

204.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

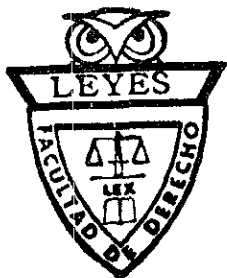
FACULTAD DE DERECHO

ESTUDIO, ANALISIS Y CRITICA DE LAS REFORMAS
DADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO, PUBLICADAS EN EL DIARIO
OFICIAL DE LA FEDERACION CON FECHA 21 DE
JULIO DE 1993

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
ARELI GUADALUPE ROJAS RAMIREZ

ASESOR: LIC. JOSE DE JESUS LOPEZ MANROY



MEXICO, D. F.

259139

1998

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



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.

DOY GRACIAS A DIOS, POR DARME LA VIDA Y POR
CONCEDERME LA OPORTUNIDAD DE ALCANZAR UNA META
MUY IMPORTANTE EN MI VIDA.

A MI HIJO:

RICARDO DANIEL CABRERA ROJAS

POR SER EL MOTIVO QUE ME IMPULSO A CONCLUIR
ESTE PROYECTO ESPERANDO QUE EL PRESENTE TRABAJO
TE SIRVA COMO EJEMPLO A SEGUIR.

A MIS PADRES:

MARIA DE JESUS RAMIREZ VIVEROS
ROBERTO ROJAS VAZQUEZ

PORQUE GRACIAS A SU ESFUERZO PUDE CONCLUIR UNA
CARRERA PROFESIONAL, AGRADEZCO TODO EL CARINO Y
APOYO CON EL QUE SIEMPRE ME HAN ALENTADO.

A MIS HERMANOS:

ALEJANDRA, JOSE LUIS, JUANITA Y DAVID.

PORQUE SIEMPRE HE CONTADO CON SU APOYO Y
AYUDA Y JUNTOS HEMOS SALIDO ADELANTE. GRACIAS.

AL LIC. ARMANDO CABRERA VEGA

PORQUE GRACIAS A TODO TU APOYO HE ALCANZADO
ESTA META TAN IMPORTANTE. TE AGRADEZCO EL SER
PARTE DE ESTE SUEÑO QUE HOY ES UNA REALIDAD.

A MIS AMIGAS:

**PATRICIA TINAJERO MARTINEZ, GABRIELA RAMOS LARA,
FLORA CHAVEZ AVALOS Y CECILIA RUEDA SOLIS.**

A QUIENES AGRADEZCO INFINITAMENTE SU AMISTAD.

**AL LIC. MIGUEL ANGEL ROBLES VILLEGAS, LIC. ROSA INES
ALVAREZ MARTINEZ Y MONICA VENEGAS HERNANDEZ. ASI
COMO A TODO EL JUZGADO VIGESIMO SEXTO DEL
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, POR CONTAR SIEMPRE CON
SU APOYO.**

**A MIS MAESTROS Y MUY EN ESPECIAL AL LIC. JOSE DE
JESUS LOPEZ MONROY, POR SU AYUDA Y DEDICACION EN
NUESTRA FORMACION COMO PROFESIONISTAS.**

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO:
POR DARME LA OPORTUNIDAD DE ESTUDIAR Y OBTENER UNA
CARRERA PROFESIONAL.**

INTRODUCCION

Hemos querido abocarnos al estudio de las reformas que sufrió el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles en Materia de Arrendamiento, toda vez que este es un contrato de los más usados y de los más frecuentes en la practica diaria, debido principalmente a la escasez de vivienda por la que atraviesa nuestro país, pues han sido insuficientes los esfuerzos del INFONAVIT y del FOVISSSTE para dotar de vivienda a todos nuestros compatriotas, por lo que esta figura jurídica ha tomado gran auge.

Es indudable que la vivienda es una de las necesidades básicas de todo ser humano, por lo que nadie esta exento de esa necesidad, la cual es difícil de satisfacer cuando existe una explosión demográfica como la que hay en nuestro país, la que hace escasear la vivienda y ante una demanda mayor a la oferta el precio de esta tiende a incrementarse, es por ello y por la imposibilidad del Estado de dotar a todos los integrantes de la sociedad de una vivienda, que se hace necesario el fomentar una legislación acorde a la realidad social de nuestro país, motivo por el cual pretendemos el analizar al arrendamiento en todas sus fases, desde sus antecedentes históricos hasta sus características, su clasificación y desde luego su

reglamentación jurídica.

La legislación juega un papel de vital importancia en la vida del arrendamiento, pues se ha demostrado en el devenir histórico de nuestro país, que las leyes proteccionistas del arrendatario lejos de beneficiarlo lo perjudican, toda vez que al no fomentar la creación de inmuebles destinados al arrendamiento de casa-habitación, las existentes se encarecen y pierden por cuanto a sus características de funcionalidad, comodidad, etc., baste citar como ejemplo el decreto de congelación de rentas de 24 de diciembre de 1948, así como las diversas reformas que sufriera nuestro Código Civil en febrero de 1985, situaciones que atemorizaron y alejaron a los capitales para invertir en inmuebles para arrendamiento inmobiliario, lo que originó una escasez de vivienda, sin embargo las reformas en materia de arrendamiento ubicadas en el Diario Oficial de la Federación de 21 de julio de 1993, parecen ya establecer una realidad acorde a las circunstancias de nuestro país, por lo que es menester del presente trabajo analizarlas en todo su contexto, para establecer si las mismas son benéficas o no así como las perspectivas de las mismas.

I N D I C E

ESTUDIO, ANALISIS Y CRITICA DE LAS REFORMAS DADAS
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO,
PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
CON FECHA 21 DE JULIO DE 1993

CAPITULO PRIMERO DE LOS CONTRATOS

1.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LOS CONTRATOS.....	1
A).- ANTECEDENTES DE LOS CONTRATOS EN EL DERECHO GRIEGO.....	1
B).- ANTECEDENTES DE LOS CONTRATOS EN EL DERECHO ROMANO.....	3
2.- EL CONCEPTO DE CONTRATO	9
A).- DIVERSAS DEFINICIONES DEL CONCEPTO DE CONTRATO EN LA DOCTRINA.....	9
B).- EL CONCEPTO DE CONTRATO EN EL DERECHO MEXICANO.....	13
3.- ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS	14
A).- ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS CONTRATOS	14
i).- EL CONSENTIMIENTO	14

II).- EL OBJETO	17
III).- LA SOLEMNIDAD	19
B).- ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS.....	20
I).- LA CAPACIDAD.....	20
II).- LA AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSEN- TIMIENTO	24
4.- DIFERENCIAS ENTRE EL CONVENIO Y EL CONTRATO...	27
5.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS	28
A).- CLASIFICACION DOCTRINAL DE LOS CONTRATOS...	28
B).- OTROS CRITERIOS DE CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS	37

CAPITULO SEGUNDO
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA
LEGISLACION

1.- DEFINICION DOCTRINARIA DEL CONTRATO DE ARREN- DAMIENTO	40
A).-DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..	40
B).- DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DENTRO DEL CODIGO CIVIL.....	41
2.- LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ...	42
A).- CONCEPTO DE ARRENDADOR	42
B).- CONCEPTO DE ARRENDATARIO	44
3.- DIVERSOS TIPOS DE ARRENDAMIENTO.....	45
A).- ARRENDAMIENTO MERCANTIL	45

B).- ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.....	49
C).- ARRENDAMIENTO CIVIL	51
4.- ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	51
A).- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	51
B).- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	55
5.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	59
A).- ENTREGA DE LA COSA ARRENDADA EN ESTADO DE SERVIR AL USO CONVENIDO.....	59
B).- LA CONSERVACION DE LA COSA ARRENDA- DA DURANTE EL ARRENDAMIENTO.....	61
C).- GARANTIZAR EL USO Y GOCE PACIFICO DE LA CO- SA ARRENDADA.....	61
D).- RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS AL ARRENDATARIO POR VICIOS OCULTOS DE LA COSA, ANTERIORES AL ARRENDAMIENTO.....	63
E).- PAGAR EL ARRENDATARIO LAS MEJORAS QUE HUBIERE REALIZADO EN LA COSA ARRENDADA...	64
6.- DERECHO Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	66
A).- SATISFACER LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDO	66
B).- RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LA COSA ARRENDADA SUFRA POR SU CULPA O NEGLIGENCIA, LA DE SUS FAMILIARES, SIRVIENTES O ARRENDATARIOS.....	67

7.- CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	68
A).- POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O BIEN EL SEÑALADO EN LA LEY, O POR ESTAR SATISFECHO EL OBJETO PARA QUE LA COSA FUE ARRENDADA.....	68
B).- POR CONVENIO EXPRESO.....	70
C).- POR NULIDAD.....	71
D).- POR RESCISION	71
E).- POR CONFUSION.....	72
F).- POR PERDIDA O DESTRUCCION TOTAL DE LA COSA ARRENDADA	73
G).- POR EXPROPIACION DE LA COSA ARRENDADA.....	74
H).- POR EVICCIÓN	74
8.- LA TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	75
9.- EL DERECHO DE PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN NUESTRO DERECHO.....	78
10.-DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948	80

CAPITULO TERCERO

ESTUDIOS DE LAS REFORMAS DADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 21 DE JULIO DE 1993

1.- ESPECIFICACIONES DE LAS REFORMAS PUBLICADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DEL 21 DE JULIO DE 1993 EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.....	83
2.- ANALISIS COMPARATIVO ENTRE LAS REFORMAS EFEC- TUADAS Y LA ANTERIOR LEGISLACION EXISTENTE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO	90
3.- OPINION DE LOS ORGANOS ENCARGADOS DE LA IMPAR- TICION DE JUSTICIA RESPECTO A LA APLICACION Y EN- TRADA EN VIGOR DE DICHAS REFORMAS	101
4.- PROBLEMATICA ENGENDRADA CON LA ENTRADA EN VIGOR DE LAS REFORMAS DADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA SOCIEDAD.....	112
5.- DEFICIENCIAS Y ASPECTOS NO CONTEMPLADOS POR LA REFORMA EFECTUADA EN MATERIA DE ARRENDÁ- MIENTO INMOBILIARIO CON FECHA 21 DE JULIO DE 1993	115
6.- ESTUDIO AL NUEVO PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	116
7.- CRITICA	119
CONCLUSIONES.....	127
BIBLIOGRAFIA.....	130
ANEXO.....	I

**CAPITULO PRIMERO
DE LOS CONTRATOS**

1.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LOS CONTRATOS.

**A).- ANTECEDENTES DE LOS CONTRATOS EN
EL DERECHO GRIEGO.**

El estudio de las instituciones griegas es muy vago ya que existe poco conocimiento de ellas, sin embargo dentro del presente estudio procuraremos referirnos en forma genérica a los contratos dentro del derecho griego.

El derecho griego contempló diversos contratos teniendo como característica esencial que éstos se hacían por escrito, pues mediante el contenido de éstos se atendía al comportamiento, a la declaración y al compromiso de las partes a los cuales se refiere el autor Ranuccio Bianchi Bandinelli:

“La compraventa se configura esencialmente como permuta contextual de cosa por precio, acompañada por lo

general de la redacción de un documento (excepto en el casos de venta de cosas de escaso valor), como prueba preconstituida en caso de futuras impugnaciones en cuanto a la pertenencia del bien.

Vayamos ahora a examinar el arrendamiento. Se trata de una traducción muy aproximativa del término *miethosis*, que tiene una aceptación más amplia y debido a ciertos aspectos, más difusa, que comprende una pluralidad de contratos y acuerdos caracterizados por la retribución de una cantidad por la utilización y el disfrute de un bien o de una actividad concedida a un sujeto.

El documento griego redactado generalmente de manera objetiva, proporciona los términos de la relación y de las diferentes modalidades bajo la perspectiva de una o de otra parte, pero siempre poniendo el acento en el traspaso (comprendido también como permiso de uso) del bien por la retribución debida.

Otra figura de amplia aplicación es el mutuo o *dánelon*, término usado más frecuentemente. Se trata de un préstamo para el consumo que consiste en la transferencia de cierta cantidad de cosas fungibles (dinero, trigo, cimientos) a restituir en idéntica cantidad y género en un determinado plazo. Generalmente el préstamo viene acompañado de la

redacción de un documento.

El contrato de sociedad se resuelve entre dos o más personas para el desarrollo de una actividad lucrativa y con el objetivo de repartir los beneficios. Por lo que sabemos, en la reglamentación de las relaciones entre los socios no se pone el acento sobre las eventuales concesiones sino más bien sobre las actividades que cada uno se compromete a prestar para el fin previsto." ¹

Estos contratos son el antecedente más remoto que en materia de obligaciones hemos encontrado, por lo que a continuación nos referiremos al pueblo romano.

B).- ANTECEDENTES DE LOS CONTRATOS EN EL DERECHO ROMANO.

Los contratos también existieron en el pueblo romano agrupándose en dos grandes categorías, los contratos nominados y los contratos innominados a los que se refiere el maestro Guillermo Floris Margadant, quien señala:

¹ Bianco Bandelli Ranuncio, "La Sociedad Elionotica, Económica, Derecho y Religión", Tomo VIII, Editorial Bosch, 1ª Edición, p. 147, 149, 151, 152 y 154

Contratos nominados:

“1. Contratos verbis, que se perfeccionaban pronunciando frases consagradas por la tradición, a veces relacionadas con la religión o la magia. El ejemplo más corriente era la stipulatio, que se perfeccionaba mediante el intercambio de una pregunta y una contestación, utilizándose en ambas el mismo verbo.

2. Contratos litteris, que se perfeccionaban, en algunos casos determinados, con el uso de la escritura.

3. Contratos reales, que se perfeccionaban mediante el consentimiento, unido a la entrega de un objeto. Este grupo comprendía un contrato stricti iuris (el mutuo, préstamo de consumo) y tres contratos de buena fe (el préstamo de uso o comodato, la prenda -o sea pignus- y el depósito).

4. Contratos consensuales, que fueron una gran victoria en la lucha contra el formalismo del derecho antiguo.”²

Contratos innominados:

² Margadant S. Guillermo F., "Derecho Romano", Editorial Esfinge, 5a. Edición, México 1974, p. 380.

“Además de estos contratos nominados, existía una familia de contratos innominados, la cual se componía igualmente de cuatro grupos, que son:

1.) Do ut des (doy para que des; ejemplo típico: la permuta).

2) Do ut facias (doy para que hagas; ejemplo: indemnización en especie por un servicio prestado).

3) Facio ut des (hago para que des).

4) Facio ut facias (intercambio de servicios).”³

En el derecho Romano los contratos más conocidos fueron los contratos nominados, los cuales atendían principalmente a la forma de realizarse.

Los contratos verbis atendían a la formalidad de adquirir un compromiso generalmente divinidad y mediante la pronunciación de palabras solemnes, respecto de éste tipo de contratos encontramos la dotis, el iusiurandum liberti y la stipulatio, los cuales consistían en lo siguiente:

“ La dictio dotis es una forma particular de

³ Ibidem, p. 382.

constitución de dote que no podía ser usada más que por la mujer, su deudor y su ascendiente paterno.

El *Iusiurandum Liberti*, es más importante que el anterior contrato; consiste en una promesa reforzada por un juramento que hace el esclavo a su amo para prestarle determinados servicios una vez que haya sido manumitido, juramento que se renueva el otorgársele la libertad. El primer juramento era un compromiso religioso, el segundo era el que daba nacimiento a la obligación civil, sancionada por la *actio operarum*, análoga a la *condictio certae rei*.

La estipulación es una manera de contratar que consiste en una pregunta hecha por el acreedor, seguida de una respuesta del que se va a hacer deudor.⁴

Los contratos *literis* consistían en la inscripción que se hacía en el *codex* respecto de una declaración unilateral, y así lo refiere Agustín Bravo González al señalar lo siguiente:

“Es un contrato unilateral, solemne, de derecho estricto, como su objeto sólo puede ser el dinero está sancionado por la *condictio certae creditae pecuniae*. No requiere para su perfeccionamiento la presencia del deudor,

⁴ Bravo González Antonio, "Derecho Romano", Editorial Pax México, 8a. Edición, México 1973, p. 119 y 120.

sólo su aquiescencia para que el paterfamilias haga la mención escrita en el codex".⁵

Los contratos reales, se caracterizaban por un acuerdo de voluntades y por la entrega de la cosa siendo los ejemplos más representativos el mutuo, el comodato, la prenda y el depósito y al respecto el maestro Agustín Bravo González nos dice:

"El mutuo o préstamo de consumo, es un contrato por el cual una persona gratuitamente transfiere la propiedad de cosas genéricas a otra persona que se obliga a restituir al cabo de cierto tiempo la misma cantidad de cosas de la misma especie y calidad.

El comodato o préstamo de uso, es un contrato por el cual una persona, el comodante, entrega gratuitamente una cosa a otra persona, el comodatario, para servirse de ella y devolverla después de haber hecho el uso convenido.

El depósito es un contrato por el cual una persona, el depositante, entrega una cosa a otra persona, el depositario, que se obliga gratuitamente a guardarla y a devolverla al primer requerimiento.

⁵ Ibidem, p. 126.

La Pignus. El deudor tiene la actio pigneratitia directa contra el acreedor pignisista para hacerse restituir el objeto y para hacerle responder de toda falta.”⁶

Los contratos consensuales constituyen una evolución respecto de todos los anteriores, pues ya no existen formalidades y solemnidades para su validez, bastando sólo con el consentimiento de las partes para que pueda ser válido, dentro de este tipo de contrato encontramos la compra-venta, el arrendamiento, la sociedad y el mandato.

El pueblo romano no dió una definición tajante de lo que significa el contrato y así nos lo refiere el maestro Agustín Bravo González quien nos dice:

“Los romanos no dieron una definición de contrato. En el fondo de todo contrato se encuentra una convención o pacto, esto es, el consentimiento de dos o más personas; como fin de este convenio: la creación de una obligación; finalmente, es necesario que el legislador haya sancionado ese pacto con una acción y, como consecuencia, es necesario que lo haya nominado.”⁷

A pesar de que no existió una definición de

⁶ Ibidem, p. 127, 129, 130, 133.

⁷ Ibidem, p. 99.

contrato, el maestro Eugène Petit nos brinda la siguiente:

“Para poner la noción del contrato, es preciso, pues, saber primeramente qué es una convención. Ahora bien: cuando dos o más personas se ponen de acuerdo respecto a un objeto determinado, se dice que hay entre ellas convención o pacto. Las partes, al formalizar una convención destinada a producir un efecto jurídico, pueden tener el propósito de crear, modificar o extinguir un derecho. Debemos ocuparnos aquí solamente de las convenciones que tienden a crear un derecho: son las únicas que forman el género cuya especie es el contrato.”³

2.- EL CONCEPTO DE CONTRATO.

A).- DIVERSAS DEFINICIONES DEL CONCEPTO DE CONTRATO EN LA DOCTRINA.

El maestro Rafael Rojina Villegas nos define al contrato en los siguientes términos:

³ Petit Eugène, "Derecho Romano", Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, 9a. Edición, México 1993, p. 277.

“El contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones; una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa; modificarlos o extinguirlos. Preferimos decir derechos reales y personales de contenido extrapatrimonial.”⁹

Por su parte Leopoldo Aguilar Carbajal al referirse al contrato nos dice:

“Vulgarmente se emplea esta palabra para referirse a cualquiera declaración de voluntad que tenga relación con una cuestión de derecho, cualquiera que sea; en otras ocasiones se emplea en el terreno del Derecho Internacional para aplicar sus normas al Tratado entre Naciones. No puede aceptarse esta terminología, porque únicamente distinguiría el acto de voluntad en general, del acto jurídico.

Si bien es cierto que el contrato sí es un acto de voluntad de cada uno de los contratantes, cuya conjunción forma el consentimiento, para la obtención de efectos de

⁹ Rojina Villegas Rafael, *Contratos*, Tomo IV, Editorial Porrúa, 20a. Edición, México 1990, p. 7.

derecho, consistentes, según nuestro Código Civil, en la creación o en la transmisión de derechos o de obligaciones, quedando reservado el término convenio para la producción de otros efectos jurídicos, como son la modificación o la extinción de ellos.

Frecuentemente se hace relación a contratos unilaterales, lo que pudiera llevar al error de creer que se trata de una sola voluntad. No es así, pues en todo contrato concurren dos o más voluntades; lo que acontece, es que las obligaciones que genera el contrato celebrado quedan a cargo de una sola de las partes y en beneficio de la otra; pero en el momento de su formación, sigue la regla general, hay consentimiento, elemento que no encontramos en el acto unilateral, puesto que interviene una sola voluntad, por ejemplo, en el testamento.”¹⁰

Respecto del concepto de contrato se han establecido tres variantes, quienes lo consideran como un acto jurídico, como una norma jurídica y como un documento.

El contrato como un acto jurídico reviste el hecho de que éste, representa la forma más característica señalando el ejemplo más claro el maestro Néstor de Buen al referirse al

¹⁰ Aguilar Carbajal Leopoldo, "Contratos Civiles", Editorial Porrúa, 3a Edición, México 1982, p. 4.

Código Civil Italiano, que dispone en su artículo 1324 que:

“Salvo disposiciones contrarias de la Ley, las normas que regulan los contratos se observarán en cuanto fueren compatibles, respecto de los actos unilaterales entre vivos que tengan contenido patrimonial.”¹¹

Esta teoría ha sido superada por la diversa de que el contrato es una norma jurídica individualizada, pues atiende a los temas que refiere Miguel Angel Zamora y Valencia que señala:

“Los temas principales que debe de tratarse en el estudio del contrato como norma jurídica son: los ámbitos de validez material, temporal y personal, y los conflictos entre contratos relacionados con los ámbitos indicados.”¹²

Por último la acepción de contrato como documento carece de todo fundamento, pues baste recordar que los contratos no necesariamente han de ser por escrito, y atendiendo a la clasificación de documento, que es el objeto en el que consta de manera escrita por signos gráficos la voluntad de las personas, no necesariamente un contrato es un

¹¹ De Buen Lozano Néstor, “La Decadencia del Contrato”, Editorial Textos Universitarios, 1a Edición, México 1965 p. 156

¹² Zamora y Valencia Miguel Angel, “Contratos Civiles”, Editorial Porrúa, 1a. Edición, México 1981, p. 18.

documento, por lo que carece de valor tal aseveración.

Indudablemente el contrato es el conjunto de voluntades, que tiene por objeto consecuencias de derecho mediante la creación o transmisión de derechos y obligaciones.

**B).- EL CONCEPTO DE CONTRATO EN EL
DERECHO MEXICANO.**

De acuerdo con nuestro Código Civil para el Distrito en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el contrato es:

“Artículo 1793. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.”

Como se puede apreciar del artículo preinserto, podemos establecer que el contrato constituye un convenio, sin embargo éste se halla delimitado a producir, transferir derechos y obligaciones de tal forma que el contrato será un convenio en sentido restringido, perteneciente a un convenio en sentido amplio, que a su vez formarán parte de un género que es el acto jurídico, de tal forma que las disposiciones aplicables a los contratos también lo serán a los convenios.

3.- ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS.

).- ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS CONTRATOS.

I).- EL CONSENTIMIENTO.

El consentimiento como requisito esencial del contrato constituye el acuerdo de voluntades para la celebración del acto jurídico, de tal forma que sin éste no se podrá dar el contrato.

El autor Ramón Sánchez Medal define al consentimiento en los siguientes términos:

“El primer elemento de existencia es el consentimiento, el cual ha de entenderse para este estudio en dos sentidos: como voluntad del deudor para obligarse y como concurso o acuerdo de voluntades.”¹³

Por su parte Néstor de Buen define al consentimiento en los siguientes términos:

¹³ Sánchez Medal Ramón, “De los Contratos Civiles”, Editorial Porrúa, 22a. Edición, México 1993, p. 26.

“Referido el contrato al consentimiento suele definirse como el acuerdo de voluntades exteriormente manifestadas para la creación o transmisión de obligaciones y derechos.”¹⁴

La voluntad debe entenderse como la manifestación exterior de la intención o ánimo para realizar un acto jurídico previsto en la norma, de tal forma que las partes al conjugar esa voluntad forman el consentimiento.

Ahora bien la voluntad y en particular puede darse en forma expresa o tácita y así nos los refiere el artículo 1803 que nos refiere:

“Artículo 1803. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultara de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.”

El consentimiento es sin lugar a dudas el elemento más importante de todo contrato, pues de él dependerá el nacimiento de éste y como consecuencia de ello la producción de efectos legales, toda vez que antes del consentimiento no

¹⁴ De Buen Lozano Néstor, Op. Cit. p. 189.

puede existir contrato ni obligaciones de éste, salvo la de mantener la oferta para que esta sea aceptada, como lo dispone el artículo 1804 del Código Civil que establece:

“Artículo 1804. Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo.”

No debe de pasar inadvertido en nuestro trabajo lo concerniente a la autonomía de la voluntad, la cual radica en el hecho de permitir a las partes crear sin limitación alguna las obligaciones que crean necesarias en los contratos, lo cual surgió en el derecho Francés, sin embargo a pesar de que esta subsiste se ha visto limitada por los intereses sociales, siendo el estado quien ha intervenido cada día más en la elaboración de los contratos en detrimento de la voluntad de los individuos, buscando una igualdad en cuando a las partes que celebran los contratos, baste citar como ejemplo los contratos de arrendamiento, que conllevan ciertas restricciones e incluso los contratos de trabajo.

Asimismo existen otras restricciones a la autonomía de la voluntad como son los contratos de adhesión, los cuales son elaborados unilateralmente por el oferente, que ante la necesidad del aceptante sólo le queda adherirse a ellos, éste tipo de contratos a tomado gran auge en nuestra sociedad

baste citar como ejemplo el de suministro de energía eléctrica, el de servicio telefónico, etc.

II).- EL OBJETO.

Rafael de Pina nos define al objeto en los siguientes términos:

“El objeto del contrato consiste, consiguientemente, en toda prestación de dar, hacer o no hacer simple o compleja, realicese por una de las partes (contratos unilaterales) o por ambas (contratos bilaterales).”¹⁵

Por su parte el Código Civil establece respecto al objeto lo siguiente:

“Artículo 1824. Son objeto de los contratos:

I La cosa que el obligado debe dar;

II El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.”

¹⁵ De Pina Rafael, “Derecho Civil Mexicano”, Editorial Porrúa, 3a. Edición, México 1973, p. 292.

Manuel Bejarano Sánchez nos proporciona las acepciones que se han dado a la palabra objeto, y al respecto señala:

“1. El objeto directo del contrato, que es el de crear o transferir derechos y obligaciones;

2. el objeto indirecto del contrato, que es el objeto de las obligaciones engendradas por él, y que puede consistir en dar, hacer o no hacer;

3. la cosa misma que se da.”¹⁶

Atento a las acepciones señaladas por el Maestro Manuel Bejarano Sánchez, hemos de referir que nuestro Código Civil ha establecido como objeto el segundo de los referidos, es decir el denominado objeto indirecto, toda vez que atendiendo al primero todos los contratos contarían con el mismo objeto y el tercero sólo atiende a una obligación de dar, omitiendo por completo las de hacer o no hacer por lo que creemos que la definición más correcta del objeto del contrato es la obligación que debe cumplir el deudor, la cual consistirá en un dar, un hacer o en un no hacer lo que constituye prestaciones de alguna cosa, de un hecho o de una

¹⁶ Bejarano Sánchez Manuel, “Obligaciones Civiles”, Editorial Haría, 3a. Edición, México 1984, p. 68.

abstinencia.

Ahora bien, el objeto deberá ser física y jurídicamente posible, es decir que debe de existir en la naturaleza o bien que pueda llegar a existir, asimismo no deberá oponerse a ninguna norma jurídica porque de lo contrario será jurídicamente imposible su existencia, debiendo ser determinada o determinable en cuanto a su especie y de estar en el comercio.

La falta del objeto impide la realización del contrato, toda vez que si la cosa no existe o no puede existir físicamente, o bien no es determinada o determinable y no forma parte del comercio no podrá existir el contrato, lo que acarreará una nulidad absoluta y por consiguiente la inexistencia del contrato.

III).- LA SOLEMNIDAD.

La solemnidad consiste en los actos que han de realizarse en la celebración del contrato, sin los cuales no puede llegar a existir éste.

Eduardo Pallares nos define a la solemnidad de la

siguiente forma:

“Las formalidades que prescriben las leyes para que un acto o instrumento sea válido o auténtico, y haga prueba en juicio.”¹⁷

Como ejemplo de contratos que requieren de una solemnidad podemos mencionar al matrimonio, sin embargo hay actos jurídicos que también requieren dicha solemnidad como pueden ser el testamento, la adopción y la legitimación.

B).- ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS.

I.- LA CAPACIDAD.

Manuel Bejarano Sánchez nos define a la capacidad en los siguientes términos:

“La capacidad es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercitarlos. En principio, todo sujeto tiene capacidad y sólo determinados grupos de personas, a título excepcional son incapaces.”¹⁸

¹⁷ Pallares Eduardo, “Diccionario de Derecho Procesal Civil”, Editorial Porrúa, 19a. Edición, México 1990, p. 738.

¹⁸ Bejarano Sánchez Manuel, Op. Cit. p. 130.

Nuestro Código Civil refiere que existen dos tipos de capacidades, la capacidad de goce y la capacidad de ejercicio:

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

La capacidad de ejercicio es la facultad con que cuentan las personas para ejercer sus derechos y obligaciones por si mismas, y al respecto el Código Civil establece que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley, que de acuerdo con el artículo 450 serán:

“Artículo 450. Tienen incapacidad natural y legal:

I Los menores de edad;

II Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o la alteración en la inteligencia que

esto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por si mismos, o manifestar su voluntad por algún medio.

III (Derogada).

IV (Derogada).”

Existe la regla general que todos los seres humanos tienen la capacidad de goce, sin embargo ésta se halla limitada por la propia ley en algunos casos, y como ejemplo claro podemos señalar que los extranjeros no pueden adquirir el dominio en una franja de tierras, dentro de una franja de 100 kilómetros de la frontera y 50 kilómetros de las playas, pues así lo dispone nuestra Constitución Política en el artículo 27 en su fracción primera al señalar:

“Artículo 27....

I Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por

lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar en virtud de los mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas....”

Diversa restricción a la capacidad de goce la encontramos en el hecho de que los ministros de cultos, no pueden ser titulares de derechos hereditarios derivados de un testamento hecho por otro ministro del mismo culto, o bien de parientes hasta dentro del cuarto grado, aún cuando no sean ministros del mismo culto, como lo contempla el artículo 1325 del Código Civil.

El maestro Miguel Angel Zamora y Valencia nos refiere una capacidad general y una capacidad especial, respecto de los contratos y al efecto señala:

“Se entiende por capacidad general la aptitud para poder intervenir por sí en un contrato y para poder adquirir la titularidad de los derechos que se originen como consecuencia de su otorgamiento, sin requerir que el sujeto tenga una calidad específica de tipo personal o en relación al bien que eventualmente puede constituir el contenido de su prestación de dar.

Por capacidad especial debe entenderse, además de la aptitud para poder intervenir por sí en un contrato y para poder adquirir la titularidad de los derechos que se originen como consecuencia de su otorgamiento, la calidad o una calidad específica de tipo personal o una calidad específica relacionada con el bien como contenido de su prestación de dar.

En la celebración de un contrato de arrendamiento, el arrendador, además de la capacidad general, requerirá la especial de poder transmitir el uso o goce temporal de la cosa sobre la que recaiga el contrato, ya que si no tienen esa calidad relacionada con el bien no podría conceder el uso o goce, como acontece con un nudo propietario o con un usuario o un habituario. En cambio, el arrendatario, por regla general sólo requerirá la capacidad general.¹⁹

II.- LA AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

Para que un contrato sea plenamente válido el consentimiento habrá de haberse dado sin vicio alguno, los cuales de acuerdo con nuestra Legislación pueden ser:

¹⁹ Zamora y Valencia Miguel Angel, Op. Cit p. 31 y 32

El error.

Este lo podemos concebir como la falsa creencia de la realidad, existiendo tres clases, de hecho, el de derecho y el de cálculo.

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

El dolo.

El dolo consiste en mantener en el error a alguno de los contratantes y así lo dispone el artículo 1815 de nuestro Código Civil que dispone:

“Artículo 1815. El error de calculo sólo da lugar a que se rectifique.”

La violencia.

La violencia la podemos concebir como la coacción, es decir como una fuerza irresistible, física o moral que se

ejerce sobre determinado contratante para forzarlo a que otorgue su consentimiento en la celebración de un contrato.

Nuestro Código Civil al respecto nos dice:

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

La lesión.

La lesión la podemos concebir como el abuso que uno de los contratantes lleva en perjuicio de otro, explotando las circunstancias de ignorancia, inexperiencia o extrema miseria, por lo que obtiene un beneficio mayor al que por su parte se obliga, es requisito indispensable que se conjuguen ambos para que se dé, y a un cuando nuestro Código Civil no contempla en la lesión al estado de necesidad, pudiéramos nosotros agregarlo, pues ello hace que en innumerables ocasiones se obtenga un lucro excesivo al que se obliga la otra parte.

La ilicitud en el objeto motivo o fin.

Manuel Bejarano Sánchez nos dice al respecto:

“Para que el contrato sea válido, es indispensable que, tanto a lo que se obligó el deudor, como el por qué de su proceder sean lícitos, es decir, no contrarios a lo dispuesto por las leyes de interés público (que no quebranten una prohibición o un mandamiento legal). El contenido de las cláusulas contractuales y el propósito de las mismas debe respetar las normas legales, pues en su acatamiento se sustentan el orden jurídico y la paz social; por ello, un contrato contradictor de lo establecido en las leyes, no habrá de tener validez, será nulo.”²⁰

4.- DIFERENCIAS ENTRE EL CONVENIO Y EL CONTRATO.

Para llegar a establecer la diferencia que se suscita entre convenio y contrato, debemos recordar que el convenio es el acuerdo entre dos o más personas para transferir, modificar o extinguir obligaciones, en tanto que los contratos sólo producen y transfieren obligaciones y derechos.

²⁰ Bejarano Sánchez Manuel, Op. Cit. p. 116.

Atento a ello podemos establecer que el convenio en latu sensu, o sea en sentido amplio está conformado por los convenios estricto sensu y los contratos, de tal forma que los convenios podrán ser contratos pero los contratos no podrán ser convenios, ante ello el convenio será el genero y el contrato la especie.

El autor Rafael Rojina Villegas nos dice que la distinción entre contrato y convenio se establece en los siguientes términos:

“Al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones.”²¹

5.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

A).- CLASIFICACION DOCTRINAL DE LOS CONTRATOS

²¹ Rojina Villegas Rafael, "Compendio de Derecho Civil". Tomo IV, Editorial Porrúa, 11a. Edición, México 1979, p. 7.

Los contratos bilaterales y unilaterales:

Será unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia otra, la cual ninguna obligación tiene respecto de esta, como ejemplo podemos señalar el contrato de depósito por el que el depositario se obliga a la guarda de la cosa, mientras que el depositante no adquiere ninguna obligación.

Bilateral es el contrato por el que resulta obligación para los contratantes, las partes se obligan recíprocamente; como el contrato de compraventa, por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el comprador se obliga al pago de un precio cierto y en dinero.

Los contratos onerosos y gratuitos.

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo nos dice:

“Los contratos se clasifican en onerosos y gratuitos, tomando en cuenta si las cargas o gravámenes son recíprocos. El artículo 1837 los describe de la siguiente forma:

Es contrato oneroso es aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquel en que el

provecho es solamente de una de las partes.

Con frecuencia se confunde el contrato bilateral con el oneroso pero como ya lo mencioné anteriormente, el bilateral se refiere a las obligaciones recíprocas, y el oneroso a las ganancias o las pérdidas. Así por ejemplo es bilateral y gratuito el mutuo simple.”²²

Los contratos conmutativos y aleatorios.

Estos constituyen una especie de los contratos onerosos toda vez que ellos son dependientes de los provechos y gravámenes que generen y al respecto Miguel Angel Zamora y Valencia nos dice:

“Los contratos, desde el punto de vista de la certeza de los provechos y gravámenes que generan se clasifican en conmutativos y aleatorios. Si los provechos y los gravámenes que genera para las partes son ciertos y conocidos desde la celebración misma del contrato, será conmutativo; si esos provechos y gravámenes no son ciertos y conocidos al momento de celebrarse el contrato, sino que dependen de circunstancias o condiciones posteriores a su celebración,

²² Pérez Fernández del Castillo Bernardo, "Clasificación de los Contrato Civiles". Editorial Porrúa, 3a Edición, México 1995. p. 44 y 45.

será aleatorio." ²³

Los contratos reales y consensuales.

Los primeros son aquéllos que su perfeccionamiento está supeditado no sólo al consentimiento de las partes sino a la entrega de la cosa, como sucede en los contratos de comodato y depósito.

Los segundos o sea los contratos consensuales son aquellos que se perfeccionan por el consentimiento, es decir, por el acuerdo de voluntades de los contratantes para la creación del contrato, el ejemplo claro lo encontramos en el contrato de compra-venta en el que es suficiente el acuerdo entre las partes para que el contrato se considere como celebrado aún cuando no se halla entregado la cosa y satisfecho el precio.

Los contratos principales y accesorios.

El maestro Fernando Pérez del castillo nos dice:

"Son contratos principales los que su validez y existencia no dependen de otro contrato.

²³ Zamora y Valencia Miguel Angel, op Cit p 49

Se llaman contratos accesorios aquellos cuya validez y existencia depende de otro contrato. Por ejemplo los de garantía, tales como la prenda, la hipoteca y la fianza.”²⁴

Los contratos instantáneos y de tracto sucesivo.

Estos atienden a la forma en que se extinguen, es decir que si se extingue en el momento de su creación será instantáneo en tanto que si su cumplimiento queda prolongado en el transcurso del tiempo será de tracto sucesivo.

Rafael Rojina Villegas nos dice:

“Los instantáneos son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebra, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un solo acto; y los de tracto sucesivo son aquellos en que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado. Por ejemplo, es un contrato instantáneo la compraventa al contado, la permuta. En cambio, el arrendamiento es de tracto sucesivo, porque durante un tiempo determinado la cosa estará en poder del arrendatario y a su vez éste pagará periódicamente una renta.”²⁵

²⁴ Pérez Fernández del Castillo Bernardo, Op. Cit. p 49.
²⁵ Rojina Villegas Rafael, “Derecho Civil Mexicano”, Tomo VI, Contrato Volumen I, Editorial Porrúa, 4a. Edición, México 1981, p 41.

Contratos nominados e innominados.

Los primeros son todos aquéllos que se hallan regulados específicamente por nuestro Código Civil como es el caso de la compra-venta, el arrendamiento, la permuta, etc., y los contratos innominados son aquéllos que no se encuentran reglamentados por la ley en forma específica, no queremos decir que éstos se hallen fuera de la ley sino simplemente que no establecen su existencia en forma detallada, siendo su fundamento el artículo 1859 de nuestro Código Civil que dispone:

“Artículo 1859. Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento.”

Los contratos mixtos.

Estos se hallan constituidos por una dualidad de contratos, de tal forma que en su creación intervienen varios elementos de contratos nominados e innominados, de tal forma que todos los elementos pueden pertenecer a un contrato nominado y uno de sus elementos o una de sus partes a un

contrato innominado, o bien que las obligaciones de una parte sean en atención a un contrato nominado y la obligación de la otra parte pertenezca a un contrato innominado o bien que ambas partes contengan obligaciones de contratos nominados o innominados.

Los contratos unión.

Respecto de éstos contratos Miguel Angel Zamora y Valencia nos dice:

“Los contratos unión son aquellos contratos autónomos que se estructuran mediante la conjunción de dos o más contratos nominados o innominados, y pueden ser clasificados en contratos unión con dependencia bilateral, con dependencia unilateral o contratos unión alternativos.

Los contratos unión con dependencia bilateral serían aquellos en que la conjunción de los contratos que los forman es de tal naturaleza que la existencia, validez y cumplimiento de las prestaciones de una influyen en forma absoluta sobre el otro.

Los contratos unión con dependencia unilateral sería aquellos en que la conjunción de los contratos que los forman sólo es determinante respecto de uno, de tal forma que éste puede no ser válido o ser incumplidas las obligaciones que

genere, sin que se afecte el otro; pero que si el otro no existe o es nulo, si afecta con la inexistencia o nulidad al primero.

Los contratos unión alternativos, serian aquellos en que por las condiciones propias en que fueron pactados, por la voluntad de una de las partes o por la realización de una condición se actualiza en definitiva unos de los contratos que lo integran y se extingue el otro.”²⁶

Los contratos formales.

Estos contratos se le caracterizan porque de acuerdo con la ley deben revestir cierta formalidad, es decir que habrá de cumplirse con ciertos requisitos para que tengan validez y el ejemplo claro lo encontramos en el artículo 2320 de nuestro Código Civil que dispone:

“Artículo 2320. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.”

²⁶ Zamora y Valencia Miguel Angel, Op. Cit. p. 57.

B).- OTROS CRITERIOS DE CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

Clasificación de los contratos de planiol.

Esta clasificación nos la proporciona el maestro Rafael Rojina Villegas quien señala:

“Tenemos en la doctrina francesa la clasificación interesante de Planiol, que distingue los contratos en atención a la naturaleza de su objeto, siguiendo en cierta forma la división fundamental de las obligaciones, que desde el derecho romano, se dividen en tres clases: dar, hacer o no hacer. Planiol, para los contratos, dice que el objeto puede consistir en cosas, servicios y derechos; es decir, el contrato puede tener por objeto la transmisión de la propiedad o del uso de las cosas, la realización de un trabajo o simplemente por los Códigos.”²⁷

Clasificación de los contratos de Georgi.

Respecto de esta teoría Rojina Villegas nos dice:

²⁷ Rojina Villegas Rafael, Op Cit p. 47.

La clasificación de Giorgi, parte de un punto de vista distinto, ya no toma en cuenta la naturaleza del objeto, sino el propósito o finalidad que las partes se proponen al realizar el contrato. Distingue los siguientes propósitos fundamentales:

1. La transmisión del dominio.
2. La transmisión del uso.
3. La realización de un fin común.
4. La prestación de servicios.
5. La comprobación jurídica.
6. La constitución de una garantía, es decir, comprende aquellos contratos cuya finalidad es garantizar una obligación principal.”²⁸

Clasificación de los contratos de Filomusi.

Respecto de esta teoría encontramos lo siguiente:

“Existe una última clasificación propuesta por el

²⁸ Ibidem, p. 48.

autor italiano Filomusi quien inspirándose en las ideas de Kant, divide los contratos desde un punto de vista distinto, según su naturaleza principal o accesoria. Esta es la idea que priva en la clasificación de Filomusi para distinguir dos categorías fundamentales:

I. Principales, que existen por sí mismos.

II. Contratos accesorios, que existen en relación con un contrato principal.”²⁹

Clasificación de los contratos, desde el punto de vista de su causa, tesis de capitant.

De acuerdo con esta teoría los contratos se dividen en aquéllos que tienen causa en sí mismo y los que puede ser separados de ella y al respecto Rojina Villegas nos dice:

“a) Existen contratos (y son los que constituyen la mayoría) en los cuales media un vínculo indisoluble entre su causa y las obligaciones que generan. Por ejemplo, en los contratos bilaterales se sostiene por los autores causalistas que siempre hay una relación constante entre la obligación de cada parte y la contraprestación correlativa de la otra. Es decir, se trata de obligaciones interdependiente y ello se debe

²⁹ *Ibidem* p. 51.

a que la causa de la obligación de una parte radica en la obligación de la otra. Es por lo tanto innegable que se trata de contratos en los cuales la causa constituye la esencia de los mismos, es inseparable, de su propia estructura y naturaleza. Capitant estima que pertenece a esta primera categoría todos los contratos sinalmáticos, los reales y algunos unilaterales como la primera de venta y la promesa de compra.

b) La segunda categoría de contratos, que es la menos importante, está constituida por aquellos en los cuales no existe esa liga indestructible entre las obligaciones creadas por el contrato y su causa. De esta suerte pueden generarse obligaciones contractuales en las que no exprese su causa, originándose así verdaderas declaraciones abstractas de deuda.”³⁰

³⁰ Ibidem p. 78 y 79.

CAPITULO SEGUNDO
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA
LEGISLACION

1.- DEFINICION DOCTRINARIA DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.

A).-DEFINICION DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.

Rafael de Pina nos define al arrendamiento en los siguientes términos:

“Es aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto.” ³¹

Por su parte el autor Raúl Sánchez Medal nos dice:

“El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una

³¹ De Pina Rafael, Op. Cit p. 100.

cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto (2398).”³²

El autor Efraín Moto Salazar nos define al arrendamiento en los siguientes términos:

“El arrendamiento es el contrato por el que ambas partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precios cierto (art. 2398 del C. Civil).”³³

B).- DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DENTRO DEL CODIGO CIVIL.

Nuestro Código Civil dentro del titulo Sexto denominado ‘del arrendamiento’ en su capítulo I, nos define al arrendamiento en los siguientes términos:

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

³² Sánchez Medal Ramón, Op Cit. p. 223.

³³ Moto Salazar Efraín, “Elementos de Derecho”, Editorial Porrúa, 34a. Edición, México 1988, p. 268.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.”

No queremos profundizar respecto de los conceptos referidos respecto del arrendamiento, toda vez que este será analizado en todos sus elementos en los incisos siguientes.

2.- LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A).- CONCEPTO DE ARRENDADOR.

El arrendador es la persona física o moral, que se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa.

Señalamos que el arrendador podrá ser la persona física o moral, entendiendo por la primera el ente biológico, ser humano, capaz de celebrar el contrato y por ente moral debemos atender a lo preceptuado por nuestro Código Civil, quien nos dice:

“Artículo 25. Son personas morales:

I La Nación, los Estados y los Municipios;

II Las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la ley;

III Las sociedades civiles o mercantiles;

IV Los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución Federal;

V Las sociedades cooperativas y mutualistas, y

VI Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquiera otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley.

VII Las personas morales extranjeras de naturaleza privada, en los términos del artículo 2736.”

Cabe señalar que el arrendador no necesariamente deberá ser el propietario, toda vez que el arrendamiento es un derecho personal y no un derecho real, en tal sentido

cualquier persona autorizada para ello podrá celebrar el contrato e incluso podrá demandar judicialmente al inquilino a efecto de obtener la entrega y desocupación del inmueble objeto del arrendamiento, de tal forma que no se requerirá acreditar la propiedad del inmueble referido, sino sólo la relación contractual de arrendamiento.

B).- CONCEPTO DE ARRENDATARIO.

El arrendatario será la persona quien realice el uso y disfrute de la cosa objeto de arrendamiento, con la obligación de pagar un precio cierto.

El arrendatario al igual que el arrendador podrá ser una persona física o moral y desde luego se requerirá la capacidad para contratar.

Cabe señalar que el arrendatario adquiere la calidad con la celebración del contrato, de tal forma que incluso el Estado y los Municipios pueden celebrar por conducto de la autoridad administrativa contratos en los que sean arrendatarios, e incluso arrendadores .

Cabe destacar que respecto del arrendatario no

existirá calidad alguna para celebrar el contrato, de tal forma que cualquier persona podrá llevarlo a cabo sin más limitante que el ser capaz para contratar.

3.- DIVERSOS TIPOS DE ARRENDAMIENTO.

A).- ARRENDAMIENTO MERCANTIL.

Dentro del derecho mercantil encontramos dos figuras que constituyen propiamente un arrendamiento, aún cuando cuenta con peculiaridades específicas ellas son:

El Contrato de servicio de cajas de seguridad constituye propiamente un arrendamiento, toda vez que el banco permite el uso y disfrute de un espacio determinado a cambio de un precio.

Ignacio Soto Sobreyra nos dice respecto del servicio de cajas de seguridad:

“Este servicio podría pensarse que tiene la naturaleza jurídica de un depósito regular, o sea aquel en el

cual no pasa la propiedad del depositante al depositario, debiendo devolverse exactamente el mismo bien depositado; sin embargo no es así porque el Banco no sabe cuáles son específicamente los bienes guardados en la caja, y por lo tanto no puede darse o constituirse como depositario de los mismo. En estas condiciones el banco es alquilador de un espacio resguardado por él, siguiéndose las normas de un contrato de arrendamiento. En efecto, en los términos del artículo 78, la institución de crédito alquiladora sólo se obliga a responder de la integridad de la caja alquilada y a mantener libre acceso a ella en los días y horas hábiles, o sea que son sólo dos sus obligaciones: el aseguramiento de la integridad y el acceso a la caja. De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, en su última edición, integridad, 'denota calidad de íntegro', que significa 'aquello a que no falta ninguna de sus partes', pero con la institución alquiladora no sabe nada del contenido de la caja, tiene necesariamente que entenderse que el no faltar ninguna de sus partes, se refiere a la parte exterior de la caja, mismo, por lo tanto, que el banco se compromete a que no sea de ninguna manera violada." ³⁴

El ilustre maestro Raúl Cervantes Ahumada incluso refiere como uno de los nombres dados a este tipo de

³⁴ Soto Sobreya y Silva Ignacio, "Ley de Instituciones de Crédito", Editorial Porrúa, 6a. Edición, México 1995, p 171 y 172.

operación el de arrendamiento, al cual en la cita aclaratoria señala:

“La operación ha recibido diversos nombres: arrendamiento de cajas de seguridad.

Es el nombre usado por la mayoría de los autores galos, por la jurisprudencia francesa (ESCARRA, *op. cit.*, pág. 809), y por la práctica bancaria mexicana. (Véase apéndice a este capítulo).³⁵

El referido autor Cervantes Ahumada al señalar el modo de operación de las cajas de seguridad, también destaca que lo relevante de este servicio lo constituye el uso que se permite de la caja, aún cuando este se halla sujeto a un horario específico, sin embargo como hemos señalado al ser un arrendamiento mercantil tiene características *sui generis*, pero que en definitiva se puede considerar como un arrendamiento:

“El banco construye en su edificio una bóveda acorazada, generalmente con estructura exterior de cemento armado, y con planchas de acero en el interior. En la pared interior de la bóveda se encuentran empotradas, en forma

³⁵ Cervantes Ahumada Raúl, “Títulos y Operaciones de Crédito”, Editorial Herrero, 11a. Edición, México 1979, p. 300.

conveniente, cajas de acero de tamaños adecuados, numeradas y cada uno con su llave doble. En el interior de cada compartimiento se encuentra otra caja de lámina más delgada, que suele cerrarse con un pequeño candado. El banco concede al cliente el uso de la caja: el cliente recibe una llave y el banco se guarda la otra, para que la caja no pueda ser abierta sin la cooperación de un empleado del banco. El acceso de la bóveda al exterior está controlado por una gran puerta de acero, con mecanismo de relojería, que sólo permite la apertura de la bóveda a determinadas horas. Durante esas horas de servicio, llega el cliente, y previa identificación, el empleado coopera con él a la apertura de la caja. El cliente saca la caja interior y va a un local reservado, donde realiza el movimiento que desea. El empleado del banco no sabe ni el contenido de la caja, ni el movimiento que en el contenido haga el cliente.”³⁶

Diverso contrato que cuenta con los elementos del arrendamiento civil lo constituye el arrendamiento financiero, el cual consiste en que una institución denominada arrendadora se obliga a adquirir el bien que necesita el arrendatario, concediéndole el uso y disfrute temporal del mismo, por el tiempo pactado para ello, obligándose esta a pagar un precio cierto, con la obligación de realizar cualquiera de las opciones a que se refiere el

³⁶ *ibídem*, p. 299 y 300.

artículo 27 de la Ley General de Organizaciones de Crédito y actividades auxiliares de crédito que señala:

“Art. 27.- Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

I. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato;

II. A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato, y

III. A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato....”

B).- ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.

De acuerdo con Miguel Angel Zamora y Valencia el Arrendamiento Administrativo, se dará respecto de aquéllos contratos que tengan una reglamentación especial, es decir que se sujeten a disposiciones especiales y no ha las genéricas establecidas en nuestro Código Civil, el referido autor señala textualmente:

“El arrendamiento es administrativo cuando los bienes objeto del contrato, pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios y conforme al artículo 2411 del código civil, estos contratos se sujetarán a las disposiciones del derecho administrativo y sólo en forma supletoria a las disposiciones del ese código. Los funcionarios, empleados y administradores de establecimientos públicos tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes que administren con ese carácter (2405).”³⁷

A nuestro parecer el denominado arrendamiento administrativo no es otra cosa que un arrendamiento común y corriente en el que una parte o ambas partes pertenecen a la administración pública, siendo el objeto necesariamente parte del patrimonio del Estado motivo por el cual habrá de regularse en términos de lo señalado en la Ley Administrativa.

³⁷ Zamora y Valencia Miguel Angel, “Contratos Civiles”, Editorial Porrúa, 4a. Edición, México 1992, p. 156.

C).- ARRENDAMIENTO CIVIL.

Dentro de este apartado no queremos profundizar, toda vez que el mismo ha sido objeto de estudio a lo largo del presente capítulo así como en los subsecuentes, por lo que sólo baste decir que este arrendamiento se dará en términos de los regulado por el Código Civil que dispone, que el arrendamiento es un contrato temporal, bilateral oneroso, consensual, principal al establecer el artículo 2398 lo siguiente:

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

4.- ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A).- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

De acuerdo con la teoría de las obligaciones los

elementos de existencia del contrato serán el consentimiento y el objeto, pues así lo determina nuestro Código Civil en el artículo 1794 que dispone:

“Artículo 1794. Para la existencia del contrato se requiere:

I Consentimiento;

II Objeto que pueda ser materia del contrato.”

Por consentimiento debemos entender el acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones.

El consentimiento podrá revestir dos formas por las que podrá darse, es decir podrá ser en forma expresa o tácita y a ello se refiere el Código Civil al disponer:

“Artículo 1803. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.”

Por lo que respecta al objeto, la doctrina lo ha

conceptualizado desde tres diversos supuestos, y al respecto Manuel Bejarano Sánchez nos dice:

“1. El objeto directo del contrato, que es el de crear o transferir derechos y obligaciones;

2. El objeto indirecto del contrato, que es el objeto de las obligaciones engendradas por él, y que puede consistir en dar, hacer o no hacer;

3. la cosa misma que se da.

La más correcta es la segunda, pues la primera es inútil e inexacta -todos los contratos tendrían el mismo objeto- y la tercera comprende sólo una especie de objeto: el de dar. Por tanto, el objeto de todo contrato es el objeto de la obligación creada por él. De ahí que el contrato tendrá tantos objetos, como obligaciones haya engendrado: cada obligación tiene su propio objeto, el cual consistirá en el contenido de la conducta del deudor, aquello a lo que se comprometió o que debe efectuar.”³⁸

El consentimiento al igual que el objeto, son requisitos sin los cuales no podrá existir el contrato de arrendamiento, el primero de ellos atenderá a la voluntad de

³⁸ Bejarano Sánchez Manuel, Op. Cit., p. 68.

los contratantes, de querer uno conceder el uso a cambio de un precio cierto y el otro el de hacer uso de la cosa, pagando el precio referido, asimismo es indispensable el objeto, pues el contrato de arrendamiento consistirá en la cosa arrendada y en el precio que ha de pagarse por ella.

La cosa arrendada generalmente será un inmueble destinado a casa-habitación o comercio.

Por lo que respecta al precio, Miguel Zamora y Valencia nos dice:

“El precio en este contrato debe de ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago, excepto en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, en los que el precio debe estipularse en moneda nacional. Si el precio no es cierto, el contrato no será de arrendamiento y normalmente se tratará de un contrato innominado en cuyo caso se aplicarán las reglas ya estudiadas en la parte general, para su análisis e interpretación.”³⁹

B).- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Respecto de éstos elementos, en el arrendamiento podemos establecer la capacidad y la forma así como la ausencia de vicios del consentimiento, y que el objeto motivo o fin del mismo sea lícito.

La capacidad será aquella de la que gozan las partes para ser titulares de derechos y obligaciones.

La capacidad es definida por el maestro Joel Chirino Castillo en los siguientes términos:

“La capacidad jurídica es la aptitud para adquirir derechos y obligaciones y ejecutarlos. Este concepto implica dos grandes que corresponden a la capacidad de goce y a la de ejercicio.”⁴⁰

En el contrato de arrendamiento la capacidad que requieren las partes será la de goce y la de ejercicio, de tal forma que tanto el arrendador como el arrendatario deberán de ser mayores de edad y en pleno uso de sus facultades

⁴⁰ Chirino Castillo Joel, “Derecho Civil III”, Editorial Privada, México 1986, p. 24.

mentales, aún cuando exista la excepción a la regla en la que puedan contratar con un menor de edad, vicio que se hallará purgado al cumplir éste la mayoría de edad y al seguir otorgando su consentimiento.

De acuerdo con nuestro Código Civil, todas las personas que no se hallen dentro del supuesto establecido en el artículo 450, podrán ser hábiles para contratar y al respecto el numeral invocado refiere:

“Artículo 450. Tienen incapacidad natural y legal:

I Los menores de edad:

II Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y aquéllos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o la alteración en la inteligencia que esto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio.

III (Derogada).

IV (Derogada).”

La ausencia de vicios del consentimiento es también un elemento de validez del contrato de arrendamiento, es decir que las voluntad de las partes no deberá obtenerse por medio de error, dolo, mala fe o violencia, entendiendo por estas de acuerdo con el maestro Fernando Flores Gómez lo siguiente:

“El error es un concepto falso de la realidad. La ley de la materia establece tres clases de error: el de derecho el de hecho y el de cálculo. El error de derecho o hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contraten, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa. El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique.

La violencia es la coacción física o la intimidación moral hecha sobre una persona para forzarla a que otorgue su consentimiento. A mayor abundamiento, hay violencia en la celebración de un contrato, cuando se emplee fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus

descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

El dolo en los contratos es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en el a alguno de los contratantes; cuando se disimula el error de unos de los contratantes, se llama mala fe.”⁴¹

Por lo que respecta al último elemento de validez del contrato, este consiste en que el objeto del mismo, es decir el contenido de la conducta que el caso de arrendamiento, consistiría en la obligación de permitir el uso y disfrute de una cosa a cambio de un precio cierto, así como el fin que es el propósito que induce a la celebración de que sean lícitos.

“Para que el contrato sea válido, es indispensable que, tanto a lo que se obligó el deudor, como el por qué de su proceder sean lícitos, es decir, no contrarios a lo dispuesto por las leyes de interés público (que no quebranten una prohibición o un mandamiento legal). El contenido de las cláusulas contractuales y el propósito de las mismas debe respetar las normas legales, pues en su acatamiento se sustentan el orden jurídico y la paz social; por ello, un contrato contradictor de lo establecido en las leyes, no habrá

⁴¹ Flores Gómez González Fernando, “Nociones de Derecho Positivo Mexicano”, Editorial Porrúa, 14a Edición, México 1993, p. 293 y 294.

de tener validez, será nulo.”⁴²

5.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

A).- ENTREGA DE LA COSA ARRENDADA EN ESTADO DE SERVIR AL USO CONVENIDO.

Esta primera obligación del arrendador se entiende en el sentido de que la cosa debe de estar apta para efectos del fin que persigue el contrato, pues de nada serviría el arrendar una cosa que no fuera apta para el fin propuesto.

Cabe señalar que se ha dado en la practica el uso de que en algunas ocasiones cuando se arriendan inmuebles para habitación o comercio, éstos se dan en el estado en que se encuentran, comprometiéndose el arrendatario o el inquilino a realizar las mejoras que estime pertinentes para el uso que pretenda utilizarlos, desde luego bajo el pago de éstas modificaciones a cuenta de rentas, lo cual permite al arrendador no desembolsar dinero de su peculio y al arrendatario acondicionar el inmueble a su entera satisfacción.

⁴² Bejarano Sánchez Manuel, Op. Cit., P. 116.

Otro supuesto respecto del estado de la cosa arrendada se da en el caso de que innumerables inmuebles se alquilan sin las más mínimas medidas de seguridad e higiene, baste señalar como ejemplo las innumerables vecindades que existen en el centro histórico, las que materialmente se están derrumbando y que no cuentan con los servicios sanitarios, y que aún en estas circunstancias nuestros compatriotas por la necesidad de la vivienda y la escasez de la misma, tienen que alquilar exponiendo su salud y desde luego su integridad corporal.

El hecho de que la cosa arrendada no cuente con las características necesarias para servir al uso convenido, en materia de arrendamiento de inmuebles para casa habitación, ha sido el resultado de legislaciones absurdas que más que beneficiar a la sociedad la ha perjudicado, como ha sido el decreto de 24 de diciembre de 1948, por lo que se congelaron rentas, lo cual en un principio pareció benéfico, pero sin lugar a dudas contribuyo a la escasez de vivienda y la falta de mantenimiento a la misma, situación en la que no queremos profundizar pues será tema de análisis del último inciso del presente capítulo.

B).- LA CONSERVACION DE LA COSA ARRENDADA DURANTE EL ARRENDAMIENTO.

Esta constituye un derecho del arrendador, el cual radica en que su arrendatario debe poner la diligencia debida para conservar la cosa, como son todas aquéllas que se requieran para el adecuado funcionamiento de la cosa arrendada, de tal suerte que tratándose de un inmueble destinado al arrendamiento de casa habitación o de comercio, el mismo no tendrá que ser dañado en su estructura, y existiendo la obligación de darle limpieza e incluso reparar algunos daños que con motivo del uso se hallan ocasionado, los cuales desde luego tendrán que ser menores, pues la reparación mayor corresponderá al arrendador siempre y cuando esta no se halla dado por alguna causa de negligencia del arrendatario.

C).- GARANTIZAR EL USO Y GOCE PACIFICO DE LA COSA ARRENDADA.

Esta obligación radica en que el arrendador deberá garantizar al inquilino que no existirán perturbaciones de derecho que impidan el uso o disfrute de la cosa arrendada, pues la que hubiere de hecho el arrendador esta facultado en términos del artículo 2419 para defenderse como poseedor de la cosa arrendada, en tal circunstancia sólo habrá de garantizar el arrendador las perturbaciones de derecho, a las

cuales se refiere el maestro Ramón Sánchez Medal quien nos dice:

“Estas perturbaciones de derecho existen cuando un tercero vence al arrendatario en un juicio en que se impugne la validez del arrendamiento, o bien porque se produzca la evicción de la cosa arrendada (2434 y 2483-VIII), o bien porque el arrendador haya dado la misma cosa en arrendamiento ‘separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo’ (2446), o bien porque el arrendamiento se haya celebrado dentro de los sesenta días anteriores al embargo de la cosa arrendada que posteriormente fue enajenada en el remate judicial respectivo (2495), o porque el arrendamiento se hizo por un plazo mayor que el de la hipoteca que gravaba la cosa arrendada (2914). En cualquiera de estos supuestos, si en el juicio respectivo, el arrendatario pierde el uso de una parte solamente de la casa arrendada, podrá el propio arrendatario reclamar una disminución de la renta o rescisión del contrato y pago de daños y perjuicios (2420). Si a causa de la evicción o de tales perturbaciones de derecho provenientes de terceros, el arrendatario pierde el uso total de la cosa arrendada, el contrato de arrendamiento termina (2483-VIII), y si el arrendador procedió de mala fe, debe pagar daños y perjuicios al arrendatario (2434).”⁴³

D).-RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS
OCASIONADOS AL ARRENDATARIO POR VICIOS
OCULTOS DE LA COSA, ANTERIORES AL
ARRENDAMIENTO.

Esta es una obligación del arrendador, cuando abusando de la buena fe del arrendatario oculta a éste defectos y vicios, que impiden que el objeto de arrendamiento sea utilizado para los fines deseados, en estas circunstancias, corresponde al arrendador, el sufragar los gastos que originen las reparaciones o bien podrá el arrendatario demandar la rescisión del contrato.

El artículo 2421 del Código Civil para el Distrito Federal contempla lo concerniente a esta obligación del arrendador al señalar:

“Artículo 2421 El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevivido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.”

**E).- PAGAR EL ARRENDATARIO LAS MEJORAS QUE
HUBIERE REALIZADO EN LA COSA ARRENDADA.**

Esta obligación del arrendatario y desde luego derecho del arrendador, consiste en el hecho de que el primero de ellos, si hubiere hecho alguna mejora los gastos correrán por su cuenta, de tal forma que no afectaran a el monto de la renta como en el caso anterior en el que el arrendador responde por los vicios ocultos de la cosa arrendada, siempre que se halla convenido al respecto y así nos lo refiere Ramón Sánchez Medal al señalar:

“Sin embargo, hay dos casos en que, por excepción, no puede el arrendatario hacer mejoras en la cosas arrendada, a saber:

a) Cuando se trata de mejoras de tal manera importantes que varíen la forma de la cosa arrendada (2441), o pongan a ésta en peligro de destrucción o deterioro, ya que para hacer este tipo de mejoras requiere el arrendatario del ‘consentimiento expreso del arrendador’ (2441). Por ejemplo, no puede construir un piso más a la finca arrendada.

b) Cuando en el contrato de arrendamiento expresamente se haya prohibido al arrendatario hacer toda

clase de mejoras u obras en la cosa arrendada (1796).

Fuera de estas dos limitaciones y casos de excepción, en los que las obras realizadas por el arrendatario no le dan a éste ningún derecho de reembolso, pueden las demás obras realizadas por el arrendatario engendrar en tres casos la obligación a cargo del arrendador de reembolsar o de pagar al arrendatario el importe de tales obras.”⁴⁴

Atento a lo señalado por el maestro Ramón Sánchez Medal el inquilino podrá realizar mejoras a la cosa arrendada siempre y cuando exista consentimiento del arrendador o bien aún sin existir, con la obligación de dejar la cosa arrendada en el estado que se encontraba al momento de celebrar el contrato.

6).- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

A).- SATISFACER LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDO.

Esta es la principal obligación del arrendatario, la

⁴⁴ Sánchez Medal Ramón, Op. Cit. p.243 y 244.

cual como hemos referido forma parte del objeto del contrato, pues en tanto que es obligación del arrendador el permitir el uso y disfrute de la cosa, lo cual se convierte en un derecho del arrendatario, así es obligación del arrendatario el pagar la renta por ese uso y disfrute de la cosa en el tiempo convenido.

Cabe señalar que el pago de la renta habrá de ser cierto y en dinero, pudiendo darse el caso de que incluso se permita pagar una parte en especie y otra en dinero, el fundamento legal de la renta lo encontramos en el artículo 2399 del Código Civil que dispone:

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

B).- RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LA COSA ARRENDADA SUFRA POR SU CULPA O NEGLIGENCIA, LA DE SUS FAMILIARES, SIRVIENTES O ARRENDATARIOS.

Esta diversa obligación del arrendatario se da en protección del arrendador, buscando salvaguardar en todo

momento que la cosa arrendada no pierda su valor y desde luego pueda seguir siendo utilizada para lo que conforme a su naturaleza corresponda, de tal forma que el arrendatario, responde de los daños y perjuicios ocasionados a la cosa arrendada, causados por él, por sus familiares, o sirvientes, siempre y cuando el deterioro de la cosa se deba a la negligencia de éstos.

El maestro Miguel Zamora y Valencia, señala que el arrendatario habrá de realizar todas aquellas mejoras que busquen en conservar la cosa, siempre y cuando sean de poca importancia y al respecto nos dice:

“Esta obligación primaria de conservar la cosa, implica las siguientes obligaciones secundarias:

Debe usar la cosa sólo conforme a lo convenido o a lo que naturalmente está destinada (2425, frac. III).

Debe realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan en el inmueble, y las pequeñas reparaciones que exige el uso normal de la cosa.”⁴⁵

⁴⁵

Zamora y Valencia Miguel Angel, Op. Cit., P. 170.

7.- CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A).- POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O BIEN EL SEÑALADO EN LA LEY, O POR ESTAR SATISFECHO EL OBJETO PARA QUE LA COSA FUE ARRENDADA.

El primer supuesto que consiste en que el plazo fijado para el contrato haya fenecido, podrá atender a dos circunstancias, la primera de ellas porque las partes así lo hallan fijado y la segunda en que éste no sea mayor al establecido en la ley, cabe señalar que el primero de ellos estará supeditado al segundo, es decir que no se podrá dar en arrendamiento por un término mayor al establecido en la ley.

De acuerdo con nuestro Código Civil el contrato de arrendamiento no podrá celebrarse en forma indefinida, pues el mismo tiene como característica principal la temporalidad, de tal forma que habrá de sujetarse a una limitación de tiempo, nuestro Código Civil establece el plazo en el segundo párrafo del artículo 2398 que dispone:

“Artículo 2398...

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.”

Por lo que respecta a el hecho de existir un arrendamiento supeditado al objeto de una determinada cosa, este se extinguirá cuando se alcance el objeto señalado, circunstancia que se podrá prolongar en el tiempo, pero que nunca será mayor a la limitación establecida en la ley.

Por último también cabe mencionar que tratándose de los arrendamientos en los que no se halla establecido término, éstos terminaran por voluntad de cualquiera de las partes, bastando para ello el aviso correspondiente, como lo dispone el artículo 2478 del Código Civil que señala:

“Artículo 2478. Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.”

B).- POR CONVENIO EXPRESO.

El arrendamiento podrá finalizar por mutuo acuerdo de las partes mediante convenio expreso, en el que ambas externen su voluntad de dar por concluido en forma anticipada el contrato de arrendamiento.

Cabe señalar que con motivo de las últimas reformas a nuestro Código Civil, el arrendamiento puede terminar en cualquier momento, situación que no acontecía con anterioridad, pues existía disposición expresa en el sentido que la duración del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación sería de un año, situación que hoy en día ha sido superada al dejar de ser obligatoria y convertirse en convencional.

C).- POR NULIDAD.

El contrato de arrendamiento podía terminar por nulidad, bien sea por la inexistencia de elementos de validez como son el consentimiento y el objeto, a los cuales nos hemos referido o por la existencia de cualquiera de los supuestos señalados en el artículo 1795 del Código Civil que refiere:

“Artículo 1795. El contrato puede ser invalidado:

I Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II Por vicios del consentimiento;

III Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;

IV Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.”

D).- POR RESCISION.

La rescisión es la acción que intenta alguna de las partes que celebraron el contrato, ante el órgano jurisdiccional con el objeto de dar por terminado el contrato, ante el hecho de que el arrendador o el arrendatario ha incumplido con el contrato, los supuestos más comunes serán que no se halla cubierto la renta en la forma y términos convenidos o bien que no se pueda hacer uso o disfrute del objeto del contrato. Cabe señalar que en jurisprudencia firme emitida por nuestro más alto Tribunal, se ha determinado que para que proceda la rescisión del contrato de arrendamiento,

se requiere que el arrendatario halla incumplido en el pago de la renta por dos o más mensualidades.

Diversa circunstancia que da origen a la rescisión, la constituye la existencia de vicios ocultos de la cosa arrendada, pues así lo dispone el artículo 2421 al facultar al arrendatario para ejercer la rescisión del contrato de arrendamiento.

E).- POR CONFUSION.

La confusión tiene cavida cuando una misma persona adquiere la calidad de acreedor y deudor, tratándose del arrendamiento esta surgirá cuando una persona adquiera la calidad de propietario y arrendatario, en tal circunstancia no subsistirá el arrendamiento, lo cual sin lugar a duda dará como resultado la terminación de este.

F).- POR PERDIDA O DESTRUCCION TOTAL DE LA COSA ARRENDADA.

Es incuestionable que si no existe el objeto cosa del

contrato de arrendamiento, este no podrá subsistir, al respecto el maestro Ramón Sánchez Medal nos dice:

“La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor (2483-I), que es un hecho distinto de la simple pérdida temporal del uso de la cosa arrendada por un impedimento debido a caso fortuito o fuerza mayor (2483-VI). Así, por ejemplo, hay pérdida o destrucción de una cosa arrendada si ésta es arrasada totalmente por un huracán; en cambio, hay sólo pérdida temporal del uso de un terreno arrendado debido a un caso fortuito o fuerza mayor, si dicho campo sufre temporalmente una inundación total.”⁴⁶

G).- POR EXPROPIACION DE LA COSA ARRENDADA.

La expropiación se da con motivo de una causa de utilidad pública, ante ello el arrendamiento que exista respecto de la cosa expropiada seguirá esta suerte, de tal forma que al darse ésta finalizará el arrendamiento, toda vez que los intereses sociales están por encima de los intereses particulares, ante ello no podrá subsistir el arrendamiento,

⁴⁶ Sánchez Medal Ramón, Op. Cit. p. 265.

H).- POR EVICCIÓN.

La evicción acontece cuando el arrendatario se ve privado del uso y disfrute de la cosa, por una sentencia que ha causado ejecutoria en razón de algún derecho anterior al arrendamiento, de tal forma que si el dueño de la cosa ha perdido la propiedad de esta, y como consecuencia de ello el arrendatario pierde el uso, desde luego que se tendrá por terminado el arrendamiento aún cuando el inquilino tenga el derecho de demandar los daños y perjuicios que le hallan sido ocasionados con motivo de la pérdida del arrendamiento.

8.- LA TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Esta figura tiene cabida cuando el término del contrato ha fenecido y el arrendamiento subsiste, es decir que el arrendador sigue permitiendo el uso y disfrute de la cosa y el arrendatario sigue pagando la renta convenida.

Al fenecer el plazo convenido para el arrendamiento, este se convierte en un arrendamiento por tiempo

indeterminado, con sus consabidas consecuencias, es decir que el mismo se seguirá en las condiciones que el arrendamiento convenido, y que ha llegado a su fin por haber concluido el plazo de este, con la salvedad del término, pues este se dará previo conocimiento de la voluntad de darlo por terminado, como lo dispone el artículo 2487 de nuestro Código Civil que señala:

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

Al referirse el maestro Ramón Sánchez Medal a la tácita reconducción, nos señala:

“Desde luego, el vencimiento del plazo (2483-1) que es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente

temporal de acuerdo con su definición (2398). Esta terminación opera de pleno derecho, pues no requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado. Sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción o prórroga tácita del contrato conforme a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia (Tesis Jurisprudencial Núm.98 de la jurisprudencia de la tercera Sala gaceta 1975).

Cuando las partes no han señalado plazo de duración al arrendamiento o han convenido en que su duración sea indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de ellas puede darlo por concluido mediante un preaviso fehaciente dado a la otra parte con dos meses de antelación si se trata de un predio urbano o de un año si el inmueble es rústico (2478), si bien esta anticipación del preaviso puede válidamente acortarse o alargarse por convenio entre las partes, ya que tal plazo de dos meses no es imperativo, según acertado criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (Tesis 86 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975). Sin embargo, últimamente la Tercera Sala de la Suprema Corte, al dirimir unas tesis contradictorias de Tribunales Colegiados de Circuito, definió que tal plazo no podía reducirse por convenio, en virtud de tratarse de una disposición legal de

interés público para protección del inquilino. (Jurisprudencia de la Tercera Sala, Informe de 1990, fojas 892).”⁴⁷

Cabe señalar que con las últimas reformas sufridas al Código Civil, el plazo para los arrendamientos por tiempo indeterminado ha variado para quedar como sigue:

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

Es de hacer mención que aún cuando se de la tácita reconducción en el arrendamiento, este por ser un contrato temporal no podrá exceder de diez años para las fincas destinadas para habitación, de 15 para las destinadas a comercio y de 20 las destinadas a una industria.

9.- EL DERECHO DE PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN NUESTRO DERECHO.

⁴⁷ Ibídem, p.259 y 260.

La prórroga en los contratos de arrendamiento tenía lugar mediante un acuerdo de las voluntades o por disposición de la ley, por voluntad de las partes se daba cuando éstas convenían que así fuera, en la practica la mayoría de los contratos se establecía que el contrato se prorrogaría con la sola variación del monto de la renta, quedando subsistentes las demás obligaciones contraídas entre las partes y previo convenio por escrito que al respecto se hiciera, sin embargo esto adoleció de utilidad pues lo común era que se celebrará un nuevo contrato de arrendamiento. El maestro Ramón Sánchez Medal al referirse a la prórroga que en forma voluntaria realizan las partes nos dice:

“La prórroga convencional puede resultar de un pacto expreso entre las mismas partes que acuerdan prolongar por más tiempo la vigencia del contrato.

La prórroga convencional puede producirse también por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de que la llamada ‘tácita reconducción’, cuando después de vencido el plazo de arrendamiento continúa el arrendatario en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador. El silencio a éste y la actitud del arrendatario se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prolongarla por tiempo indefinido, si se trata de una finca urbana (2487), y por un año más, si se

trata de finca rústica (2486).”⁴⁸

Por lo que respecta a la prórroga que pudiéramos denominar legal, esta de acuerdo con nuestro Código Civil vigente sólo queda el recuerdo de los dispositivos que lo contemplaron, al señalar:

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

“Artículo 2485. Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran

⁴⁸ Ibidem, p. 260.

ESTE TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.”

Cabe señalar que con motivo de las reformas sufridas al Código Civil y publicadas en el Diario Oficial de la Federación de 21 de julio de 1993, el artículo 2448-C, fue derogada en la parte concerniente en la prorroga del Arrendamiento, asimismo quedo derogado el artículo 2485.

10.- DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

Hemos creído conveniente referirnos a este decreto, toda vez que el mismo sentó un antecedente sin precedentes respecto del contrato de arrendamiento en nuestro país, el cual consideramos más que benéfico resultó perjudicial.

La medida fue aplaudida por todos los inquilinos, sin embargo ello desalentó a la iniciativa privada para que invirtiera en construcciones para arrendamiento inmobiliario, lo cual sin lugar a dudas se reflejo en la escasez de vivienda y el aumento de las rentas.

Esta medida constituye el primer antecedente de

intervención estatal al contrato de arrendamiento, sin embargo lo que en un principio pareció benéfico, con el transcurso del tiempo se convirtió en perjudicial. Esta medida obedeció a las circunstancias por las que atravesaba el país en ese momento, de tal forma que se busco proteger a todas aquellas familias que tenían una vivienda en arrendamiento y que debido a la situación económica por la que se atravesaba en aquel entonces, se hacía indispensable que no se diera el aumento de la renta, sin embargo como hemos referido la escasez de vivienda prolifero, lo cual elevo el monto de las rentas.

Es fácil constatar la pésima situación en la que se encuentran aquéllos inmuebles que hasta hace poco permanecieron bajo el sistema de rentas congeladas, basta darse una vuelta por el Centro Histórico, de la Ciudad de México, para poderse percatar de que lo que fueran antes casi. Es fácil percibir el pésimo estado de mantenimiento con que cuentan éstos inmuebles, lo cual sin lugar a dudas se debe a que con las rentas que se obtienen no se alcanzan a cubrir siquiera el impuesto que por concepto predial que tienen que pagar los propietarios, los cuales más de uno ha preferido dejar perder su inmueble que seguir invirtiéndole en el pago de contribuciones y agua.

Lo cual refleja en gran medida el porqué del miedo

de rentar inmuebles, pues incluso se corre el riesgo de otra congelación de rentas y perderlos, de esta forma palacios, hoy se hallan convertidas en vecindades deplorables, y no queremos utilizar el término vecindad como peyorativo, sino simplemente como un lugar en donde vive un gran número de personas y familias.

CAPITULO TERCERO

ESTUDIO DE LAS REFORMAS DADAS EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, PUBLICADAS EN EL DIARIO
OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA 21 DE JULIO DE 1993.1.- ESPECIFICACIONES DE LAS REFORMAS PUBLICADAS EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO DEL 21 DE JULIO DE 1993
EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.

De acuerdo con las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación de 21 de julio de 1993, concerniente al arrendamiento inmobiliario, éstas modificaron y derogaron algunos artículos de los cuales ya hemos hecho referencia en el capítulo anterior, por lo que respecta al contrato de arrendamiento, sin embargo tratándose del Código de Procedimientos Civiles este también sufrió reformas, estableciéndose un nuevo procedimiento para ventilar los juicios en materia de arrendamiento y así encontramos:

Con motivo de la reforma del artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles, se estableció que solamente serían admisibles para acreditar las excepciones de litispendencia,

conexidad y cosa juzgada las copias de la demanda, de la contestación de demanda o las cédulas de emplazamiento para acreditarlo, tratándose de las dos primeras, y tratándose de la última será requisito indispensable la copia certificada de la sentencia.

Cabe señalar, que atento al hecho de que el demandado tiene que dar contestación a la demanda en un término de cinco días posteriores al emplazamiento, este tiempo resulta insuficiente para poder acompañar la copia certificada de la sentencia, toda vez que el trámite para ello requiere de una promoción solicitando la copia certificada, del tiempo necesario para el acuerdo de la promoción por parte de la autoridad, con la cual se da vista a la contraria para que manifieste lo que a su interés convenga por el término de tres días, para el caso de que quiera adicionar algunas otras copias a las solicitadas y desde luego el acuerdo de la promoción respectiva, con lo cual se procederá al pago de las copias en tesorería y a recogerlas, por lo que resulta difícil que se puedan acompañar al escrito de la contestación a la demanda, por lo que ante esta imposibilidad se solicitará al Juez gire el oficio de estilo al juzgado donde se halla ventilado el diverso juicio para que remita las copias respectivas, sin embargo si no se demostrara al Juez que se hizo el pedimento este deberá de desechar la petición, toda vez que el demandado tuvo la oportunidad de hacerlo.

Tratándose de las notificaciones personales, estas se modificaron en el sentido de que se incluye en la fracción I del artículo 114, a las diligencias de jurisdicción voluntaria cuando estas deban hacerse del conocimiento de la otra parte.

Asimismo, se omite el tener que notificar personalmente la resolución que decreta la ejecución de la sentencia, por la que se condena al arrendatario a desocupar la casa-habitación.

Tratándose de los emplazamientos y de la falta de formalidad de éstos, el artículo 271 del código de Procedimientos Civiles establece que corresponderá ahora al Consejo de la Judicatura el imponer las correcciones disciplinarias al notificador cuando este sea responsable del mal emplazamiento, asimismo ya no se contemplan a los asuntos de arrendamiento inmobiliario de casas-habitación para tenerse por contestados en sentido negativo los hechos de la demanda cuando éstos no se contesten.

Por cuanto hace a la prueba pericial para comprobar los supuestos daños sufridos, las reparaciones y mejoras hechas al inmueble, esta sólo es admisible en el período de ejecución de sentencia.

Cabe señalar, que los artículos 489 a 499 fueron

derogados.

Para el caso de que el arrendatario se allanara la demanda con motivo de la reforma en comento, el Juez debe concederle un plazo de cuatro meses para que desocupe el inmueble.

Cabe señalar, que en las Salas del Tribunal Superior podrán conocer ya de demandas de responsabilidad civil en contra de los Jueces de Arrendamiento Inmobiliario, situación que antes no se daba.

Por lo que respecta al procedimiento que con motivo de las reformas sufriera el Código de Procedimientos Civiles, este deberá de señirse a lo siguiente:

El actor deberá presentar su demanda ante el Juez competente en turno, exhibiendo al efecto el contrato de arrendamiento correspondiente cuando este se hubiese celebrado por escrito, cabe señalar que al mismo tiempo deberán de exhibirse las pruebas en las que funde su acción, así como la copia de traslado respectiva para el demandado.

El Juez deberá de recibir la demanda y acordar lo correspondiente a la misma, de tal forma que una vez que esta ha sido admitida deberá ordenarse se emplace la demanda,

corriéndosele traslado con la copia de la demanda que el actor hubiere exhibido en el auto que admita la demanda, se deberá fijar la fecha, día y hora en la que tendrá verificativo la audiencia de ley, a efecto de que el demandado se presente a la misma, asimismo cabe hacer mención que se le concederá al demandado un término de cinco días para que este manifieste lo que a su interés convenga.

Una vez emplazado el demandado, este deberá dar contestación a la demanda en el término referido y en el caso de existir reconvenición, se deberá correr traslado de la misma a la actora, para que esta también manifieste lo que a su interés convenga dentro del término de cinco días posteriores a la fecha en que halla sido reconvenida la acción.

Cabe señalar, que tanto el actor como el demandado en la principal y en la reconvenición, deberán adjuntar las pruebas en que funden sus acciones, excepciones y defensas respectivamente.

Es de hacer mención, que el juzgador deberá de dictar un acuerdo respecto de la admisión de pruebas y las que hallan sido admitidas deberán de presentarse para desahogarse dentro de la audiencia de ley, quedando a cargo de las partes esta obligación, salvo el caso de imposibilidad de la preparación directa, toda vez que en este supuesto el

Juez auxiliara al oferente expidiendo al efecto los oficios o notificaciones de estilo, poniendo a disposición de la parte oferente para que se preparen las pruebas e incluso podrá nombrar perito.

La audiencia en la que habrán de desahogarse las pruebas, se desarrollará conforme a lo establecido en el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles que dispone:

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

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

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

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

Es de hacer mención que al desaparecer el juicio especial de desahucio, se dió al actor la posibilidad de que cuando el arrendatario debiera dos o más rentas atrasadas, la parte actora pudiera solicitar al Juez se le embargarán bienes a este para garantizar las rentas adeudadas.

Por último queremos hacer mención, que tratándose de los incidentes que se puedan presentar en el procedimiento, éstos ya no suspenderán la secuela procesal, pues los mismos se resolverán conjuntamente con la sentencia definitiva.

Una vez concluido el procedimiento, la parte que resulte afectada por la sentencia que dicte el Juez del conocimiento, podrá interponer el recurso de apelación, el cual deberá presentarlo ante el Juez que la dicto dentro del término de nueve días para que este la califique, sin substanciarla y la remita al superior.

Digno de hacer mención, es el hecho de que en la actualidad la apelación en materia de arrendamiento inmobiliario, sólo será admitida en efecto devolutivo, es decir

que se dejara copia certificada de la sentencia definitiva en el juzgado de origen, así como de las constancias que se estimen necesarias para ejecutar la resolución.

2.- ANALISIS COMPARATIVO ENTRE LAS REFORMAS EFECTUADAS Y LA ANTERIOR LEGISLACION EXISTENTE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

Atento al hecho de que en el capítulo segundo del presente trabajo recepcional, hemos analizado algunas de estas reformas en materia de arrendamiento en nuestro Código Civil, para no caer en obvio de repeticiones sólo referiremos éstas.

Por lo que respecta al término por el cual podrá celebrarse el contrato de arrendamiento, este sigue siendo el mismo, excepto el destinado al comercio en el que se equipara al de la industria.

Tratándose de la forma en que habrá de celebrarse el contrato de arrendamiento, sigue permitiéndose que este sea en forma verbal o por escrito, sin embargo la falta de esta será imputable al arrendador.

El artículo 2407 que contemplaba que el arrendamiento de predios rústicos cuya renta anual fuese mayor de cinco mil pesos, debía de celebrarse en escritura pública esta reforma es a todas luces benéfica, toda vez que el dispositivo en comento resulta alejado de la realidad social.

El artículo 2412 con motivo de las reformas se adiciono en su primera fracción, estableciendo la obligación del arrendador para entregar el inmueble en las condiciones necesarias de higiene y seguridad para servir al uso convenido, este dispositivo busca dotar de una vivienda digna al arrendatario, pues existen inmuebles en condiciones deplorables que no reúnen las mínimas condiciones de seguridad e higiene, baste recorrer algunas de las vecindades que existen en el primer cuadro de la ciudad, en donde los inmuebles materialmente se están derrumbando y que la gente por su necesidad se ve obligada a habitarlos.

El derecho de preferencia en el arrendamiento que contemplaba el artículo 2447 existía en una dualidad, la primera de ellas para ser preferido a otro inquilino para arrendar el inmueble y la segunda el del derecho del tanto para que antes que a cualquier otra persona se le ofreciera la vivienda en venta, sin embargo con motivo de la reforma desaparece el derecho a ser preferido frente a otro inquilino, subsistiendo el derecho del tanto para la adquisición de la

misma, cuando se cumplan con los requisitos de haber durado más de cinco años arrendando el inmueble y estar al corriente en el pago de la renta.

El artículo 2448 se modifica en su generalidad para ser más específico y establecer que sólo los artículos 2448-A, 2448-B, 20448-G, 2448-H son de orden público e interés social, y por tanto irrenunciables, de tal forma que deja excluidos al 2448-C, 2448-D, 2448-E, 2448-F, 2448-I, 2448-J, 2448-K, 2448-L, toda vez que el texto del artículo anterior a la reforma, disponía que todas las disposiciones del capítulo IV denominado del Arrendamiento de Fincas Urbanas, destinadas a la habitación eran de orden público e interés social.

El artículo 2448-B no varía mucho en su redacción, pues al mismo sólo se le omitió sanitaria al referirse a la autoridad y sólo se agregó la seguridad del inmueble, pues por lo que hace a este se sobrentendía al establecerse que la misma fuese habitable, toda vez que una vivienda que no es segura no es habitable.

El artículo 2448-G y 2448-H siguen conservando su calidad de disposiciones de orden público en interés social y en ellas se estableció respectivamente la obligación de registrar el arrendamiento, la acción que tiene el

arrendatario para hacerlo o para demandarlo y el derecho del cónyuge hombre o mujer, del concubino o concubina, de los ascendientes para seguir arrendando el inmueble por su abrogación de sus derechos y obligaciones de éste, con excepción de ellos nadie podrá subrogar esos derechos.

Siguiendo con las reformas plasmadas en el Diario Oficial de la Federación de 21 de julio de 1993, el artículo 2448-C estableció la libertad de los contratantes para determinar el tiempo de duración del contrato, sin embargo con la limitante establecida en el artículo 2398, consistente en que el arrendamiento de fincas destinadas a casa habitación no puede exceder de diez años y de veinte el destinado a comercio o industria.

Desaparece EL artículo 2448 en su segunda fracción, para establecer que la renta deberá ser estipulada en moneda nacional.

El artículo 2448-I es derogado, y por consiguiente desaparece el derecho de preferencia para ser preferido el inquilino frente a otro y para adquirir la vivienda, pues este último derecho de preferencia denominado del tanto se halla contemplado en el artículo 2447.

El artículo 2448-J, establece la forma de notificar el

derecho del tanto al inquilino y la forma en que podrá hacer uso de este el arrendatario, al señalar en sus respectivas fracciones:

“..I Aviso del arrendador de los términos de la venta (condiciones y modalidades), ya no en forma indubitable, determinándose solamente que deberá ser por escrito.

II.- Subsiste el término de 15 días para hacer valer el derecho de preferencia en la compra, siendo requisito la exhibición de las cantidades exigibles a la aceptación de la oferta.

III. El aviso del cambio de condiciones, al igual que antes de las reformas, se da el término de 15 días, subsistiendo que dicho cambio ya sea en incremento o decremento deberá ser de un 10%, suprimiéndose asimismo que deberá ser en forma indubitable, debiendo ser ahora, simplemente por escrito.

IV. Esta fracción quedo igual, y es la que se refiere a que tratándose de condominio se estará a la ley de la materia.

V.- Se suprimió la obligación para los notarios de cerciorarse del cumplimiento de este artículo, quedando en su

lugar:

Que compraventa realizada en contravención de este artículo otorga al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, los cuales no serán menores del 50% de las rentas que haya pagado en los últimos doce meses y la acción prescribirá en 60 días después de que tenga conocimiento de la realización de la compraventa.

La fracción IV desapareció y era la que determinaba la nulidad de la compraventa y la responsabilidad de los notarios al escriturar en contravención a este artículo y que daba el término de 6 meses para la prescripción de la acción de nulidad, la que venía a ser como en cualquier nulidad relativa, la cual quedaba en todo caso convalidada por el cumplimiento voluntario de las partes.

Quedó subsistente el último párrafo que habla de la PRECLUSION DEL DERECHO DE PREFERENCIA EN LA COMPRAVENTA; sino se hace en el término de 15 días y exhibiendo las cantidades establecidas."

El artículo 2448-K, este artículo dispone el derecho que tiene el arrendatario con mayor antigüedad, para hacer uso del derecho del tanto de un inmueble, es decir que si el arrendador pusiera en venta un inmueble del que no tuvieran

la posesión los arrendatarios interesados, éstos pudieran hacer uso de este derecho, si varios fueren los interesados atendiendo a la antigüedad de ellos.

Se deroga el artículo 2448-L, en el que se hallaba contemplada la obligación de transcribir las disposiciones contempladas en el artículo 2448, máxime que en la practica esta no tuvo una aplicación aceptable.

El artículo 2478, se modificó suprimiéndose la frase 'en forma indubitable', respecto al aviso de terminación, ahora se menciona que deberá ser POR ESCRITO y se redujo el término de DOS MESES A QUINCE DIAS de anticipación del aviso en caso de predio urbano y quedó igual de UN AÑO para los rústicos.

El artículo 2484, se suprimió la frase "sin necesidad de desahucio" para el caso de terminación de contratos por tiempo determinado, toda vez que el desahucio desapareció como figura procesal de acuerdo a las reformas el Código. Adjetivo de esta misma fecha.

El artículo 2485 DESAPARECE EL DERECHO DE PRORROGA, contenido en el mismo y por ende los requisitos para su procedencia consignados en él. (PRORROGA GENERAL, no para habitación).

El artículo 2486, desaparece la figura de la RENOVACION del arrendamiento por otro año más en el caso de los predios RUSTICOS, si se sigue usando el predio después de su término y prórroga.

El artículo 2487, ahora habla de los arrendamientos en general y no solamente de arrendamientos de predios urbanos, y se establece lo mismo que el anterior artículo que en caso de continuarse éste se tendrá por tiempo indeterminado, igualmente con la obligación de pagar la renta por el tiempo que exceda el término del contrato, omitiéndose la frase "con arreglo a lo que pagaba", y adicionándose la disposición expresa que cualquiera de las partes podrá solicitar la terminación del contrato en términos del 2478, y que las obligaciones contraídas por un tercero para garantizar el cumplimiento del arrendamiento cesarán al término del plazo determinado o convenido, "SALVO CONVENIO EN CONTRARIO".

Desaparece el 2488 por haberse incorporado en el último párrafo del artículo señalado con antelación, respecto a las obligaciones del fiador durante el plazo determinado del arrendamiento y salvo convenio en contrario.

Se modificó el 2489 por haberse incorporado en el último párrafo del artículo señalado con antelación, respecto

a las obligaciones del fiador durante el plazo determinado del arrendamiento y salvo convenio en contrario.

Se modificó el 2489 que establece las causas de rescisión por parte del arrendador. Se modificó la fracción:

I.- Relativa a la falta de pago de la renta, suprimiendo los artículos 2452 que ya estaba derogado y 2454 que hablaba del pago de la renta cuando no hay convenio por semestres vencidos. Ahora concretamente se remite al 2425 fracción I, relativa a la obligación del arrendatario de satisfacer la renta en tiempo y forma convenidos.

Se adicionaron dos fracciones más:

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

V.- Por variar la forma de la cosa sin consentimiento expreso del arrendador, conforme al 2441.

Artículo 2490, se adicionaron las causales de rescisión a favor del arrendatario, no solamente por la falta de uso total o parcial de la cosa en caso de reparación de más de dos meses, estableciéndose ahora, las siguientes causales:

I.- Si no conserva el arrendador la cosa arrendada, haciendo las reparaciones a que está obligado según el 2412 fracción II.

II.- Por pérdida total o parcial de la cosa, refiriéndose ahora más ampliamente a que dicha causa se deba al caso fortuito o fuerza mayor (2431), en caso de evicción (2434) o por causa de reparaciones (2445).

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

Desaparece el 2491, el cual hablaba de que en caso de que el arrendatario no rescindiese el contrato, hecha la reparación seguiría en el uso de la cosa pagando la misma renta hasta el término del plazo del arrendamiento.

Desaparece el 2494, que trataba el caso de que se consolidaba la propiedad por usufructo y para el caso de que se siguiera usando la cosa por el arrendatario causahabiente por tácita reconducción (se remitía al 2486 ya derogado en éstas reformas, desapareció y el 2487 que fue modificado, como ya se ha dicho (puntos 18 y 19).

Desaparece el último párrafo del 3042, que se refiere a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad

Inmueble, y en el que se consignaba la prohibición de no inscribir escrituras en las que transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento en contravención a lo que disponían los artículos 2448-I y 2448-J, respecto al derecho del tanto y los requisitos para su ejercicio. Que realmente no tuvo aplicación práctica, ya que la nulidad de "pleno derecho" de la compraventa hecha en contravención, quedaba convalidada por tratarse en realidad de una nulidad relativa, con consecuencias en todo caso de cancelación en el Registro Público de la Propiedad, situación que no se establecía como sanción a la contravención de dicha prohibición y al ser una norma imperfecta y sin aplicación en la práctica, fue acertada su desaparición. Subsisten las cuatro fracciones que componen esta disposición respecto a I. La inscripción de los títulos sobre derechos reales, sobre inmuebles. II. La constitución del patrimonio familiar. III. Los contratos de arrendamiento de inmuebles con duración de más de seis años y en los que se haya dado anticipo por más de tres años y IV. Los demás que la ley ordene registrarlos.

Tratándose de las diferencias sufridas en cuanto al procedimiento que habrá de seguirse para dirimir un conflicto de naturaleza de arrendamiento inmobiliario, éstas fueron radicales, toda vez que incluso desaparece el juicio especial de desahucio en el que se demandaba al inquilino por no haber cubierto el pago de las rentas, a efecto de que el

arrendador pudiera obtener su cobro; hoy en la actualidad este procedimiento no existe y en su lugar se ha permitido que el arrendador solicite auto de ejecución con efectos de mandamiento en forma, para que al momento de notificarse la demanda cuando el arrendatario deba más de dos mensualidades de renta, se le requiera del pago de las mismas y en caso de no hacerse proceda a embargar bienes de su propiedad que basten a cubrir lo reclamado.

Por lo que respecta a la forma en que habrá de ventilarse el procedimiento, esta también varía fundamentalmente, pues en tanto que el antiguo procedimiento establecía diversas etapas como era la audiencia previa y de conciliación, con posterioridad a ello el ofrecimiento y admisión de pruebas, y después su desahogo, hoy en día se ha agilizado el procedimiento de tal forma que todo se lleva a cabo en forma casi inmediata, pues es obligación de las partes, el ofrecer las pruebas que estimen necesarias al momento de interponer la demanda o de dar contestación a la misma, quedando a su cargo la preparación de las mismas y al instaurarse la audiencia única en ella habrá de llevarse a cabo el exhorto por parte del Juez al concluir el litigio mediante una amigable composición, de no ser posible, se procederá al desahogo de las pruebas de las partes para dictarse en forma casi inmediata la sentencia, situación que creemos cumple con el principio constitucional

de que la impartición de justicia debe ser pronta y expedita.

3.- OPINION DE LOS ORGANOS ENCARGADOS DE LA IMPARTICION DE JUSTICIA RESPECTO A LA APLICACION Y ENTRADA EN VIGOR DE DICHAS REFORMAS.

Para poder obtener la opinión de los órganos encargados de la impartición de justicia en materia de arrendamiento inmobiliario, decidimos hacer una encuesta de campo entrevistando al efecto a los Jueces de los juzgados, vigésimo quinto, vigésimos sexto, vigésimo séptimo y vigésimo octavo del Distrito Federal quienes amablemente accedieron, y de los cuales obtuvimos las siguientes respuestas:

El C. Juez Vigésimo Quinto de Arrendamiento Inmobiliario Lic. Francisco Javier Hernández Palacios, al cuestionársele sobre nuestro tema de tesis manifestó:

1.- ¿Qué opinión tiene respecto de las reformas efectuadas en materia de Arrendamiento Inmobiliario con fecha 21 de julio de 1993?

Las reformas en materia de Arrendamiento

Inmobiliario, surgieron con una intención eminentemente económica, en virtud de que se realizaron con el ánimo de incrementar la inversión en la construcción de inmuebles para arrendamiento, pues esto había decrecido en los últimos tiempos, de tal forma que ahora el procedimiento es más pronto y expedito, sin embargo a raíz de la entrada en vigor de estas reformas, existió una mayor oposición para el cumplimiento de las resoluciones judiciales, incrementándose en forma más frecuente las circunstancias de hecho por las que no se permite lanzar a los arrendatarios, los cuales por la fuerza y con la ayuda de vecinos no lo permite.

2.- ¿Le pareció acertada la reforma de referencia y por qué?

Las reformas debieron ser integrales y la aplicación genérica tanto para locales comerciales como para casa habitación, es decir que para unos se aplicaron de inmediato las reformas a partir del veinte de octubre de mil novecientos noventa y tres y para otros casos, como lo son las de habitación en donde existe continuidad contractual y serán aplicables hasta mil novecientos noventa y ocho, ello nos conlleva a que la reforma pudiera ser considerada dentro de los supuestos del artículo 13 constitucional, al ser privativa o especial y no general.

3.- ¿A su parecer, cuál sería la crítica que Usted haría en relación a las reformas señaladas?

La crítica esencial a las reformas, estriba en la retroactividad que se dio en su aplicación respecto de inmuebles destinados a giros comerciales o industrias y que de acuerdo con la disposiciones legales, debía consignar inclusive los supuestos a que se refieren los artículos 13 y 14 constitucionales. Asimismo se considera que las reformas permitieron la aceleración de los juicios en sus etapas procesales, al señalar desde un inicio fecha de audiencia, alegatos y sentencia, sin embargo debió considerar en su capítulo correspondiente la aplicación de las pruebas que debían regir, el proceso mismo para darle coherencia.

4.- ¿Qué aspectos estima no fueron contemplados en dichas reformas?

Los aspectos no contemplados en la reforma fueron como ya se ha señalado, la ausencia de un capítulo específico de pruebas y no obstante que deben de aplicarse aquellas disposiciones que no se opongan al procedimiento, las que rigen en forma general los juicios civiles, es indispensable prever de manera cronológica y ordenada los diversos supuestos que se presentan cotidianamente, para hacer que esa reforma cumpla en su totalidad con la impartición de

Arrendamiento, en lo referente a acciones en contra del fiador, permiten el embargo de bienes del deudor sin tener que esperar una sentencia condenatoria, obliga a las partes a ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio en los escritos de demanda, contestación de ésta, reconvencción y contestación a ella, siendo éstos sólo algunos de los aciertos que se considera otorgó la reforma en comento.

3.- ¿A su parecer, cuál sería la crítica que Usted haría en relación a las reformas señaladas?

Ninguna.

4.- ¿Qué aspectos estima no fueron contemplados en dichas reformas?

Ninguna, si tomamos en consideración que en términos del artículo 968 del Código de Procedimientos Civiles en todo lo no previsto, regirán las reglas del mismo Código en cuanto no se opongan a las disposiciones del Título que regula la controversia en materia de Arrendamiento Inmobiliario.

Al entrevistarnos con el C. Juez Vigésimo Séptimo de Arrendamiento Inmobiliario Lic. Angel Humberto Montiel Trujano, al manifestarle el motivo de nuestra entrevista se le

interrogo sobre los siguientes puntos:

1.- ¿Que opinión tiene respecto de las reformas efectuadas en materia de Arrendamiento Inmobiliario con fecha 21 de julio de 1993?

2.- ¿Le pareció acertada la reforma de referencia y por qué?

3.- ¿A su parecer, cuál sería la crítica que Usted haría en relación a las reformas señaladas?

4.- ¿Qué aspectos estima no fueron contemplados en dichas reformas?

Por lo que respecta a las dos primeras preguntas, en términos generales la reformas efectuadas en materia de Arrendamiento Inmobiliario con fecha 21 de julio de 1993, me parecen positivas, en principio porque unifican la vía en que deban tramitarse las controversias o litigios derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, con independencia del destino del bien arrendado (habitacional, comercial, industria, etc.), ya que anteriormente se substanciaban las controversias de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación a través de la vía denominada "De las Controversias de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas

a Habitación”, y las que derivasen de arrendamiento de inmuebles distintos al habitacional, mediante el juicio Ordinario Civil.

Considero también acertada la reforma de que se trata, porque establece un procedimiento más ágil y dinámico que permite obtener la solución del conflicto en un plazo breve, ya que la substanciación de aquel conforme al artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles será entre 25 a 35 días, y dentro de ese término fijarse la audiencia de ley, en la cual se desahogan las pruebas ofrecidas por las partes y se resuelve el juicio.

Considero otro acierto de las reformas, el de reservar la substanciación de los recursos de apelación interpuestos en contra de proveídos o resoluciones dictadas durante el procedimiento, para hacerlo conjuntamente con el recurso de apelación que se interponga en su caso contra la sentencia definitiva que se dicta en el juicio, ya que en ocasiones al obtener una determinada parte un fallo favorable, no continua con la substanciación de aquél, lo que agiliza el procedimiento y en caso contrario permite resolver toda la inconformidad de la parte inconforme.

En relación a la tercera de las preguntas, considero que la redacción de la fracción II del artículo 961 del Código

de Procedimientos Civiles no es afortunada, ya que tajantemente dispone que aquéllas pruebas que no estén preparadas se declararán desiertas por causas imputables a la oferente, sin que de ellas pueda inferirse con claridad si habrá de atenderse o no a la conducta procesal, esto es, si fue por negligencia o no de la oferente, la causa de que la prueba no estuviese preparada, estimo que esta fracción es motivo de interpretación constante y que será el Poder Judicial Federal, al revisar las distintas fallas de los Jueces y Safas del Tribunal Superior de Justicia, los que marquen la pauta para una mejor interpretación verbigracia, la ejecutoria pronunciada por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito visible en el Semanario Judicial de la Federación. Novena Epoca. Tomo V enero de 1997, bajo el rubro: "ARRENDAMIENTO. EL DECRETO DE CATORCE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, POR EL QUE, ENTRE OTROS, FUERON REFORMADOS LOS ARTICULOS 960, FRACCION I, Y 961 DEL TITULO DECIMO SEXTO BIS, DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO ES LIMITATIVO DE LA GARANTIA DE AUDIENCIA Y DE DEFENSA".

En cuanto a la última de las preguntas, estimo que no son muchos aspectos los que la reforma dejo de contemplar, ya que no detalla en forma concreta las reglas para la preparación de las pruebas, sin embargo la propia reforma pretendió subsanar las omisiones al señalar, que en

lo previsto por la vía se regirán las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles con salvedad de que no se opongan con las disposiciones del mismo título.

Por último al realizar nuestra encuesta de campo, el C. Juez Vigésimo Octavo de Arrendamiento Inmobiliario Lic. José María García Sánchez, al cuestionársele respondió:

1.- ¿Qué opinión tiene respecto de las reformas efectuadas en materia de Arrendamiento Inmobiliario con fecha 21 de julio de 1993?

Las reformas de referencia estuvieron acertadas, dada la situación social de la Ciudad de México, en virtud que desde tiempos anteriores aproximadamente 25 o 30 años, los juicios de arrendamiento eran bastante tardados, toda vez que las excepciones plantadas, el desahogo y preparación de las pruebas, etc., la ley (Código de Procedimientos Civiles de 1932) le daba plazos y términos muy amplios para preparación y desahogo de las pruebas, por lo que las partes a su conveniencia podían retrasar los juicios en las más de las veces por 4 o 5 años, o muchas veces mayor tiempo. Con las reformas d 1993, se quito en un 90% la actividad pasiva de la ley, pues en la actualidad los juicios de arrendamiento se terminan con apelación y amparo, aproximadamente en diez meses.

2.- ¿Le pareció acertada la reforma de referencia y por qué?

Me pareció acertada, por que los juicios se agilizan y para el Juzgador es más fácil el desahogo de las pruebas en audiencias, en virtud de que las que no se preparen por los oferentes deberán ser desechadas, con éstas reformas la partes tiene mayor interés en el juicio y litigan en mejor lid, y ya es caso imposible dilatar los juicios, cuando menos en la primera instancia.

3.- ¿A su parecer, cuál sería la crítica que Usted haría en relación a las reformas señaladas?

La crítica sería en que los términos para señalar las audiencias que es de 25 a 35 días, para mi gusto debieran de haber sido de 15 a 25 días, toda vez que lo que se busca es la celeridad en los juicios.

4.- ¿Qué aspectos estima no fueron contemplados en dichas reformas?

Se estima que fueron tomados en cuenta las principales cuestiones que necesita un juicio, y siendo la celebridad la principal que era el pedimento de todos los actores en los juicios, en virtud de que la propia ley como

antes se dijo, permitía la dilación excesiva para los juicios.

Como se puede apreciar de los diversos cuestionamientos hechos a los jueces, coinciden todos en que la reforma en materia de arrendamiento, ha sido benéfica para la impartición de justicia aún cuando adolezca de algunas circunstancias, que sin lugar a dudas con el tiempo se irán perfeccionando. No queremos profundizar al respecto toda vez que incisos adelante esgrimiremos nuestra opinión personal respecto de las reformas, por lo que baste en éstos momentos con saber la opinión de nuestros Jueces que son los encargados de impartir justicia.

4.- PROBLEMATICA ENGENDRADA CON LA ENTRADA EN VIGOR DE LAS REFORMAS DADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA SOCIEDAD.

Atendiendo a los comentarios hechos por los Jueces de Arrendamiento Inmobiliario entrevistados, podemos señalar que existen dos grandes problemas respecto de las mismas, el primero de ellos atenderá en función de la entrada en vigor de las reformas, toda vez que como se desprende del decreto que modificó los artículos transitorios de las reformas

Otro problema que trajo consigo la reforma, lo fue el incremento de organizaciones como son asamblea de barrios, asamblea de cuartos de azotea, etc., que amparándose en una supuesta lucha al derecho de una habitación digna, burlan y violan flagrantemente al ley al realizar conductas de hechos contrarias a derecho, que impiden se lleve a cabo el lanzamiento del arrendatario en cumplimiento de la sentencia dada por el juez, de tal forma que después de haber realizado el arrendador un procedimiento largo y engorroso, tiene la problemática de que se cumpla con la sentencia, pues de todos es conocido que cuando se pretende lanzar a un inquilino en colonias populares como son la Doctores, la Guerrero, la Anáhuac y otras muchas más, los vecinos intervienen y con sartenes, cadenas, cuchillos, etc., impiden por la fuerza que se lleve a cabo el desalojo ordenado por el Juez.

Sin embargo, esto no sólo ha sido lo único, pues también es común que secuestren al actuario y lo obliguen a redactar el acta respectiva en los términos que a ellos más les favorezcan, no permitiéndoles realizar el desalojo.

En otras ocasiones incluso se ha llegado al extremo de realizar denuncias penales en contra del actuario, del abogado, del arrendador e incluso del propietario, por supuestos delitos como son robo y daño en propiedad ajena, pues argumentan que ellos tenían determinada cantidad de

dinero o incluso joyas que al momento de la diligencia les fueron sustraídas, sin embargo todo ello se hace con un motivo de venganza en contra del arrendador, para tratar de que no se de el cumplimiento al desalojo.

Nosotros consideramos en definitiva, que aún cuando se ha implementado este tipo de conductas en la practica, sin lugar a dudas no se debe a las reformas planteadas sino a los problemas económicos y sociales por los que atraviesa nuestro país, y si se ha incrementado es precisamente porque la justicia en materia de arrendamiento inmobiliario se ha agilizado.

5.- DEFICIENCIAS Y ASPECTOS NO CONTEMPLADOS POR LA REFORMA EFECTUADA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO CON FECHA 21 DE JULIO DE 1993.

De acuerdo con la opinión esbozada por los diversos Jueces entrevistados a los que nos hemos referido en el inciso tres del presente capítulo, éstos han señalado que la deficiencia de las normas aplicables en materia de arrendamiento, es una falta de regulación más específica por lo que respecta a las pruebas.

De tal forma que si bien es cierto que establece el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que estas se regirán por las reglas generales, también lo es que por tratarse de una audiencia única debieran de establecerse en forma más específica éstas, para que se pueda dar una impartición de justicia más pronta y expedita.

Diversa deficiencia que encontramos en las reformas de arrendamiento, lo constituye el artículo 2412 que en su fracción I, que al señalar que el inmueble destinado a arrendamiento debe ofrecer las condiciones de higiene y seguridad, no establece cuáles son éstas y sólo se limita a señalarlas, por lo que nosotros consideramos que este artículo debe de ser reformado e incluir en su texto cuáles podrían ser éstos por ejemplo el hecho mínimo de contar con un baño, y con una división en la recamara o recamaras, que permitan la privacidad y la intimidad de sus habitantes.

6.- ESTUDIO AL NUEVO PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

De acuerdo con las reformas planteadas en el Código de Procedimientos Civiles, el nuevo procedimiento a seguir se

iniciará con el derecho de acción ejercitado, bien sea por el arrendatario o el arrendador, en el que el actor habrá de acudir ante el Juez de arrendamiento inmobiliario en turno por escrito en el que contendrá los siguientes requisitos:

1.- Nombre y domicilio del actor, así como las personas que en su caso autorice para oír y recibir toda clase de documentos, notificaciones y valores en su caso.

2.- Nombre y domicilio del demandado.

3.- Las prestaciones que reclame.

4.- Los hechos en que funde su demanda narrándolos cronológicamente en forma breve y clara.

5.- Los fundamentos de derecho que crea aplicables al caso en concreto.

6.- las pruebas que estime convenientes para acreditar sus extremos de la acción.

7.- La fecha y firma del promovente.

Deberán adjuntarse al escrito inicial de demanda, las pruebas documentales que se hallan ofrecido y que tengan

las partes en su poder, en caso de haber comparecido por conducto de algún apoderado el testimonio notarial o copia certificada de este con que acredite su personalidad, asimismo también deberán de adjuntarse las copias de traslados correspondientes, para emplazar al demandado.

La demanda se presentará por Oficialía de Partes Común, quien la turnará al Juez de arrendamiento que corresponda, remitiéndola al efecto para que este acuerde lo correspondiente. El acuerdo de la demanda podrá contener un apercebimiento para desahogar una prevención verbal, cuando el escrito inicial sea obscuro o adolezca de algunos requisitos establecidos por la ley; también podrá dictarse un auto por el que no se admita la demanda y el último de los supuestos lo constituirá el auto que tenga por admitida la demanda, en el que se señale la fecha en que se celebrará la audiencia de ley, con lo cual se emplazará al demandado.

Una vez emplazado el demandado, este deberá contestar la demanda dentro del término de cinco días pudiendo reconvenir al actor, en cuyo caso se le concederá a éste el término de cinco días para que conteste esta.

Una vez que ha sido contestada la demanda y en su caso la reconvenición, el Juez procederá a admitir las pruebas, las cuales habrán de desahogarse en la audiencia de ley,

debiéndose preparar éstas hasta antes de la audiencia.

La audiencia se iniciará con la comparecencia de las partes y posteriormente continuará con la exhortación que el juzgador haga a las partes para que éstas se concilien, en caso de no obtener un resultado positivo, la audiencia proseguirá con el desahogo de las pruebas, con las que estén preparadas y en caso de existir alguna imposibilidad para su desahogo, fijará nueva fecha para esta; desahogadas las pruebas se procederá a la etapa de alegatos, en donde las partes podrán esgrimir los alegatos conforme a su derecho convengan y hecho lo anterior el Juez deberá de dictar sentencia. Cabe señalar que si en la secuela procesal se ha interpuesto un incidente, este no suspenderá el procedimiento y el mismo se resolverá conjuntamente con la sentencia definitiva.

Como se puede apreciar el procedimiento es mucho más ágil que su similar anterior, cumpliendo el mismo con el principio de inmediatez contemplado en nuestra Constitución, que dispone que la impartición de justicia debe ser pronta y expedita.

Digno de hacer mención también lo es, el hecho de que en la actualidad el procedimiento al concluir con la sentencia e interponerse la apelación, ésta ya no suspende la

ejecución de la sentencia, lo que sin lugar a dudas también da una mayor celeridad a la impartición de justicia.

7.- CRITICA.

A nuestro parecer consideramos que las reformas en materia de arrendamiento inmobiliario publicadas el 21 de julio de 1993 en el Diario Oficial de la Federación, son acertadas, toda vez que con las mismas se ha dado mayor celeridad al procedimiento de arrendamiento inmobiliario y por consiguiente la confianza a todos los arrendadores para que sigan arrendando sus inmuebles, pues como de todos es sabido la creación de inmuebles destinados para arrendamiento había bajado, ampliándose con ello la problemática de la vivienda, ya que los arrendadores preferían tener desocupados sus inmuebles que arrendarlos, pues resultaba no sólo costoso por el hecho de tener que contratar abogados y peritos, sino incluso engorroso y tardío el poder tener una sentencia para desocupar el inmueble, ello sin contar con los gastos que origina un lanzamiento y la problemática de llevarlo a cabo ante la oposición de algunas organizaciones que por la fuerza y la violencia, se oponen a la ejecución de los lanzamientos, el maestro Ramón Sánchez

Medal al referirse a las reformas que contenía normas protectoras al inquilino refleja esta situación al señalar:

“Ante todo, existe el riesgo de que se utilice la legislación inquilinaria como una simple bandera de lucha electoral para ganar sufragios de una mayoría de población económicamente marginada, y que, además, se la convierta en un eficaz instrumento populista que sólo en apariencia beneficie a los inquilino, pero que en el fondo sea nociva para ellos, engañándolos de momento al hacerles creer que ha logrado falsas conquistas. Confirma esta primera observación la aparición previa a las elecciones de 1985 del ‘paquete’ de reformas de ese años al Código civil del D.F., y a otras leyes para reglamentar el arrendamiento de inmuebles para habitación, de cuyas principales disposiciones -la mayoría desatinadas- se han hecho anteriormente los comentarios y las críticas correspondientes.

En segundo término, tiene la legislación inquilinaria el peligro de que se la tome como un ordenamiento permanente e intocable que ante los ataques y las amenazas de grupos extremistas provoque en las autoridades el temor de aparecer como defensoras de minorías privilegiadas económicamente y debido a ello las induzca a no modificar ni a derogar sus disposiciones. Este miedo de las autoridades engendra a su vez una retracción de inversiones en la

construcción y conservación de las viviendas con la consiguiente agudización de la escasez de alojamientos para las clases más necesitadas de la población. Para corroborar esta segunda observación está la Ley de Congelación de Rentas de 24 de diciembre de 1948, cuya urgente abrogación se demoró por más de cuatro décadas.”⁴⁹

A pesar de que mucho se ha logrado con las reformas de arrendamiento, esto no ha sido suficiente para acrecentar la inversión privada en materia de arrendamiento, puesto que aún falta mucho por hacer y esta reforma legislativa debiera ser acompañada de otras que concedieran estímulos fiscales a los arrendadores, para que esto resultare negocio y con ello incrementar el número de viviendas en arrendamiento, lo cual sin duda traería como consecuencia que al haber una oferta superior a la demanda bajara el costo de la vivienda.

Es indiscutible que los conflictos presentados en materia de arrendamiento han disminuido, pues así lo reflejan las estadísticas proporcionadas por el Tribunal Superior de Justicia, que se han publicado en los anales de jurisprudencia en sus respectivos informes:

En efecto, en el informe de 1993 en materia Familiar ingresaron 41,663 juicios. En materia Civil, que involucra a

⁴⁹ Sánchez Medel Ramón, Op. Cit. p. 266 y 267.

la Mercantil, el número de asuntos recibidos fue de 102,611. En materia Penal ingresaron 11,824 consignaciones de delitos cometidos en el Distrito Federal y 2,674 por concepto de exhortos y diligencias diversas en auxilio de los Tribunales de Justicia de las diferentes entidades federativas de la República.

En materia Concursal ingresaron 204 Juicios de Quiebras y Suspensión de Pagos. En Inmatriculación Judicial se recibieron 4,444 demandas grupales, lo que significa una atención permanente al problema de la regularización de la tenencia de la tierra.

Se han resuelto en materia Penal 15,032 asuntos; en Arrendamiento Inmobiliario se resolvieron 62,060; en materia Familiar se terminaron 41,499; en materia Civil se concluyeron 86,325; en materia Concursal se solucionaron en forma definitiva 115 juicios; en Inmatriculación Judicial se terminaron 3,042. En primera Instancia, se resolvieron en forma definitiva durante este año 208,073 asuntos.

Por lo que se refiere al informe de 1994 el total de juicios ingresados en Primera Instancia fue de 212,970, que se distribuyeron de la siguiente manera: en materia Civil, que comprende la Mercantil, el número de juicios recibidos fue de 115,405, representado un incremento de 13 por ciento

respecto a 1993. En esta materia se concluyeron 112,815 juicios. En materia Familiar ingresaron 43,084 juicios, cifra mayor en 3 por ciento en relación al año anterior, habiéndose terminado 47,319 asuntos. En Arrendamiento Inmobiliario, se recibieron 37,476 demandas, en esta materia se resolvieron 47,859 juicios. En Inmatriculación Judicial, se recibieron 5,926 demandas grupales, habiéndose incrementado la cifra en 33 por ciento en relación con el año anterior y se resolvieron 4,193 demandas, lo que ha representado un apoyo fundamental para resolver el gran problema de la regularización de tenencia de la tierra en el Distrito Federal. En materia Concursal ingresaron 194 Juicios de Quiebra y Suspensión de Pagos, con una disminución de 5 por ciento en relación al ejercicio pasado y se solucionaron, en forma definitiva, 173 quiebras y suspensión de pagos. En materia Penal ingresaron, 9415 consignaciones de delitos cometidos en el Distrito Federal y 1,470 por concepto de exhortos y diligencias diversas en auxilio de los Tribunales de Justicia de las diferentes entidades federativas de la República y se han resuelto en esta materia 13,707. En primera Instancia se resolvieron en forma definitiva 226,066 asuntos durante este Año Judicial.

Por su parte el informe de 1995 nos da el total de juicios ingresados en Primera Instancia que fue de 257,529 los cuales se distribuyeron de la siguiente manera:

En arrendamiento inmobiliario se recibieron 33,892 demandas, en comparación al año anterior existe un decremento de 10%; en esta materia se resolvieron 42,741 juicios. En inmatriculación judicial, se recibieron 4,874 demandas grupales, en esta materia se resolvieron 4,657 demandas, lo que ha representado un 11% más al número de resueltos el año pasado. En materia concursal ingresaron 370 juicios de quiebra y suspensión de pagos con un incremento de 90.7% en relación al ejercicio pasado en esta materia se solucionaron, en forma definitiva, 148.

Por ultimo, de acuerdo con el informe de 1996 y con objeto de no cansar su atención con la lectura de cifras, sólo señalaré que los Juzgados de Primera Instancia y de paz al 30 de noviembre de 1995 tenían una carga de trabajo de 274,514 asuntos, habiendo ingresado durante este año los siguientes: Civiles 101,732; Penales 14,011; Familiares 44,743; Arrendamiento Inmobiliario 28,595; Inmatriculación Judicial 2,116; Concursales 245; Paz Civil 33,235 y a los Juzgados de paz Penal 10,481; todo lo cual da un gran total al 30 de noviembre del año en curso de 509,672 asuntos, que incluyen 15,404 exhortos recibidos de distintas Entidades Federativas. Se concluyeron 291,663 juicios, quedando en trámite legal 218,009 asuntos distribuidos entre todas las materias, lo que significa que, aunque no puede existir un promedio por ser diversa la carga de trabajo que conforme a la competencia de

los diversos órganos de este Tribunal se les asigna, no debe perderse de vista que siendo 227 Juzgados repartidos entre ese gran total da un número de juicios que no sobrepasa la cifra de 1,411. Cabe destacar, por lo tanto que debido a la expeditex y empeño de los señores Jueces, existen en trámite 56,505 asuntos menos que los reportados a la conclusión del año anterior.

No podemos establecer fehacientemente que la reducción en asuntos de arrendamiento inmobiliario bajo debido a las reformas de 21 de julio de 1993, sin embargo algo hizo descender el número de demandas interpuestas que en definitiva a partir de las reformas se han visto menguadas.

Aunado a las anteriores estadísticas y al hecho de que los juzgados de arrendamiento inmobiliario se han disminuido, pues en 1995 existían cuarenta y actualmente sólo existen diez, nosotros podemos señalar que esto es el reflejo de las reformas establecidas en materia de arrendamiento inmobiliario, pues con ella se permiten que los procedimientos sean más rápidos y se llega a una impartición de justicia más pronta y expedita.

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

PRIMERA.- El contrato de arrendamiento tiene sus orígenes desde el derecho griego y romano, trascendiendo hasta nuestros días.

SEGUNDA.- El arrendamiento es el contrato por el cual una persona se obliga a transmitir el uso y disfrute de una cosa por tiempo determinado a cambio de un precio cierto.

TERCERA.- En el Distrito Federal se han establecido diversas reformas protectoras del arrendatario, como son el decreto de 24 de diciembre de 1948 y los diversos de 1985 por las que se dio la congelación de rentas y una protección al inquilino que retardó la impartición de justicia.

CUARTA.- El hecho de crear normas protectoras del arrendatario, trae como consecuencia que la inversión económica privada para la creación de viviendas se demerite, acrecentándose con ello la escasez de vivienda y el costo de la misma.

QUINTA.- Con motivo de las reformas en materia de arrendamiento publicadas en el Diario Oficial de la

Federación el 21 de julio de 1993, la institución del arrendamiento ya no es tan proteccionista del arrendatario y permite una mayor agilidad en la tramitación del procedimiento judicial.

SEXTA.- Las reformas en materia de arrendamiento de 21 de julio de 1993 han incrementado la confianza de los particulares para invertir en la creación de viviendas para arrendamiento, toda vez que los procedimientos ya no son engorrosos y tardados.

SEPTIMA.- Con motivo de las reformas citadas, el índice de demandas de arrendamiento inmobiliario, se ha reducido como lo establecen las estadísticas dadas por el Tribunal Superior de Justicia en sus anales de jurisprudencia.

OCTAVA.- A raíz de las multicitadas reformas y con la agilidad del nuevo procedimiento, incluso se ha reducido el número de juzgados destinados a resolver los conflictos en materia de arrendamiento inmobiliario, pues de 40 que existían en 1940, hoy sólo existen 10.

NOVENA.- Debe reformarse el artículo 1412 del Código Civil para el Distrito Federal que dispone, que la vivienda debe entregarse en condiciones de higiene y seguridad, en el sentido de especificar cuáles son las

condiciones mínimas de higiene y seguridad con que deben de contar.

DECIMA.- Las reformas de Arrendamiento publicadas el 21 de julio de 1993 en lo referente al nuevo procedimiento, en su esencia no varió, pues se siguen contemplando en su estructura a la conciliación, ofrecimiento, admisión y desahogo de pruebas y el derecho de alegatos de las partes, y sólo cambio su sistematización, permitiendo cabal cumplimiento al principio de inmediatez establecido en nuestra Constitución.

DECIMA PRIMERA.- Las anteriores reformas a 1993 en la materia que analizamos fueron contrarias a una pronta y expedita impartición de justicia, trayendo como consecuencia que los propietarios de inmuebles prefirieran venderlos en lugar de arrendarlos, ante la dificultad que representaba recuperarlos, por lo que consideramos debe comenzar el Estado a impulsar y fomentar la creación de viviendas para uso de arrendamiento en el desempeño de la función social correspondiente, toda vez que las posibilidades de dotar a cada ciudadano de una vivienda propia, son actualmente más escasas.

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

- AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO, "CONTRATOS CIVILES", EDITORIAL PORRUA, 3ª EDICION, MEXICO 1982.
- BEJARANO SANCHEZ MANUEL, "OBLIGACIONES CIVILES", EDITORIAL HARLA, 3ª EDICION, MEXICO 1984.
- BIANCHI BANDINELLI RANUNCCIO, "LA SOCIEDAD ELENISTICA, ECONOMICA, DERECHO Y RELIGION", TOMO VIII, EDITORIAL BOSCH, 1ª EDICION.
- BRAVO GONZALEZ AGUSTIN, "DERECHO ROMANO", EDITORIAL PAX-MEXICO, 6ª EDICION, MEXICO 1973.
- CERVANTES AHUMADA RAUL, "TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO", EDITORIAL HERRERA, 11ª EDICION, MEXICO 1979.
- CHIRINO CASTILLO JOEL, "DERECHO CIVIL III", EDITORIAL PRIVADA, MEXICO 1986.
- DE BUEN LOZANO NESTOR, "LA DECADENCIA DEL CONTRATO", EDITORIAL TEXTOS UNIVERSITARIOS, 1ª EDICION, MEXICO 1965.
- DE PINA RAFAEL, "DERECHO CIVIL MEXICANO", EDITORIAL PORRUA, 3ª EDICION, MEXICO 1973.
- FLORES GOMEZ GONZALEZ FERNANDO, "NOCIONES DE DERECHO POSITIVO MEXICANO", EDITORIAL PORRUA, 14ª EDICION, MEXICO 1993.
- MARGADANT S. GUILLERMO F. "DERECHO ROMANO", EDITORIAL ESFINGE, 5ª EDICION, MEXICO 1974.
- MOTO SALAZAR EFRAIN, "ELEMENTOS DE DERECHO", EDITORIAL PORRUA, 34ª EDICION, MEXICO 1988.

PALLARES EDUARDO, "DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL", EDITORIAL PORRUA, 19ª EDICION, MEXICO 1990.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, "CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS CIVILES", EDITORIAL PORRUA, 3ª EDICION, MEXICO 1995.

PETIT EUGENE, "DERECHO ROMANO", EDITORIAL CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR, 9ª EDICION, MEXICO 1993.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL, "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL", TOMO IV, EDITORIAL PORRUA, 11ª EDICION, MEXICO 1977.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL, "DERECHO CIVIL MEXICANO", TOMO VI, CONTRATO VOLUMEN I, EDITORIAL PORRUA, 4ª EDICION, MEXICO 1981.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL, "CONTRATOS", TOMO IV, EDITORIAL PORRUA, 20ª EDICION, MEXICO 1990.

SANCHEZ MEDAL RAMON "DE LOS CONTRATOS CIVILES", EDITORIAL PORRUA, 22ª EDICION, MEXICO 1993.

SOTO SOBREYRA Y SILVA IGNACIO, "LEY DE INSTITUCIONES DE CREDITO", EDITORIAL PORRUA, 6ª EDICION, MEXICO 1995.

ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL, "CONTRATOS CIVILES", EDITORIAL PORRUA, 4ª EDICION, MEXICO 1981.

ANEXO

ARTICULO PRIMERO. Se reforman los artículo 2398, segundo párrafo; 2406 2412, fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489, fracción I; y 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V; y se derogan los artículos 2407; 2448-D, segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449, 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494; y 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, para quedar como sigue:

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

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

“Artículo 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.”

“Artículo 2407. (Se deroga).”

“Artículo 2412. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

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

II A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias:

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

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

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

"Artículo 2447. En los arrendamientos que ha durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código."

"Artículo 2448. Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."

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

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

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

Segundo párrafo. (Se deroga)."

"Artículo 2448-I. (Se deroga)."

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

1 En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la

compra-venta;

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

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

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

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

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

"Artículo 2448-K. Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario."

"Artículo 2448-L. (Se deroga)."

“Artículo 2449. (Se deroga).”

“Artículo 2450. (Se deroga).”

“Artículo 2451. (Se deroga).”

“Artículo 2452. (Se deroga).”

“Artículo 2453. (Se deroga).”

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

“Artículo 2484.- Si el arrendamientos se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.”

“Artículo 2485. (Se deroga).”

“Artículo 2486. (Se deroga).”

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

“Artículo 2488. (Se deroga).”

“Artículo 2489. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

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

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

IV Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

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

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

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

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

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

"Artículo 2491. (Se deroga)."

"Artículo 2494. (Se deroga)."

"Artículo 3042. En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II La constitución del patrimonio familiar;

III Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Ultimo párrafo se deroga.”

ARTICULO SEGUNDO. Se reforman los artículos 42; 114, fracción VI; 271, cuarto párrafo; 731; 957 a 966; y la denominación del Título Décimo Sexto-Bis; se adicionan los artículos 285 con un último párrafo; y 517 con un último párrafo; y se derogan los artículos 489 a 499 y 525, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

“Artículo 42. La excepción de cosa juzgada deberá tramitarse incidentalmente, dando vista a la contraria por el término de tres días, debiéndose resolver en la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales, si al oponerla o antes de dicha audiencia exhibe copia certificada de la sentencia y del auto que la haya declarado ejecutoriada en que funde la excepción. El tribunal siempre podrá ordenar, cuando lo considere necesario y se pueda practicar en el Distrito Federal, la inspección de los autos de la que se derive la cosa juzgada.

En los juicios de arrendamiento inmobiliario, solamente serán admisibles como prueba de las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento de juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones, y en el caso de la última, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia de segunda instancia o la del juez de primer grado y del auto que la declaró ejecutoriada.”

“Artículo 114. Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

I El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el procedimiento, de diligencias preparatorias o de jurisdicción voluntaria en que se deba hacer saber de las mismas a la otra parte;

II El auto que ordena la absolución de posiciones o

reconocimiento de documentos;

III La primera resolución que se dicte cuando se dejare de actuar por más de seis meses por cualquier motivo;

IV Cuando se estime que se trata de un caso urgente y así se ordene;

V El requerimiento de un acto a la parte que deba cumplirlo;

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

VII En los demás casos que la ley disponga.”

“Artículo 271. Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272-A a 272-F, observándose las disposiciones del Título Noveno.

Para hacer la declaración en rebeldía, el juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en la forma legal, si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio, y si el demandado quebranto el arraigo;

Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo conforme a la ley, mandará reponerlo y lo hará del conocimiento del Consejo de la Judicatura para que imponga una corrección disciplinaria al notificador cuando resulte responsable.

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.”

“Artículo 285. El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados.

El auto en que se admita alguna prueba no es recurrible; el que la deseche es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva.

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada."

"Artículo 489. (Derogado)."

"Artículo 490. (Derogado)."

"Artículo 491. (Derogado)."

"Artículo 492. (Derogado)."

"Artículo 493. (Derogado)."

Artículo 494. (Derogado)."

"Artículo 495. (Derogado)."

"Artículo 496. (Derogado)."

"Artículo 497. (Derogado)."

"Artículo 498. (Derogado)."

"Artículo 499. (Derogado)."

"Artículo 517. Si la sentencia condena a hacer alguna cosa, el juez señalará al que fue condenado un plazo prudente para el cumplimiento, atendidas las circunstancias del hecho de las personas.

Si pasado el plazo el obligado no cumpliere, se observarán las reglas siguientes:

I Si el hecho fuere personal del obligado y no pudiere prestarse por otro, se le compelerá empleando los medios de apremio más eficaces, sin perjuicio del derecho para exigirle la

responsabilidad civil;

II Si el hecho pudiere prestarse por otro, el juez nombrará persona que lo ejecute a costa del obligado en el término que lo fije;

III Si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento o la celebración de un actor jurídico, el juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento que se otorgó en rebeldía.

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

"Artículo 525. Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe de entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.

Si la cosa fuere mueble y pudiere ser habida, se le mandará entregar al actor o al interesado que indicará la resolución. Si el obligado se resistiere, lo hará el actuario, quien podrá emplear el uso de la fuerza pública y aún mandar romper las cerraduras.

En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará la ejecución por la cantidad que señale el actor, que puede ser moderada prudentemente por el juez, y sin perjuicio de que se opongá el monto del deudor.

Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución.

Último párrafo. Derogado."

"Artículo 731. Las salas del tribunal Superior conocerán, en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de los Civil, de lo Familiar, del

Arrendamiento inmobiliario y de lo Concursal. Contra las sentencias que aquéllas dicten no se dará recurso alguno."

TITULO DECIMO SEXTO-BIS

"Artículo 957. A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

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

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

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

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

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvenición dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvenición se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

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

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

I La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberá presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de perito, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

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

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

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

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

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

"Artículo 962. En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondiente o escritos de consignación debidamente señalados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas."

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

"Artículo 964. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, por la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva."

"Artículo 965. Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

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

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

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

TRANSITORIOS

“PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.”

“SEGUNDO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.”

“TERCERO. Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.”

México, D.F., a 14 de julio de 1993.- Dip. Juan Ramiro Robledo Ruíz, Presidente.- Sen. Mauricio Valdés Rodríguez, Presidente.- Dip. Luis Moreno Bustamante, Secretario.- Sen. Gustavo Salinas Iñiguez, Secretario.- Rúbricas.”

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expidió el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diecinueve días del mes de julio de mil novecientos noventa y tres.- Carlos Salinas de Gortari.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, José Patrocinio González Blanco Garrido.- Rúbrica.