-----  
85. Ibidem. P. 87.

pero si en cualquier momento, ambas partes expresaran su --  
voluntad con el efecto de convenir para dar solución a la --  
controversia; ambas partes tendrán que presentar su convenio  
por escrito, y presentarse ante el juzgador para ratificar --  
el mismo convenio, por lo que el juzgador observará que el --  
mismo este de acuerdo a derecho si fuere así lo aprobará y --  
lo tendrá como ya dijimos repetidamente como sentencia ejecu\_  
toriada y con el cual se dará fin a la controversia o al --  
contrato de arrendamiento verbal.

Por último quiero señalar, que todo convenio crea, --  
modifica y extingue derechos y obligaciones, en este caso el  
convenio extinguirá todos y cada uno de los derechos y obli\_  
gaciones contraídas por las partes verbalmente y darán fin--  
al acto jurídico, con fundamento en lo establecido en todos  
los preceptos señalados en este punto.

#### 4.4.- LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - VERBAL EN LA CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO.

Otra de las formas más importantes de dar por termi\_  
nado el contrato de arrendamiento verbal, es por el venci---  
miento del término manifestado, por lo que es de interes --  
señalar de que manera se puede hacer efectivo la terminación  
del contrato verbal de arrendamiento en un juicio de contro\_  
versia de arrendamiento inmobiliario.

Para esto el artículo 2483 en su fracción I del --  
código civil nos dice: "El arrendamiento puede terminar: --

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o -- por la ley o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada." (86)

De este artículo se desprende, que todo contrato de - arrendamiento sea escrito ó verbal; termina en el momento en que ambas partes hayan establecido o de acuerdo a lo que - establece la misma ley, de otra manera terminará cuando se - cumpla con el fin para lo cual fué arrendada la cosa.

En otras palabras, si las partes contratantes fijaron verbalmente una fecha exacta para dar por terminado el con--trato, estas mismas tendran que cumplir con lo convenido y - si asi lo hicieren se tendrá por concluido el contrato.

Cuando el artículo anterior menciona, que el contrato terminara cuando la ley lo establezca suponemos que se - - refiere a lo que establece el artículo 2448-C el cual señala "La duración minima de todo contrato de arrendamiento de - - fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año - - forzoso para arrendador y arrendatario, que sera prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se en cuentre al corriente en el pago de las - - - rentas." (37)

Con lo antes dicho podemos darnos cuenta que si las partes contratantes no señalaran el término o duración del contrato, de acuerdo a este precepto se entendería que la --

86 Ob. Cit. P. 179.

87 Ibidem. P. 175.

duración del contrato será de un año forzoso para ambos, de esta manera si en el momento de que el arrendador, solicite del arrendatario la devolución del inmueble arrendado por -- vencimiento de término y este hiciera caso omiso a esta -- petición; el arrendatario tendrá la facultad de entablar -- demanda en contra del arrendatario por terminación de contra -- to por via de controversia de arrendamiento.

Antes de poder hablar, de lo que es el juicio de -- controversia de arrendamiento de terminación de contrato -- verbal, es de suma importancia establecer lo que señala el -- artículo 2478 de la ley multicitada el cual a la letra dice: "Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urba-- nos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente deter -- minado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes -- contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma -- indubitable con dos meses de anticipación si el predio es -- urbano, y con un año si es rustico." (88)

Claro que para poder terminar, dicho contrato el -- arrendador tendrá que dar aviso al arrendatario del término -- del contrato con dos meses de anticipación.

Con esto quiero manifestar, que el arrendador antes -- de iniciar cualquier tipo de acción judicial por término de -- contrato tendrá que hacer saber al arrendatario que dicho -- contrato se vencio, el medio por el cual dará aviso sera -- por via de jurisdicción voluntaria, las cuales servirán --

-----  
88 Ibidem. P. 179.

únicamente para hacer saber al arrendatario que dicho - - -  
contrato a terminado.

Ahora bien, para que el arrendador pueda iniciar - - -  
juicio de controversia de arrendamiento por terminación de -  
contrato verbal, tendrá que en primer término agotar una - -  
serie de tramites, como los medios preparatorios a juicio y -  
las diligencias de jurisdicción voluntaria.

Por lo que respecta a los medios preparatorios a jui  
cio, estos nos seran necesarios para que el juzgador determin  
e si existe o no la relación contractual verbal entre las -  
partes, esto de acuerdo a lo que establece el artículo 193 -  
del código de procedimientos civiles, el cual señala en su -  
fracción I. "El juicio podrá prepararse, pidiendo declara---  
ción bajo protesta el que pretende demandar, de aquel contra  
quien se propone dirigir la demanda acerca de algun hecho --  
relativo a su personalidad o la calidad de su posesión o - -  
tenencia." (89)

De acuerdo con lo establecido anteriormente, nos - -  
sirve de base para determinar la importancia de los medios -  
preparatorios a juicio de terminación de contrato controvers  
sia de arrendamiento, ya que con estos se determinará la - -  
calidad del poseedor del inmueble en controversia, es decir-  
estos medios preparatorios nos sirvan en un momento determ  
inado como documento base.

Acontinuación, es trascendente de igual forma hablar

-----  
89 Ob. Cit. P. 43.

de las diligencias de jurisdicción voluntaria ya que, es un requisito que la misma ley establece para poder solicitar -- la terminación del contrato de arrendamiento verbal por la -- via de controversia de arrendamiento.

En necesario establecer, que señala el artículo 893 -- del código adjetivo, sobre la jurisdicción voluntaria, por -- lo que este precepto establece lo siguiente. "La jurisdic--- ción voluntaria comprende todos los actos que por disposi--- ción de la ley o por solicitud de los interesados, se requie -- ra la intervención del juez, sin que esté promovida ni se -- promueva cuestión alguna entre partes determinadas." " (90)

De esta manera, nos quedará más claro que las diligen -- cias de jurisdicción voluntaria, nos sirven unicamente para que por medio del organo jurisdicción se haga saber al arren -- datario que el contrato de arrendamiento verbal a terminado; sin que el juez dicte resolución sobre esto, ya que no se -- reclama ninguna cuestión en las presentes diligencias.

Despues de haber analizado lo establecido sobre los -- medios preparatorios a juicio y las diligencias de jurisdic -- ción voluntaria esde interes establecer que en toda demanda de terminación de contrato de arrendamiento verbal en la -- via de controversia de arrendamiento, se tendran que acompa -- ñar dichos documentos para que el juez pueda admitir dicha -- demanda.

Con todo esto, el arrendador tendrá la base para --

-----  
90 Ibidem. P. 143.



poder solicitar ante el organo jurisdicción, se dicte - - --  
resolución favorable en la cual se determine que el contrato  
verbal de arrendamiento a concluido, claro que siempre y - -  
cuando se agote toda la secuela procesal que exige la misma-  
ley.

Agrandes rasgos quiero señalar, los pazos procesales-  
que deberan agotarse en el juicio de controversia de arrenda-  
miento por terminación de contrato verbal.

Para que el arrendador, pueda ejercitar acción en - -  
contra del arrendatario, tendrá que exhibir demanda por - -  
escrito ante el tribunal de arrendamiento, en la cual exige-  
ra del arrendatario una serie de prestaciones, como es la --  
desocupación y entrega del inmueble arrendado por la termina-  
ción del contrato de arrendamiento verbal; dicha demanda - -  
debera contener los requisitos que establecen los articulos-  
255 y 958 del código de procedimientos civiles para el - - -  
distrito federal.

Una vez admitida dicha demanda, se mandara emplazar -  
arrendador para que en término que determine la ley de - - -  
contestación a la presente demanda. Esto con fundamento en -  
el artículo 959 del mismo ordenamiento.

Inclusive, en el auto admisorio de demanda se señala-  
ra hora y día para la celebración de la audiencia de ley.

Ahora bien una vez emplazo el demandado esté mismo-  
tendrá que dar contestación a la demanda dentro del término-  
otorgado y en la cual tiene que exhibir las pruebas que - -

crea pertinentes, prodra tambien oponer sus excepciones, si -  
las hubiera confundamento en el articulo 960 del código - --  
antes citado.

Una vez contestada la demanda y la reconvención, el -  
juez procedera a dictar auto de admisión de pruebas, las - -  
cuales se desahogaran a más tardar en la audiencia de ley, -  
despues de desahogaadas todas las pruebas, ambas partes en la  
misma audiencia alegaran lo que a su derecho convenga, he --  
inmediatamente el juez citara a las partes a oír sentencia --  
definitiva, de acuerdo al articulo 961 del mismo código de -  
procedimientos civiles.

En el caso, que si en un momento determinado el arren -  
dador acreditará su acción; el juzgador en base a las cons--  
tancias que obren en autos tendrá que dictar sentencia favo -  
rable para el arrendador y con la cual se tendra por termina -  
do el contrato de arrendamiento verbal.

De esta manera, quiero concluir diciendo que la termi -  
nación de un contrato de arrendamiento verbal si opera en el  
juicio de controversia de arrendamiento, siempre y cuando --  
primeramente se acredite la relación contractual entre las -  
partes y luego entonces proceder y agotar toda la secuela --  
procesal que enumera la ley para que en definitiva quede --  
extinguido el acto jurídico verbal por termianción del mismo  
contrato.

4.5.- EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL A PARTIR DE LAS - --  
REFORMAS DEL 19 DE OCTUBRE DE 1993.

Para entrar en tema, es necesario establecer lo publi-  
cado en el diario oficial de la Federación el día 21 de - -  
julio de 1993.

"Artículo Unico.- Se reforman los artículos transito-  
rios del diverso por el que se reforman el Código Civil para  
el Distrito Federal en materia común y para toda la Republi-  
ca en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles -  
para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al -  
Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación-  
el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

"PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presen-  
te decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1988, salvo  
lo dispuesto por los transitorios siguientes.

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

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

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

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

"TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales -  
y administrativos actualmente en trámite, así como los que -

se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de --  
contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y --  
sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos estable\_  
cidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclu\_  
sión, por las disposiciones del Código de Procedimientos --  
Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Pro\_  
tección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de --  
octubre de 1993." (91)

De acuerdo con estas reformas, se puede observar --  
que los legisladores lo que pretenden al reformar el proce\_  
dimiento civil en los juicio de arrendamiento de acuerdo a -  
la fecha de los contratos es dar más rápides a las diferen--  
tes controversias que se presenten en materia de arrendamien\_  
to.

Como es de observarse, a partir del 19 de octubre de-  
1993, todos los contratos de arrendamiento sean verbales o -  
escritos, tendrán que regirse por estas reformas.

Es decir, en todo juicio de controversia de arrenda\_  
miento el arrendador podrá solicitar en su escrito de deman\_  
da la terminación, la rescisión y el embargo de bienes del-  
arrendatario, en caso de falta de pago, todo esto lo podrá -  
solicitar en las prestaciones simultaneamente, e inclusive -  
tendra que exhibir sus pruebas en el mismo escrito de - - --  
demanda.

Si observamos el procedimiento anterior, estas - - --

-----  
91 "DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION"; 21 de julio de  
1993; P. 2.

reformas cambian el procedimiento, es decir anteriormente en el escrito inicial de demanda solamente podíamos exigir -- unicamente se diere por terminado el contrato o en su caso -- por rescindido, además en este escrito de demanda no se -- admitia exhibir las pruebas.

De acuerdo al procedimiento actual, para contratos -- que se celebraron a partir del 19 de octubre de 1993, en el -- escrito inicial de demanda se tiene que acompañar las pruebas -- e inclusive en el auto admisorio se señalara el día y hora -- para la celebración de la audiencia de ley.

Con lo que respecta al desahogo de las pruebas, ante -- riormente se admitian hasta después de la audiencia de conciliación, por cierto dicha audiencia con las nuevas reformas desaparece.

Quiero señalar, que el arrendatario en su contesta--- ción de demanda, tendrá que exhibir las pruebas que crea -- pertinentes, de no hacerlo en este acto no le serán admiti-- das posteriormente y perderá su derecho para hacerlo.

Después de contestada la demanda, de acuerdo con -- estas reformas, se dictara el auto de admisión de pruebas, -- en el cual señalara que pruebas son admitidas y las cuales -- deberan desahogar a más tardar el día y hora señalados para -- la audiencia de desahogo de pruebas.

Una vez, que se celebre esta audiencia y que esten -- desahogadas todas las probanzas, las partes alegaran lo que -- a su derecho convenga, luego entonces se citara a las partes

para oír sentencia la cual el juez de acuerdo y con fundamento en el artículo 961 fracción III del código de procedimientos civiles, tendrá que dictar de inmediato la resolución -- correspondiente que sería la sentencia definitiva.

Con todo lo anteriormente dicho, puedo constatar que las reformas que entraron en vigor a partir de esta fecha, - fueron creadas con el fin o propósito de dar rapidez a los - juicios en materia de arrendamiento, ya que si observamos - - anteriormente, no se ofrecían pruebas en la demanda, ni en - la contestación de la misma e inclusive el arrendador no - - podía solicitar del juez que en el mismo juicio de término-- ción de contrato se embargaran bienes del arrendatario por - falta de pago de las pensiones rentísticas, sobre todo por - que existía el juicio especial de desahucio.

Gracias a estas reformas, hoy en día los juicios en -- los tribunales de arrendamiento, no son tan largos sino al - contrario son más rápidos, además de que, el arrendador no - tiene que esperar mucho tiempo para que el juez determine si - procede su acción intentada en contra del arrendatario.

Como comentario quiero añadir, que el procedimiento - anterior a estas reformas sigue vigente para contratos - - - celebrados anteriormente al 19 de octubre de 1993, es decir - estas reformas son creadas únicamente para contratos que se - celebren a partir de la fecha anteriormente citada.

Por último, de acuerdo a todo lo antes escrito - - - quiero argumentar, que dichas reformas no afectan la forma -

de dar por terminado al contrato de arrendamiento verbal, --  
sin embargo, como dije anteriormente se agilizan los procedi  
mientos para dáirlo por terminado de una manera más pronta y-  
eficaz.

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

PRIMERA.- En el derecho romano, los contratos se perfeccionaban por el solo consentimiento de las partes, sin necesidad del cumplimiento de formalidad alguna, incluso las obligaciones que nacían en forma verbal (verbis), se determinaban como contratos consensuales, en los cuales bastaba con el simple consentimiento de las partes para que él mismos, - surtiera todos sus efectos jurídicos.

SEGUNDA.- El contrato de arrendamiento verbal, existe desde el momento en que las partes expresan libremente su voluntad de celebrar dicho acto jurídico, esto en base con el principio Pacta Sunt Servanda, la voluntad libre de las partes de contratar, es lo que origina el nacimiento de la relación jurídica verbal.

TERCERA.- Con el presente trabajo de tesis, doy a conocer la existencia plena del contrato de arrendamiento verbal, siempre y cuando exista la voluntad libre de las partes que convalidada con sus actos ya sea en el uso y el pago voluntario de la renta, el acto es válido cuando ambas partes cumplen continuamente con sus obligaciones contraídas, es decir cuando existe la voluntad y consentimiento de un



sujeto de dar el goce y uso temporal de un inmueble a otra persona a cambio de un pago cierto, por ese uso o goce, -- luego entonces surgirá el contrato de arrendamiento el cual surtirá todos sus efectos y consecuencias jurídicas.

CUARTA.- En el tema en estudio afirmo, que el fin -- jurídico del contrato de arrendamiento verbal, consiste en -- que él mismo crea, trasmite derechos y obligaciones para las partes contratantes; Por otra parte es importante señalar -- que en el acto verbal, no deberá existir ningún vicio oculto, en el caso que existiera, el contrato se en contraría vicia\_ do, e inclusive podría ser nulo.

QUINTA.- Con el contenido del presente trabajo, -- quiero que se entienda de una manera más sencilla, que el -- contrato verbal de arrendamiento, si existe en la esfera --- jurídica, sobre todo porque el artículo 2406 del código civil establece que el arrendamiento deberá otorgarse por escrito -- y el artículo 1833 en su párrafo primero argumenta. Cuando -- la ley exija determinada forma no será valido; sin embargo -- el artículo 2234, señala que el cumplimiento voluntario por -- medio del pago, novación o por cualquier otro motivo, se -- tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad. De acuerdo con lo que establecen los artículos 2406 y 1833 -- determinaría que el contrato de arrendamiento verbal -- --

sera nulo sin embargo, el artículo 2234 viene a determinar - que basta con el cumplimiento voluntario de las partes para que exista, e inclusive existe jurisprudencia al respecto, -- la cual menciono en el capítulo cuarto punto uno y la misma establece que el acto verbal es valido.

SEXTA.- Con el presente trabajo , propongo que en los artículos 2406 y 2234, se impliquen a los contratos o actos verbales de arrendamiento, sobre todo porque en mi labor -- como empleado judicial me he encontrado con muchas personas de escasos conocimientos jurídicos y recursos económicos, -- los cuales solicitan una orientación legal, por que según -- ellos por evitarse problemas, dan en renta un cuarto o terreno en forma verbal e inclusive recibiendo el pago de la -- renta sin emitir documento alguno y piensan que legalmente -- el acto verbal no existe. .

SEPTIMA.- Otro de los propósitos de éste trabajo de tesis, es que las personas de bajos recursos tanto económicos y conocimientos jurídicos entiendan y sepan, que al -- existir controversia en el contrato de arrendamiento verbal, el código civil y el código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, regulan este tipo de situaciones, por -- lo que de acuerdo a derecho podrán proceder ante el tribunal de arrendamiento correspondiente, para solicitar de esté lo que se refiere a su terminación o rescisión del mismo acto.

OCTAVA.- De acuerdo con lo establecido, en el presente estudio, me es necesario señalar que para hacer valer la existencia de la relación contractual verbal de arrendamiento ante el juzgador es necesario agotar el juicio de medios preparatorios a juicio, los cuales se utilizarán como un medio de prueba para obtener la convicción necesaria ante el juzgador de la existencia del acto jurídico verbal.

NOVENA.- Con apoyo a lo anteriormente escrito puedo manifestar que al existir el contrato de arrendamiento verbal, también existen formas de darlo por terminado de una manera mas rápida y eficaz de acuerdo con las reformas al código civil y al código de procedimientos civiles para el Distrito Federal de fecha 19 de octubre de 1993:

Artículo Unico.- Se reforman los artículos transitorios del diverso por lo que se reforma el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, y la Ley Federal de Protección al consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

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

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

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

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

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

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

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

- 1.- Arellano García Carlos, "Derecho Procesal Civil" -, Primera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1981, p. 155.
- 2.- Arias Ramos J., "Derecho Romano II", Décima Edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1966, p.p. 626- y 627.
- 3.- Bonnacase Julian, "Elementos del Derecho Civil Tomo II", Editorial Cardenas Editor, Tijuana B.C. 1985, p.p. 541 ,542,543,545,546,547 y 548.
- 4.- Borja Soriano Manuel, "Teoría General de las Obligaciones", Décima Primera Edición, Editorial Porrúa, S.A., -- México 1989, p. 115.
- 5.- de Ruggeiro Roberto, "Instituciones de Derecho Civil II Vol. I", Cuarta Edición Italiana, Editorial Reus, Madrid- 1977, p. 260.
- 6.- Esquivel Obregón Tiburcio, "Apuntes para la Historia del Derecho en México Tomo II", Publicidades y Ediciones, -- México, D.F. 1943, p.p. 327,328,329,366,367,369 y 370.

7.- Floris Margadant S. Guillermo, "Derecho Romano", -  
Segunda Edición, Editorial, Esfinge, S.A., México 1965, - -  
p. 401.

8.- Gómez Lara Cipriano, "Derecho Procesal Civil", - - -  
Tercera Edición, Editorial Trillas, México, D.F. 1987, p. 59

9.- Gutierrez y González Ernesto, "Derechos de las Obli-  
gaciones", Cuarta Edición, Editorial Cajica J.R. S.A., Pue--  
bla Puebla México 1971, p. 64.

10.-Iglesias Juan, "Derecho Romano", Sexta Edición, - - -  
Editorial Ariel,S.A., Barcelona 1972, p.p. 415,425,426 y 427

11.-Lemus García Raúl, "Derecho Romano", Cuarta Edición,  
Editorial Limsa, México, D.F. 1979, p. 251.

12.-Mateos Alarcón Manuel, "Las Pruebas en Materia - - -  
Civil, Mercantil y Federal", Segunda Edición, Editorial - - -  
Cardenas, México, D.F. 1979, p.p. 11 y 12.

13.-Messineo Francesco, "Manual de Derecho Civil y Comer-  
cial Tomo II," Editorial Ediciones Jurídicas Europa America  
Buenos Aires 1979, p.p. 299,300 y 301.

14.- Ovalle Favela José, "Derecho Procesal Civil", - - -  
Quinta Edición, Editorial Harla, S.A. de C.V., México, D.F. -  
1992, p. 146.

15.- Peña Gúzman Arguello, "Derecho Romano II", Editorial  
Tea, S.A., Argentina Buenos Aires 1962, p.p. 297 y 298.

16.- Pérez Fernández del Castillo Bernardo, "Contratos --  
Civiles", Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México --  
1994, p. 177.

17.- Quintanilla García Miguel Angel, "Derecho de las - -  
Obligaciones", Tercera Edición, Cardenas Editor y Distribui\_  
dor, México 1993, p. 44.

18.- Rojina Villegas Rafael, "Compendio de Derecho Civil-  
Contratos", Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México-  
1968, p. 214.

19.- Rojina Villegas Rafael, "Derecho Civil Mexicano Tomo  
Quinto", Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México - -  
1976, p. 271.

20.- Rojina Villegas Rafael, "Compendio de Derecho Civil  
Tomo I", Cuarta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F.  
1968. p. 144.

21.- Soto Alvarez Clemente, "Prontuario de Introducción -  
al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil.", - - --  
Tercera Edición, Editorial Limusa, S.A. de C.V., México D.F.  
1984, p. 44.

22.- Trabucchi Alberto, "Instituciones de Derecho Civil -  
II", Decima Quinta Edición Italiana, Editorial Revista de --  
Derecho Privado, Madrid 1967, p.p. 199,295,296,297,298,299,-  
301 y 302.

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

1.- Código Civil, Editorial Sista, S.A. de C.V., México-  
D.F. 1996.

2.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito --  
Federal, Editorial Sista, S.A. de C.V. México D.F. 1996.

3.- Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la  
Nación, "Arrendamiento, Falta de Forma del Contrato" México-  
1917-1985.



## OTRAS FUENTES DE CONSULTA

- 1.- Cabanellas Guillermo, "Diccionario de Derecho Usual." Quinta Edición, Editorial Santillana, Madrid España 1963, -- p. 431.
- 2.- de Casso y Romero Ignacio, "Diccionario de Derecho Privado Tomo II", Barcelona Madrid, Editorial Labor, S.A., - p.p. 3997 y 3998.
- 3.- Pina Vara Rafael, "Diccionario de Derecho", - - - Noneva Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1980, p. 469.
- 4.- Pallares Eduardo, "Diccionario de Derecho Procesal Civil", Decimo Novena Edición, Editorial Porrúa, S.A., - - - México 1990, p.p. 786 y 787.
- 5.- Diario Oficial de la Federación, México, D.F. julio- de 1993.