

87  
2ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

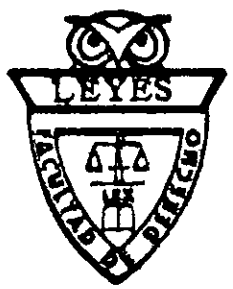
FACULTAD DE DERECHO

"EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO  
IDONEO PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS  
DERIVADAS DEL ARRENDAMIENTO".

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADA EN DERECHO**  
P R E S E N T A :

**MARGARITA CONCEPCION VAZQUEZ VERDIGUEL**



ASESOR DE TESIS: DRA. BLANCA MARGARITA VELAZQUEZ RODRIGUEZ

MEXICO,

1998

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

265125



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

**A LA MEMORIA DE LOS SERES QUE ME DIERON LA VIDA: MIS PADRES**

**A TÍ DOÑA JOSE:**

*Por enseñarme a amar la vida con todas sus vicisitudes, por haberme inculcado el hábito del estudio, por estar siempre pendiente de mí, y que sé que hoy, como siempre estas conmigo, iluminando mi camino y mi vida. SIEMPRE TE AMARÉ.*

**A TÍ DON CARLOS:**

*Por ser mi ejemplo de lucha constante, superación y perseverancia, enseñándome que en ésta vida todo se puede lograr con trabajo y dedicación y sobre todo amando lo que uno realiza. Gracias por tu infinito amor, que hoy sigue conmigo. SIEMPRE TE AMARÉ.*

**A MI ESPOSO CÉSAR:**

*Por encontrarte en mi camino y haber unido nuestras vidas en un sólo sentido para formar una familia, compartiéndonos nuestros anhelos triunfos y adversidades. Gracias por ser mi mayor apoyo para la culminación del presente trabajo, brindándome todos los medios para su realización, así como tu paciencia y comprensión. TE AMO.*

**A MI HIJO CÉSAR:**

*Por ser mi más grande tesoro, mi mayor motivación, mi primer gran logro y uno de mis grandes amores. TE AMO "GORDOBES".*

**A MIS HERMANOS:**

*LUPITA, ALBERTO, JULIÁN, TERESITA Y ROXANA, con especial dedicación a cada uno de ellos, porque siempre se han preocupado por mí, brindándome sobre todo su amor, apoyo y compañía. LOS AMO.*

**A MIS SOBRINOS:**

*En especial a CECI, ANUAR, JONATHAN Y CARLITOS porque son una parte importante en mi vida. LOS AMO.*

**A MIS SUEGROS:**

*LUPITA Y OVIDIO JOEL, por haberme brindado su apoyo y ayuda, para la elaboración del presente trabajo.*

**A MIS CUÑADOS:**

*Por formar parte de nuestra pequeña gran familia.*

**A LA DRA. BLANCA MARGARITA VELAZQUEZ RODRIGUEZ:**

*Por haberme honrado con su distinguida dirección para la elaboración y culminación del presente trabajo, por haberme brindado su invaluable tiempo y espacio, siempre orientándome y apoyándome, siendo además de una excelente profesionista y maestra, una excelente persona. GRACIAS POR TODO.*

**A TODOS Y CADA UNO DE MIS AMIGOS:**

*Con cariño y en especial a la LIC. MÓNICA LOZANO AYALA, por brindarme su amistad incondicional y desinteresada, y por contribuir a la realización de éste trabajo. GRACIAS.*

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Y EN ESPECIAL:**

*A la Facultad de Derecho por brindarme la oportunidad de acudir a sus aulas.*

**A MIS MAESTROS:**

*Con infinito respeto y admiración, por transmitirme sus conocimientos y enseñarme a amar y respetar la carrera de Licenciado en Derecho.*

**EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA  
RESOLVER LAS CONTROVERSIAS DERIVADAS DEL  
ARRENDAMIENTO.**

**ÍNDICE.**

	Pág.
<b>ÍNDICE.....</b>	<b>I.</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>IV.</b>
<b>ABREVIATURAS.....</b>	<b>VII.</b>

**CAPÍTULO I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL  
ARRENDAMIENTO.**

<b>I.1. LEGISLACIÓN MEXICANA .....</b>	<b>1.</b>
<b>I.1.1. EL CÓDIGO CIVIL DE 1870 .....</b>	<b>1.</b>
<b>I.1.2. EL CÓDIGO CIVIL DE 1884.....</b>	<b>22.</b>
<b>I.1.3. EL CÓDIGO CIVIL DE 1928.....</b>	<b>28.</b>

**CAPÍTULO II. GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS.**

<b>II.1. CONCEPTOS.....</b>	<b>48.</b>
<b>II.2. ELEMENTOS DEL CONTRATO.....</b>	<b>52.</b>
<b>II.3. CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS.....</b>	<b>62.</b>
<b>II.4. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>68.</b>

**CAPÍTULO III. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

III.1.	CONCEPTO.....	73.
III.2.	CARACTERÍSTICAS.....	74.
III.3.	CLASIFICACIÓN.....	77.
III.4.	ELEMENTOS.....	78.
III.5.	OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	85.
III.6.	EL SUBARRENDAMIENTO.....	95.
III.7.	CAUSAS DE TERMINACIÓN .....	96.

**CAPÍTULO IV. EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS DERIVADAS DEL ARRENDAMIENTO.**

IV.1.	CONCEPTO DEL COMPROMISO ARBITRAL .....	101.
IV.2.	ANTECEDENTES DEL COMPROMISO ARBITRAL EN MÉXICO....	115.
IV.2.1.	EL COMPROMISO ARBITRAL EN EL CÓDIGO CIVIL .....	117.
IV.2.2.	EL COMPROMISO ARBITRAL EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	120.
IV.2.3.	EL COMPROMISO ARBITRAL EN EL CÓDIGO DE COMERCIO.....	129.
IV.2.4.	EL COMPROMISO ARBITRAL EN LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR .....	131.
IV.3.	MATERIAS EN LAS CUALES NO PUEDE APLICARSE EL COMPROMISO ARBITRAL .....	133.
IV.4.	EL COMPROMISO ARBITRAL EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	134.

**CAPÍTULO V. PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN DEL COMPROMISO  
ARBITRAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL**

V.1.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	135.
V.2.	APORTACIÓN DEL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA LA SOLUCIÓN PACÍFICA DE LAS CONTROVERSIAS DERIVADAS DEL ARRENDAMIENTO.....	137.
V.3.	BENEFICIOS PARA LAS PARTES EN LA IMPARTICION DE JUSTICIA .....	139.
V.4.	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON CLÁUSULA DE COMPROMISO ARBITRAL .....	141.
V.5.	PROPUESTA DE UBICACIÓN DEL COMPROMISO ARBITRAL EN EL CÓDIGO CIVIL .....	147.
 <b>CONCLUSIONES.....</b>		<b>153.</b>
 <b>APÉNDICE. JURISPRUDENCIA RELACIONADA.....</b>		<b>158.</b>
 <b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>		<b>174.</b>



## INTRODUCCIÓN.

Con el presente trabajo, hemos desarrollado los conocimientos invaluable, que nuestros honorables maestros se han servido impartirnos en las aulas, de nuestra máxima Casa de Estudios, así como el habernos inculcado el compromiso del estudio y de la investigación que nos debe nuestra carrera de Licenciado en Derecho, por tal motivo sometemos humildemente a su digna consideración la presente tesis.

El título que hemos puesto al presente opúsculo es "EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA RESOLVER LAS CONTROVERSAS DERIVADAS DEL ARRENDAMIENTO", el propósito del mismo, es dar a conocer los beneficios y ventajas que se obtienen por medio de la figura del contrato de compromiso, en la solución de los contratos de arrendamiento, ya que de manera personal y en la práctica lo hemos constatado, y nuestra inquietud de querer darle mayor difusión a éste contrato de compromiso arbitral, nace porque en principio éste contrato, no está reglamentado dentro del Código Civil, y podemos decir, que en general hay un desconocimiento con relación al mismo.

Éste trabajo lo hemos dividido en cinco capítulos, el primero denominado "ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO", en él cuál observamos la evolución del contrato de arrendamiento que tuvo, a través de los Códigos Civiles de 1870, 1884 y el de 1928, vigente a la fecha.

El capítulo segundo lo llamamos "GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS", en éste capítulo hacemos mención de los contratos en

## INTRODUCCIÓN.

---

general, sus elementos y clasificación, referendonos brevemente al contrato de arrendamiento. Debido al espacio del presente trabajo, expusimos de manera concreta estos temas.

En el capítulo tercero hablamos de la "NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO", en el cuál, tratamos propiamente y de manera particular al contrato de arrendamiento, aplicando básicamente los conceptos desarrollados en el capítulo anterior.

El capítulo cuarto titulado: "EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS DERIVADAS DEL ARRENDAMIENTO", está dedicado al compromiso arbitral; sus antecedentes en México; así como su ubicación en diversas legislaciones como el Código Civil - él que sólo menciona los casos en los cuales no se puede aplicar, más no lo regula como contrato -, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Código de Comercio, Ley Federal de Protección al Consumidor; las materias en las cuales no puede aplicarse el compromiso arbitral y finalmente el compromiso arbitral en el contrato de arrendamiento.

Al capítulo quinto, intitulado: "PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN DEL COMPROMISO ARBITRAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL", en éste capítulo hablamos de la aportación y beneficios del compromiso arbitral, en el contrato de arrendamiento, así como nuestra propuesta de contrato de arrendamiento con cláusula de compromiso arbitral, y una propuesta de reglamentación del compromiso en el Código Civil, en la parte de contratos, así como dentro del arrendamiento.

## INTRODUCCIÓN.

---

Por último quisimos agregar un apéndice que contiene jurisprudencia relacionada con el tema aquí desarrollado con nuestros comentarios personales. Cabe mencionar, que no pretendimos darle, a nuestra investigación una temática amplia, que nos perdiera, en el sinnúmero de distinciones y posibles definiciones que la doctrina ha querido implementar, para desentrañar la ubicación y definición en éste trabajo, que nos ocupa, evitando con esto ambicionar decirlo todo, pues nos dimos cuenta que la figura jurídica del compromiso arbitral, puede ser estudiada desde distintos puntos o aspectos.

Pero es importante decirle al lector de éste trabajo, que lo que tiene en sus manos es un filón de posibilidades y aplicaciones en la vida práctica, en la solución de conflictos en el contrato de arrendamiento, siendo pertinente aclararle al lector o lectora, que nuestra proposición y exposición, del tema del compromiso arbitral lo ubicamos dentro de la materia civil.

Esperamos que éste trabajo que sometemos a la amable consideración del lector, contribuya a construir una nueva dimensión en las inquietudes de los estudiantes y estudiosos del derecho, para adecuarla a la incesante dinámica del desarrollo del derecho en nuestro país, y serán bien aceptada toda clase de críticas y sugerencias, con el ánimo de perfeccionarnos como estudiantes que aman a su profesión y la intentan desarrollar día con día.

## ABREVIATURAS:

Op.Cit. Obra Citada.

p. Página.

pp. Páginas.

sic. Léase como está. Señala un error evidente en el original.

cf. Confronta, compara.

Loc. Cit. En el lugar citado.

Ibid. En el mismo lugar o allí mismo.

Infra. Abajo o después en el texto.

Supra. Arriba o anterior en el texto.

---

\* Véase Guitrón Fuentevilla, Julián. "tesis". Promociones Jurídicas y Culturales, S.C., México. Primera Edición, 1991. pp. 132-133.

## **CAPÍTULO I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO.**

### **I.1. LEGISLACIÓN MEXICANA.**

En el presente capítulo haremos un breve recorrido histórico con relación a la figura del contrato de Arrendamiento, a través de las legislaciones civiles que precedieron a nuestro Código Civil vigente, ya que éste ordenamiento básicamente toma sus raíces de los Códigos de 1870 y 1884, por tal motivo nos concretaremos a señalar someramente los lineamientos esenciales que en materia de arrendamiento hubo entre éstos Códigos hasta llegar al Código vigente.

#### **I.1.1. EL CÓDIGO CIVIL DE 1870.**

En primer término señalaremos que cada Estado miembro de la República Mexicana tiene la facultad de legislar en materia civil, esto es de acuerdo a la soberanía que detentan, ya que estos promulgan sus Códigos Civiles (tanto sustantivos como adjetivos), a diferencia de la legislación mercantil que siempre ha sido una materia de carácter federal, ya que el Código de Comercio es obligatorio para todo el territorio nacional.

Éste antecedente toma sus orígenes de la Constitución de 1857, y en su artículo 73, fracción X, estableció que el Congreso Federal tendría facultad para legislar en toda la República en materia de comercio. Ésta norma constitucional se reglamentó en primer término por

el Decreto de 14 de Diciembre de 1883, por el cuál el Congreso Federal expediría los Códigos de minería y de comercio con vigencia para todo la República Mexicana, y de acuerdo con la atribución que le fué concedida por el artículo 73 fracción X Constitucional; y en segundo lugar por el Decreto de 29 de mayo de 1884, por el cuál, se estableció, que aún, cuando el Código de Comercio fuera de carácter federal, para evitar que la jurisdicción federal, se extendiera demasiado, éste decreto permitió, se aplicaran las jurisdicciones locales cuando las controversias mercantiles, involucraran únicamente intereses de particulares.

En virtud de lo anterior, en atención al precepto constitucional antes citado, que no contempló nada, con relación a la materia Civil, esto es, si también el Congreso Federal expediría al igual que el Código de Comercio, que es de aplicación en toda la República Mexicana, un Código Civil de carácter federal, por lo cuál, los Estados de la República, creyeron otorgada la facultad de legislar en ésta materia "como atributo de las soberanías locales de acuerdo con el principio de las facultades implícitas, según el cuál las facultades que no están reservadas a la Federación se entienden concedidos a los Estados"<sup>1</sup>, y es así como crearon sus propios Códigos Civiles, tanto el Distrito Federal como cada uno de los Estados miembro de la República Mexicana.

Ahora bien la compilación de la legislación civil en nuestro país, propiamente principia a partir del Código para el Distrito y los Territorios Federales de 13 de diciembre de 1870, "que vino a sustituir la legislación española que no obstante nuestra separación política de la

---

<sup>1</sup> Aguilar Gutiérrez, Antonio y Derbez Muro, Julio. Instituto de Derecho Comparado. Universidad Nacional Autónoma de México. "Panorama de la Legislación Civil de México". Imprenta Universitaria. México. 1960. p. 3.

madre patria había seguido rigiendo en el país, en atención a que por las vicisitudes de nuestra vida pública en los dos primeros tercios del siglo pasado, no había sido posible que la nación tuviera sus propios Códigos".<sup>2</sup>

Éste Código Civil de 1870, toma sus antecedentes históricos, del proyecto hecho por el doctor Justo Sierra, a quien le fué encargado éste, por el Presidente Benito Juárez; éste proyecto tomó como base el Derecho Romano, el Código Civil Francés de 1804 (Código Napoleón), el Código Albertino de Cerdeña, los Códigos Civiles portugués, austríaco y holandés y sobre todo se basó en el proyecto español del jurisconsulto Florencio García Goyena.\*

Éste proyecto del doctor Justo Sierra, posteriormente fué estudiado por una comisión, precedida por "Jesús Terán, quien era ministro de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, José María Lacunza, Fernando Ramírez, Pedro Escudero y Luis Méndez, éste grupo encontró la Intervención Francesa durante su labor, misma que continuó sus trabajos bajo el imperio de Maximiliano, quien llegó a promulgar sus dos primeros libros, que carecieron de vigencia al caer su régimen".<sup>3</sup>

En cuanto se restableció la República, el Presidente Benito Juárez, nuevamente ordenó que se estableciera una nueva comisión para continuar con la codificación civil, la cual estaba integrada por los C.C. licenciados Mariano Yáñez, José María Lafragua, Isidro Montiel y Rafael Dondé, éste proyecto fué propuesto al Congreso de la Unión, el cuál en

---

<sup>2</sup> Aguilar Gutiérrez, Antonio y Derbez Muro, Julio. Op. Cit. p. 4.

\*Galindo Garfias, Ignacio. "Derecho Civil". Primer Curso. Parte General. Personas. Familia. Editorial Porrúa, S. A., México 1987. p. 107.

<sup>3</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario. "Instituciones de Derecho Civil". Tomo I. Editorial Porrúa, S.A. México, 1987. p. 81.

## CAPÍTULO I: ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO.

sesión del día 8 de diciembre de 1870, lo aprobó; éste Código Civil comenzó a regir el 1º de marzo de 1871 en el Distrito Federal y Territorio de la Baja California.<sup>3</sup>

Éste ordenamiento estaba constituido por cuatro libros: personas, cosas, contratos y sucesiones y consta de 4,126 artículos, el cual "fué uno de los más avanzados Códigos de su tiempo y por su sistema y claridad de expresión, es a la vez uno de los cuerpos de leyes mejor redactados".<sup>4</sup>

Con relación al arrendamiento (materia de éste capítulo), el Código Civil de 1870, lo reglamentó en su Título Vigésimo, con cinco capítulos, y cuyo contenido era:

### "TÍTULO XX. DEL ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO I. Disposiciones generales. Del artículo 3068 al 3081.

CAPÍTULO II. De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario. Del artículo 3082 al 3133.

CAPÍTULO III. Del modo de terminar el arrendamiento. Del artículo 3134 al 3167.

CAPÍTULO IV. Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado. Del artículo 3168 al 3173.

CAPÍTULO V. Del alquiler o arrendamiento de cosas muebles. Del artículo 3174 al 3205".<sup>5</sup>

Ahora bien, a nuestro criterio señalaremos los lineamientos que consideramos más sobresalientes, en materia de arrendamiento, concretamente para predios rústicos y urbanos, de éste Código Civil de

<sup>3</sup> Diario de los Debates. Cesión de fecha 8 de diciembre de 1870. pp. 654 - 655.

<sup>4</sup> Galindo Garfias, Ignacio. Op. Cit. p. 107.

<sup>5</sup> Véase Título Vigésimo, del Código Civil de 1870.



1870, como hemos mencionado nosotros, los Códigos Civiles de 1884 y el vigente de 1928, prácticamente heredaron (casi en su mayoría) el contenido del primero; a fin de establecer un esquema de estudio, seguiremos el articulado de éste título en orden, y únicamente comentaremos aquellos preceptos, que a nuestro humilde juicio sean importantes.

En primer lugar éste Código Civil de 1870, en su artículo 3068, define el arrendamiento de la siguiente manera:

"Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe".<sup>6</sup>

Esta **definición** elaborada por los autores del Código en comento, excluye los servicios personales del arrendamiento, que en el derecho Romano eran materia de éste, creando a su vez el contrato de obras o prestación de servicios. De ésta definición observamos las características principales del arrendamiento, que es un contrato por el cuál se transmite el uso y goce temporal de una cosa por un precio cierto, siendo las partes contratantes el arrendador (persona que da la cosa en arrendamiento) y el arrendatario (persona que recibe la cosa en arrendamiento).

En cuanto a la **capacidad** de las partes contratantes, éste ordenamiento, establecía:

---

<sup>6</sup> Véase Título Vigésimo, del Código Civil de 1870.

- En primer lugar que las personas que tenían facultad para contratar podían celebrar el contrato de arrendamiento:

- También tenía capacidad para arrendar la cosa, la persona que no siendo dueño de ésta, estuviera facultada para ello, por el dueño expresamente o por la ley;

- El contrato de arrendamiento celebrado por un tercero con autorización del dueño de la cosa, se ajustaría a lo pactado entre estos y el contrato celebrado por el marido, tutor, albacea y demás administradores de bienes ajenos, se sujetaría a lo establecido por la ley;

- Asimismo podían arrendarse el usufructo y la servidumbre.

Éste Código también establecía **prohibiciones**, disponiendo, que personas no podían arrendar, así señalaba:

- Que el copropietario de cosa indivisa, no tenía autorización de arrendar sin consentimiento de los otros copropietarios o de quien los representara;

- También había una prohibición expresa para los magistrados, jueces, y demás empleados públicos, para tomar en arrendamiento en forma personal o por conducto de terceras personas, los bienes que debieran arrendarse en virtud de juicio o de repartición, en que estos funcionarios y empleados hubieren intervenido;

- De la misma manera se prohibía a los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento, en forma personal o por conducto de terceras personas, los bienes que pertenecieran a estos establecimientos.

En cuanto a la **temporalidad del arrendamiento**, éste Código, señalaba que se podía celebrar el mismo por el tiempo que

conviniera a los contratantes, excepto para casos determinados establecidos por la ley.

Ésta característica de la temporalidad del contrato de arrendamiento es muy importante, sin embargo de acuerdo con éste artículo se dejó plena libertad a los contratantes para establecer el tiempo del arrendamiento, según se adaptara a sus intereses, así se celebraban arrendamientos por tiempo excesivamente largo y que equivaldrían a conceder el uso o goce de la cosa perpetuamente, desvirtuando la naturaleza del contrato, ya que con esto, se daban verdaderas enajenaciones.

En cuanto al **modo de pagar la renta o precio del arrendamiento**, el ordenamiento que estamos comentando, permitía que fuere en dinero o en cualquiera otra forma equivalente con tal que fuera cierta y determinada.

El Derecho Romano como la antigua legislación hispana, establecían que el precio que había de pagar el arrendatario, por el uso o goce de la cosa arrendada, debía ser precisamente en dinero, y al no hacerlo así, el contrato dejaba de ser arrendamiento para convertirse en otro distinto. El legislador mexicano de 1870 modificó éste rígido sistema, disponiendo que la contraprestación a que estaba obligado el arrendatario por el uso o goce de la cosa, podía satisfacerla en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, siempre que ésta fuera cierta y determinada.

Con relación a la **forma** en como se debía otorgar el arrendamiento, éste Código ordenaba:

- Si el predio era urbano y la renta pasaba de trescientos pesos anuales, debería de otorgarse el contrato por escrito;

- Si el predio era rústico y la renta pasara de mil pesos anuales, el contrato se otorgaría en escritura pública;

- En cuanto a los bienes nacionales y establecimientos públicos, la establecerían las leyes administrativas.

Asimismo, establecía como **obligaciones del arrendador**, aunque no hubiera estipulación expresa, las siguientes:

- Entregar la finca al arrendatario con todos sus accesorios y en condiciones para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso al respecto, para el uso que según su naturaleza se empleara;

- Conservar la cosa arrendada durante el arrendamiento, realizando todas las reparaciones necesarias para ése fin;

- No perturbar de forma alguna el uso de la cosa arrendada, sólo y exclusivamente cuando fueren necesarias reparaciones urgentes e indispensables a la cosa arrendada;

- Asegurar el uso o goce pacífica de la cosa por todo el tiempo que durara el arrendamiento y;

- Responder de los vicios ocultos que tuviera la cosa arrendada, anteriores al arrendamiento y de los perjuicios causados al arrendatario por ello.

**Otras obligaciones del arrendador** eran las siguientes:

- La entrega de la cosa en el término pactado y si no hubiese pacto, en cuanto el arrendatario le demandare ésta al arrendador;

- Pagar las contribuciones correspondientes al predio, excepto si se hubiera pactado lo contrario;

- Devolver cualquier saldo a favor del arrendatario, si existiera, en cuanto terminara el arrendamiento; a menos que el arrendador tuviera algún derecho en contra del arrendatario, en cuyo caso el primero debería depositar ése saldo judicialmente.

También le concedía al arrendador el **derecho de preferencia para cobrarse la renta**, y cualquier otro accesorio derivado del arrendamiento y que se le adeudara, con los muebles y utensilios del arrendatario, que se encontraran dentro del inmueble; para el caso de predio rústico se podía cobrar con los frutos de la cosecha respectiva.

Las **obligaciones del arrendatario**, eran:

- Pagar la renta o precio en los plazos y de la manera convenida;

- Responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufriera por su culpa o negligencia o la de sus familiares o subarrendatarios y;

- Utilizar la cosa únicamente para lo que fué pactada o según la naturaleza de la misma.

Con relación a la **obligación del pago de la renta**, por parte del arrendatario, preceptuaba:

- Que ésta no debería pagarse sino desde el día en que se recibiera la cosa arrendada, a excepción de que se hubiere pactado lo contrario;

- Asimismo debería pagarse en los plazos convenidos; y a falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado fuere urbano, y por tercios vencidos, si el predio fuese rústico;

- La renta se pagaría en el lugar convenido;

- También imponía una sanción al arrendatario que no pagara la renta en los términos convenidos. La cual, consistía en que, éste no tendría derecho a exigir el cumplimiento del contrato;

- La renta debería pagarse en la especie de moneda convenida;

- La renta debería ser cubierta hasta el día en que se entregara la localidad arrendada;

- Cuando se pactara el pago de renta en frutos, y en caso de que el arrendatario no lo cubriera a tiempo, debería pagar con dinero el mayor precio que tuvieron los frutos durante todo el tiempo que transcurrió, hasta que efectuare el pago.

También éste Código Civil de 1870, contenía ciertas disposiciones en las que **el arrendatario estaba dispensado de pagar la renta total o parcialmente**, según el caso, las cuales veremos a continuación:

- Si por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendatario no podía servirse de la cosa arrendada en su totalidad, no pagaría renta durante el tiempo que durara ése impedimento;

- Si el impedimento para utilizar la cosa fuere únicamente en parte, el arrendatario podría pedir una reducción parcial de la renta, a juicio de peritos;

- Los dos supuestos anteriores no se aplicarían, si hubiese pacto en contrario, por parte de los contratantes;

- Si por evicción del predio el arrendatario perdiere el uso del mismo, no pagaría renta y en caso de que el dueño fuere poseedor de mala fe, le respondería de los daños y perjuicios;

- En los predios rústicos, si se perdieren parcial o totalmente los frutos o esquilmos (ganancias), el arrendatario no podía pedir la disminución de la renta;

- Si el hecho de que no se pudiera utilizar la cosa, o la pérdida de los frutos o esquilmos (ganancias), fuese por culpa de un hecho directo o indirecto del arrendador, el arrendatario tenía el derecho a las siguientes opciones: no pagar renta, pagarla parcialmente o rescindir el contrato.

Asimismo éste ordenamiento establecía ciertas **disposiciones para el caso fortuito en que la cosa arrendada fuera objeto de un incendio** y éstas decían lo siguiente:

- El arrendatario sería responsable del incendio, con excepción de que éste fuese causado por caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción; o cuando el incendio proviniera de la casa vecina y se hubiera propagado al inmueble arrendado, a pesar de que el arrendatario hubiese tenido la vigilancia que puede exigirse a un buen padre de familia;

- En el caso de que fuesen varios arrendatarios, todos serían responsables mancomunadamente del incendio; sin embargo, si se probaba que éste dió inicio en la habitación de uno en particular, éste sería el único responsable; empero también, si algún arrendatario probaba que en su habitación no pudo haber dado inicio el incendio, éste quedaría excluido de responsabilidad;

- En cuanto a la responsabilidad del incendio, si el arrendador habitare una parte de la localidad, también respondería como si fuere un arrendatario;

- La responsabilidad a que se refieren los preceptos anteriores incluiría tanto el pago de daños y perjuicios causado al dueño, así como los que se hubieren originado directamente, por causa del incendio, a otras personas.

Ahora vamos a ver otras **obligaciones del arrendatario tendientes a la conservación de la cosa arrendada**, como eran los siguientes:

- El arrendatario debería dar aviso, lo más rápido posible, al arrendador de la existencia de cualquier usurpación o novedad dañosa que otro hubiere hecho o abiertamente prepárese en la cosa arrendada;

- Asimismo a la brevedad posible debía avisar al propietario del inmueble de las reparaciones necesarias;

- Si por la negligencia del arrendatario, al no dar el aviso oportuno de los supuestos anteriores al arrendador, se causaren daños y perjuicios a éste, el arrendatario sería responsable.

En cuanto a las **reparaciones o modificaciones que se hicieran a la cosa arrendada** preceptuaba que:

- En primer término el arrendatario que no pudiera usar la cosa parcial o totalmente, a causa de las reparaciones hechas a la cosa, éste podría dejar de pagar la renta, pedir reducción de la misma a juicio de peritos, o rescindir el contrato;

- El arrendatario no podía modificar la forma de la cosa sin consentimiento por escrito del arrendador, y si lo hiciere, al momento de



entregarla, debería restablecerla como se encontraba cuando la recibió; además de ser responsable de los daños y perjuicios.

A continuación mencionaremos algunas disposiciones en cuanto al **subarrendamiento**, que contenía éste Código:

- Cuando el arrendatario subarrendara la cosa sin autorización del arrendador, respondería solidariamente junto con el subarrendatario de los daños y perjuicios causados al arrendador;

- Cuando por autorización general concedida en el contrato de arrendamiento, el arrendatario subarrendara la cosa, éste continuaba siendo responsable ante el arrendador;

- En caso de que el arrendador autorizara expresamente el subarrendamiento, el subarrendatario substituiría en todos los derechos y obligaciones al arrendatario, a no ser que hubiese pacto en otro sentido.

**Otras obligaciones del arrendatario, eran:**

- Pagar sus contribuciones personales, o de su giro o negociación correspondientes;

- Cuando el inmueble lo hubiere recibido con una descripción detallada de cada parte, lo devolvería tal y como lo recibió, con el deterioro natural por el tiempo o por alguna causa inevitable;

- Aun cuando no existiera una descripción detallada del inmueble, la ley presumía que éste fué recibido por el arrendatario en buen estado; salvo prueba en contrario.

El Código en comento, preceptuaba ciertas **obligaciones al arrendatario cuando el arrendamiento llegaba a su término**, y que a continuación mencionaremos:

- El arrendatario no podía negarse a entregar el predio aduciendo que había hecho mejoras, aun cuando éstas fuesen útiles o necesarias;

- Si el arrendatario voluntariamente hubiese hecho mejoras sin permiso del dueño, aun cuando fueran útiles, no las podía cobrar, pero podía llevárselas, siempre y cuando al quitarlas no dañara el inmueble;

- Cuando el arrendamiento era de predio rústico por plazo determinado, el arrendatario en el último año agrícola, que permaneciera en éste, permitiría al nuevo ocupante o inclusive al dueño, el barbecho de las tierras que tuviere desocupadas y en las que él, no pudiera verificar nueva siembra, así como el uso de edificios y demás medios necesarios para las labores preparatorias del siguiente año agrícola;

- El permiso que señalamos anteriormente era únicamente obligatorio en el período y el tiempo estrictamente necesarios conforme a las costumbres locales; a excepción de que hubiese pacto en contrario;

- El mismo permiso tendría a su vez el arrendatario saliente, a utilizar las tierras y edificios por el tiempo estrictamente necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes, una vez terminado el contrato.

Éste Código Civil señalaba como **causas de terminación del arrendamiento** las siguientes: cuando se hubiere cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada; por convenio expreso; por nulidad y por rescisión.

En cuanto a la **terminación del contrato de arrendamiento porque se hubiere vencido el plazo establecido**, éste Código señalaba lo siguiente:

## CAPÍTULO I: ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO.

- Si el arrendamiento se hubiere celebrado por tiempo determinado, finalizaría en el día señalado, sin necesidad de desahucio. Si no se hubiese establecido término se aplicarían las disposiciones para arrendamientos por tiempo indeterminado;

- Se concedía la tácita reconducción, pero únicamente para los arrendamientos rústicos, ya que si después de terminado el contrato, el arrendatario continuaba con el goce o el uso del predio sin oposición del arrendador, se entendía como renovado por otro año labrador; el año labrador era considerado como el tiempo indispensable, para cosechar los frutos según las circunstancias del terreno y las condiciones de la siembra, pudiendo ser mayor que el año civil; si hubiese alguna diferencia respecto de lo anterior, ésta sería resuelta por peritos;

- Cuando el arrendamiento era de predio urbano y terminado el contrato, el arrendatario continuaba en posesión del inmueble, no se entendía como renovado el contrato, pero sin embargo, el arrendatario debería pagar la renta correspondiente al tiempo que después de terminado el contrato, habitara el inmueble;

- Cuando continuaba el arrendamiento, a pesar de haber terminado el contrato, también terminaban las obligaciones otorgadas por un tercero, a excepción de que se hubiere pactado lo contrario.

**El arrendador podía exigir la rescisión del arrendamiento,** por las siguientes causas:

- Por falta de pago de la renta en los términos convenidos, si no se pacto sobre esto, por lo que establecía el propio Código;

- Por que el arrendatario utilizara la cosa de forma distinta a lo pactado o en contra de la naturaleza de la misma;

- Y por el subarriendo de la cosa sin consentimiento del dueño.

**Cuando la rescisión del contrato de arrendamiento fuera por culpa del arrendatario**, éste debería pagar la renta, hasta en tanto no se rentara nuevamente la cosa y también pagaba los daños y perjuicios ocasionados al dueño.

Éste Código, **no permitía la rescisión del contrato de arrendamiento en determinados casos**, y una de las modificaciones introducidas fué la de suprimir el derecho que conforme a la antigua legislación tenía el arrendador para dar por terminado el arrendamiento, cuando necesitara de la finca para su uso personal, esto es para habitarla con su familia, éste Código no le permitía al arrendador dar por terminado el arrendamiento por ésta causa, a menos que las partes así lo hubieren convenido.

Señalaremos a continuación algunas de las **causas por las que el arrendatario podía pedir la rescisión del contrato de arrendamiento**:

- Por que el dueño de la cosa no la entregara en el término convenido y en todo caso en cuanto el arrendatario le requiriera la entrega de ésta, además de que tenía el derecho de demandar daños y perjuicios al arrendador;

- Cuando el arrendador no hiciera las reparaciones necesarias para el uso destinado de la cosa, en éste caso, el arrendatario podría pedir la rescisión, o acudir ante el Juez a que éste obligara al primero a hacer éstas reparaciones; en todo caso, el Juez decidiría sobre

el pago de daños y perjuicios causados al arrendatario, porque no se realizaron las reparaciones necesarias oportunamente;

- Si por causa de las reparaciones el arrendatario perdiera el uso total de la cosa, y aun cuando perdiera el uso parcial de la misma, si las reparaciones duraran mas de dos meses; si el arrendatario no rescindiera el contrato, una vez que se hiciera la reparación, seguiría utilizando el inmueble, pagando la misma renta y hasta el término del arrendamiento;

- Si la cosa por caso fortuito o fuerza mayor fuera destruida totalmente, el arrendamiento se rescindía, a excepción de que se hubiere pactado lo contrario; si fuera destruida parcialmente, se podría pactar disminución de renta a juicio de peritos, a menos que alguna de las partes optara por la rescisión del contrato;

- Cuando el arrendador sin razón justificada, se opusiere al subarriendo, que con derecho pretendiera el arrendatario.

**Otros de los supuestos importantes en los que no se permitía la rescisión del contrato de arrendamiento, son los siguientes:**

- Por muerte del arrendador o del arrendatario;

- Cuando se transmitiera la casa a título universal;

- Cuando se vendiera o donara la cosa arrendada, éste precepto es también una innovación, ya que el nuevo dueño de la cosa no podía dar por terminado el arrendamiento en perjuicio del arrendatario.

Los tres supuestos anteriores, únicamente eran permitidos como causa de rescisión, si hubiese pacto en contrario, esto es, que los contratantes lo hubieran convenido así.

A continuación comentaremos un precepto que nos parece interesante, ya que permitía la **rescisión del arrendamiento cuando se celebraba éste, en un inmueble que fué comprado con pacto de retroventa**, ya que si el plazo del arrendamiento excediere el señalado para efectuar el retracto, y éste se realizare, se dejaban a salvo los derechos del arrendatario en contra del arrendador; éste precepto nos parece que atentaba contra los derechos del arrendatario, ya que como vimos en párrafos anteriores, por venta del inmueble subsistiría el arrendamiento, claro salvo pacto en contrario, pero acaso el pacto de retroventa, no era también una compraventa, en ésta disposición ni siquiera se establece que por convenio de las partes pudiera subsistir el arrendamiento, lo que nos parece un tanto excesivo en contra del arrendatario, a pesar de que se establecía que tenía derechos en contra del arrendador.

Ahora bien, la única **causa de rescisión ajena al arrendador y al arrendatario**, que establecía éste Código, era cuando se expropiaba la cosa por causa de utilidad pública, pero existía una indemnización a cargo del expropiador y a favor del arrendador y del arrendatario de acuerdo a la Constitución.

**En caso de que el arrendamiento lo celebrara el usufructuario** y ésta calidad no le fuera comunicada al arrendatario, cuando el dueño del inmueble pidiera la desocupación de éste, el arrendatario tendría derecho para demandar a su arrendador la indemnización de daños y perjuicios correspondientes.

**Cuando el predio arrendado se transmitiere por ejecución judicial,** se observaría lo siguiente:

- Cuando fuere urbano y restare un año o más para su terminación, ése plazo se reduciría a un semestre contado desde el remate o adjudicación; ajustándose al contrato para cualquier otro supuesto;

- Cuando fuere rústico, el arrendatario permanecería en éste, hasta que terminara el año labrador (no antes), pendiente al tiempo del remate o adjudicación.

**Las disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado,** que éste Código establecía, eran las siguientes:

- Que todos los arrendamientos tanto de predios rústicos como de predios urbanos que no hubieran sido pactados por tiempo determinado, durarían tres años, y al finalizar éste plazo deberían terminar sin necesidad de desahucio; y el plazo de tres años sería obligatorio únicamente para el arrendador;

- Cuando el plazo de los tres años llegara a su fin, y las partes no desearan continuar con el contrato, en el caso de predio urbano, se le concedía al arrendatario el término de treinta días para desocupar el inmueble, durante los cuales tenía la obligación de poner cédulas y enseñar el interior del mismo a quien se lo solicitare;

- Cuando el predio fuere rústico, el arrendatario debería acudir al arrendador, a efecto de que se le prorrogara el contrato, pero si esto no sucedía porque el dueño quisiera aumentar la renta o desocupar el predio, el arrendatario podría permanecer el tiempo necesario para recoger su siembra, utilizando la tierra, edificios y los medios necesarios

únicamente para ese fin, pero no tendría derecho para pedir indemnización por los gastos realizados para la nueva siembra;

- El arrendatario que quisiera dar por finalizado el arrendamiento de predio rústico por tiempo indeterminado, estaba obligado dentro de los dos primeros años a dar aviso de esto, al arrendador sesenta días antes de que terminara el año agrícola, ya que si no lo hiciera se le imponía continuar con el contrato por el siguiente año agrícola;

- Cuando el arrendador de predio rústico no hiciera la novación del contrato, pasados los tres años obligatorios y el arrendatario continuara en el predio, se entendería prorrogado el contrato por otro año agrícola.

Éstas disposiciones nos parecen muy interesantes, ya que en principio éste ordenamiento no marcaba ningún límite en cuanto a la temporalidad del arrendamiento, ya que las partes al celebrarlo lo podían establecer por el tiempo que quisieran, sin embargo cuando las partes eran omisas a éste respecto o cuando el arrendamiento se prorrogaba, para estos casos, se consideraba que el arrendamiento era por tiempo indeterminado y éste duraría tres años, dándole la potestad al dueño de evitarse trámite alguno para recuperar su predio, al establecer que sin necesidad de previo desahucio terminaría el arrendamiento; el plazo de los tres años como dijimos era obligatorio únicamente para el arrendador. Consideramos que éstas disposiciones protegían más al arrendatario de predio rústico, ya que quizá por la época, la gente se dedicaba más a las labores del campo.



Las disposiciones que acabamos de comentar en éste apartado, son a nuestro parecer lo más relevante de éste Código Civil de 1870, en materia de Arrendamiento, de las cuales quisiéramos resaltar que en general si eran un tanto parciales, en cuanto a que establecían más obligaciones al arrendatario y menos derechos al mismo en contra del arrendador.

Señalando por ejemplo el derecho de preferencia que tenía el arrendador de cobrarse la renta adeudada con los muebles y utensilios del arrendatario, o con los frutos de la cosecha tratándose de predio rústico; la imposibilidad del arrendatario de poder cobrar las mejoras útiles a la cosa; el hecho de que el arrendatario de predio urbano no pudiese prorrogar el contrato de arrendamiento una vez terminado éste.

Empero quizá, la que ejemplifica más lo que afirmamos aquí, es aquel precepto que manifestaba que cuando se rescindiera el contrato de arrendamiento por culpa del arrendatario, éste debería pagar la renta hasta en tanto no se rentara nuevamente la cosa, pagando además los daños y perjuicios causados al dueño.

Ahora bien, a nuestro humilde juicio opinamos que aunque éste cuerpo de leyes si fué bien redactado, de alguna manera su sistematización en cuanto al articulado que integraba el título del arrendamiento, se dispersaba un poco, ya que por ser tan específico quizá era un poco repetitivo, además de introducir algunos preceptos perdidos que consideramos no seguían el orden empleado en éste ordenamiento.

### **I.1.2. EL CÓDIGO CIVIL DE 1884.**

Éste Código Civil fué promulgado por el Presidente Manuel González Flores\* y comenzó a regir a partir del 1º de junio de 1884. Éste Código "se convirtió de hecho en una fórmula unitaria en nuestra Federación, al grado de haber sido la imagen de la codificación civil en todo el país".<sup>7</sup>

Pero realmente éste Código Civil no tuvo gran diferencia con el Código Civil de 1870, ya que básicamente adoptó lo establecido por su antecesor, reduciendo su "articulado a 3,823 preceptos; suprimiendo 303 disposiciones que la ley abrogó"<sup>8</sup>.

Aunque si hubo modificaciones podemos decir que fueron de forma y "la única modificación básica es aquella que derogó la obligación de formular testamento; convirtiendo ésta disposición en una fórmula libre; dejando al interesado la libre voluntad de hacer o no un testamento".<sup>9</sup>

En términos generales, el Código Civil de 1884, no tuvo grandes cambios en lo que corresponde al arrendamiento, - ya que prácticamente reprodujo casi todo el articulado del Código Civil de 1870, por tal motivo en principio señalaremos todos los preceptos brevemente que se reprodujeron de su sucesor, para después mencionar que

---

\* Diario Oficial de la Federación, de fecha: Marzo 31, de 1884.

<sup>7</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario. Op. Cit. p. 82.

<sup>8</sup> Loc. Cit.

<sup>9</sup> Loc. Cit.

diferencias e innovaciones hubo en el ordenamiento que en éste apartado comentamos.

El Código Civil de 1884, también regula en su Título XX, el arrendamiento, con los mismos cinco capítulos establecidos por el Código Civil de 1870<sup>‡</sup>, lo único que cambiaba era la numeración de su articulado.

El Código Civil de 1884, reprodujo íntegramente la mayoría de los lineamientos del Código Civil de 1870, como los que a continuación señalaremos:

- En cuanto a la **definición** del contrato de arrendamiento;<sup>&</sup>
- En cuanto a la **capacidad** de las partes para contratar en materia de arrendamiento.<sup>¶</sup>
- En cuanto al **tiempo** por el cuál podía celebrarse el arrendamiento;<sup>•</sup>
- En cuanto al **modo de pagar la renta** o precio del arrendamiento;<sup>®</sup>
- En cuanto a la **forma** de otorgar el arrendamiento<sup>^</sup>

---

<sup>‡</sup> Supra. Véase y cf. en éste mismo capítulo, apartado I.1.1.

<sup>&</sup> En éste Código fué regulada en el artículo 2936, el cuál reprodujo literalmente lo dispuesto por el artículo 3068 del Código Civil de 1870. Véase Título Vigésimo de ese Código; Véase Supra, en éste mismo capítulo, apartado I.1.1.

<sup>¶</sup> Con relación a éste aspecto, éste ordenamiento lo regulaba de los artículos del 2937 al 2943, los cuales fueron reproducidos literalmente y correlativamente de los artículos 3069 al 3075 del Código Civil de 1870. Véase Título Vigésimo de ese Código; Véase Supra, en éste mismo capítulo, apartado I.1.1.

<sup>•</sup> En éste Código fué regulado en el artículo 2945, el cual reprodujo literalmente el artículo 3077 del Código Civil de 1870. Véase Título Vigésimo de ese Código; Véase Supra, en éste mismo capítulo, apartado I.1.1.

<sup>®</sup> En éste Código fué regulado en el artículo 2946, el cual reprodujo literalmente el artículo 3078 del Código Civil de 1870. Véase Título Vigésimo de ese Código; Véase Supra, en éste mismo capítulo, apartado I.1.1.

<sup>^</sup> En éste Código éste aspecto fué regulado en los artículos 2947 - éste precepto tuvo una pequeña modificación - a 2949, los cuales reprodujeron literalmente los artículos 3079 a 3081, del Código Civil de 1870. Véase Título Vigésimo de ese Código; Véase Supra, en éste mismo capítulo, apartado I.1.1.

CAPÍTULO I: ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO.

- En cuanto a los **derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario**,<sup>9</sup>

- En cuanto a la **terminación del contrato de arrendamiento**; porque se hubiere vencido el plazo establecido; y cuando no se tenía por renovado el contrato de arrendamiento;<sup>10</sup>

- En cuanto a la **rescisión del contrato**, porqué causas el arrendador y el arrendatario podían darlo por terminado y por cuales no.\*

Resaltando en éste caso que el Código Civil de 1884, sólo haya modificado, cinco preceptos en cuanto a su redacción sin cambiar su esencia, por lo que realizamos un estudio comparativo al respecto, el cuál mostraremos en el siguiente cuadro, citando en primer lugar el texto del Código Civil de 1870 y el texto modificado que tenía el Código Civil de 1884:

CÓDIGO CIVIL DE 1870.	CÓDIGO CIVIL DE 1884.
Art. 3079. "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de <b>frescientos</b> pesos anuales".	Art. 2947. "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de <b>cient</b> pesos anuales".
Art. 3094. "La renta debe pagarse en los plazos convenidos; y a falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por <b>tercios</b> , también vencidos, si el predio es rústico".	Art. 2962. "La renta debe pagarse en los plazos convenidos; y a falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por <b>semestres</b> también vencidos, si el predio es rústico".

<sup>9</sup> En éste Código fueron regulados del artículo 2950 al 3001 - con excepción del 2962 y 2996, que sufrieron una pequeña modificación -, los cuales reprodujo literalmente los artículos 3082 al 3133, del Código Civil de 1870. Véase Título Vigésimo de ése Código; Véase Supra, en éste mismo capítulo, apartado I.1.1.

<sup>10</sup> En éste Código éste aspecto fué regulado en los artículos 3002, 3003 y 3005, respectivamente, los cuales reprodujeron literalmente y correlativamente los artículos 3134, 3135 y 3139, del Código Civil de 1870. Véase Título Vigésimo de ése Código; Véase Supra, en éste mismo capítulo, apartado I.1.1.

\* En éste Código éste aspecto fué regulado en los artículos 3010 al 3028 - con excepción del artículo 3026 que tuvo una pequeña modificación -, los cuales reprodujeron literalmente los artículos 3144 a 3162 correlativamente, del Código Civil de 1870. Véase Título Vigésimo de ése Código; Véase Supra, en éste mismo capítulo, apartado I.1.1.

<b>CÓDIGO CIVIL DE 1870.</b>	<b>CÓDIGO CIVIL DE 1884.</b>
<b>Art. 3128.</b> "En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario en el último <b>año agrícola</b> que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor ó al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en que él no pueda verificar ya nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del <b>año agrícola</b> siguiente.	<b>Art. 2996.</b> "En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario en el último <b>año</b> que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor ó al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en que él no pueda verificar ya nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del <b>año</b> siguiente.
<b>Art. 3136.</b> "Si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro <b>año labrador</b> ".	<b>Art. 3004.</b> "Si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro <b>año</b> ".
<b>Art. 3160.</b> "Si la transmisión se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador conforme a las reglas que establezca la ley <b>constitucional</b> ".	<b>Art. 3026.</b> "Si la transmisión se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador conforme a las reglas que establezca la ley <b>respectiva</b> ".

El Código Civil de 1884 suprimió los siguientes preceptos del Código de 1870:

- Los relativos a establecer que era el año labrador;<sup>†</sup>
- Los que nos hablaban de qué sucedía con el arrendamiento, cuando el inmueble fuere transmitido por ejecución judicial<sup>&</sup> y;

<sup>†</sup> Véanse artículos 3137 y 3138, del Título Vigésimo del Código Civil de 1870; Véase Supra, en éste mismo capítulo, apartado 1.1.1. p.

<sup>&</sup> Véanse artículos 3163 a 3165, del Título Vigésimo del Código Civil de 1870; Véase Supra, en éste mismo capítulo, apartado 1.1.1.

- Las disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.<sup>9</sup>

De estos dos últimos apartados podemos decir que fueron suprimidos los artículos respectivos, pero el Código Civil de 1884, si habla de estos supuestos mejorando la técnica jurídica de su redacción, concretando los supuestos a menor número de disposiciones, e innovando otros, como veremos a continuación.

**Cuando se transmitiera la propiedad del inmueble arrendado por ejecución judicial**, el arrendamiento subsistiría ya que éste no terminaba porque se vendiera o donara el inmueble, lo cuál no sucedería si el contrato fué celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca. Estableciendo una serie de reglas para el pago de rentas en caso de que subsistiera el arrendamiento, y decían:

- Desde el momento en que el nuevo dueño, tuviera el título de propiedad, el arrendatario debería pagarle a éste la renta estipulada en el contrato, aunque argumentara haberle pagado al propietario anterior;

- Estableciendo como excepción el pago de renta por parte del arrendatario, cuando efectivamente la hubiera pagado al dueño anterior por adelantado, pero éste hecho en todo caso, debería convenirse en el mismo contrato, por las partes expresamente;

- Sin embargo, concedía al arrendatario, que se le exigiera por segunda vez el pago de la renta por el nuevo dueño, la facultad de

---

<sup>9</sup> Véanse artículos 3168 a 3173, del Título Vigésimo del Código Civil de 1870; Véase Supra, en éste mismo capítulo, apartado 1.1.1.

exigir al primer propietario los pagos que le hubiere hecho por adelantado.

Ésta disposición nos parece, favorable para los arrendatarios, ya que como dijimos anteriormente, cuando se transmitía el inmueble arrendado por ejecución judicial, se rescindía el arrendamiento ya fuera urbano o rústico.

Por último citaremos la gran modificación que introdujo el Código Civil de 1884, respecto de las **disposiciones especiales para los arrendamientos por tiempo indeterminado**, que en dos artículos preceptuó éstas y que eran las siguientes:

- La forma de terminar los arrendamientos tanto de predios urbanos como rústicos, en los que no se hubiera fijado un tiempo determinado de duración, podría ser a voluntad del arrendador o del arrendatario, mediante una notificación judicial, hecha con una anterioridad de dos meses para los predios urbanos y de un año para los predios rústicos;

- Hecha la notificación del arrendador, al arrendatario de querer dar por terminado el arrendamiento de predio urbano, éste último tenía la obligación de mostrar el interior de la casa a quien lo solicitare y poner cédulas, en el inmueble.

Respecto de los predios rústicos se observaría, lo siguiente:

- El arrendatario en el último año que permaneciera en éste, permitiría al nuevo arrendatario o al dueño, el barbecho de las tierras que tuviera desocupadas y en el que no pudiera verificar nueva siembra, además del uso de edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente;

El permiso que señalamos anteriormente era únicamente obligatorio en el período y el tiempo estrictamente necesarios conforme a las costumbres locales; a excepción de que hubiese pacto en contrario.

Éste precepto, consideramos que es un adelanto al permitir que tanto el arrendador como el arrendatario, pudieran dar por terminado el arrendamiento, cuando no se hubiera pactado un plazo determinado para éste, claro está, con el requisito de previa notificación de dos meses para predios urbanos y de un año para predios rurales; quizá esto fué un poco más benéfico para el arrendador, ya que anteriormente cuando no se había establecido un término para el arrendamiento, al único que se le obligaba a mantener el arrendamiento por tres años forzosos, era precisamente al arrendador.

El Código Civil de 1884 no tuvo grandes cambios con respecto a su antecesor, - Código Civil de 1870 -, con relación al arrendamiento, ya que prácticamente lo reprodujo en su totalidad, por lo cuál, consideramos que lo expuesto con anterioridad es lo más relevante.

### **I.1.3. EL CÓDIGO CIVIL DE 1928.**

Éste Código Civil, que actualmente se encuentra vigente fué promulgado por el Presidente Plutarco Elías Calles y empezó a regir a partir del 1º de octubre de 1932; pero su publicación en el Diario Oficial se hizo por partes y ésta dió inicio el 26 de mayo de 1928 y terminó el 31 de agosto de ése mismo año. "Los legisladores mexicanos tuvieron muy en cuenta para la formación del Código aquellas necesidades económicas



## CAPÍTULO I: ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO.

de orden familiar, agrario e industrial nacidas de la Revolución, así como las leyes revolucionarias promulgadas desde 1910 hasta 1928".<sup>10</sup>

Éste Código sigue una tendencia eminentemente social, y esto se desprende claramente de la exposición de motivos del mismo, de la cuál citaremos algunos párrafos a continuación:

"...Nuestro actual Código, producto de las necesidades económicas y jurídicas de otras épocas, elaborado cuando dominaba en el campo económico la pequeña industria y en el orden jurídico un exagerado individualismo, se ha vuelto incapaz de regir las nuevas necesidades sentidas y las relaciones que, aunque de carácter privado, se hallan fuertemente influenciadas por las diarias conquistas de la gran industria y por los progresivos triunfos del principio de solidaridad".<sup>11</sup>

"Para transformar un Código Civil, en el que predomina el criterio individualista, en un Código Privado Social, es preciso reformarlo substancialmente, derogando todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad, e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen en el concepto de solidaridad..".<sup>12</sup>

"El pensamiento capital que informa el proyecto puede expresarse brevemente en los siguientes términos: Armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigiendo el exceso de individualismo que impera en el Código Civil de 1884".<sup>13</sup>

<sup>10</sup> Muñoz, Luis. "Comentarios al Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 30 de agosto de 1928". Ediciones Lex. México, D.F. 1946. p. 20.

<sup>11</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario. Op. Cit. p. 87.

<sup>12</sup> Loc. Cit.

<sup>13</sup> Loc. Cit.

Éste Código en primer término a diferencia de los dos anteriores, establece en su artículo primero que: "las disposiciones de éste Código regirán en el Distrito y en los Territorios Federales en asuntos del orden común, y en toda la República en asuntos del orden federal".<sup>14</sup>

"A éste respecto, la misma exposición de motivos aclara que si bien el Código rige en el Distrito Federal, sus disposiciones obligan a todos los habitantes de la República, cuando se aplican como supletorias las leyes federales, en los casos en los que la Federación fuere parte y cuando expresamente lo manda la ley. En ése evento, las disposiciones del Código Civil no tienen el carácter local, pues con toda propiedad puede decirse que están incorporadas, que forma parte de una ley federal, y por lo mismo, son obligatorias en toda la República".<sup>15</sup>

Éste Código, - que sigue vigente y que ha sido motivo de diversas reformas - también se dividía en cuatro libros, que trataban cada uno respectivamente de las personas, los bienes, las sucesiones y las obligaciones.\*

En primer lugar, el Código Civil de 1928 hace una sistematización un poco diferente en cuanto a la distribución de su articulado, regulando ahora en su Título Sexto, de la Segunda Parte, del Libro Cuarto, del Código Civil, el Arrendamiento, en nueve capítulos que lo integran, de la siguiente manera:

#### "TÍTULO SEXTO. Del arrendamiento.

---

<sup>14</sup> Artículo 1º del Código Civil de 1928, publicado en el Diario Oficial el día 26 de mayo de 1928.

<sup>15</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario. Op. Cit. p. 88.

\* Muñoz, Luis. Op. Cit. pp. 20 In fine y 21.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales. Del artículo 2398 al 2411.

CAPÍTULO II. De los derechos y obligaciones del arrendador. Del artículo 2412 al 2424.

CAPÍTULO III. De los derechos y obligaciones del arrendatario. Del artículo 2425 al 2447.

CAPÍTULO IV. Del arrendamiento de fincas urbanas. Del artículo 2448 al 2452.

CAPÍTULO V. Del arrendamiento de fincas rústicas. Del artículo 2453 al 2458.

CAPÍTULO VI. Del arrendamiento de bienes muebles. Del artículo 2459 al 2477.

CAPÍTULO VII. Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado. Artículos 2478 y 2479.

CAPÍTULO VIII. Del subarriendo. Del artículo 2480 al 2482.

CAPÍTULO IX. Del modo de terminar el arrendamiento. Del artículo 2483 al 2496".<sup>16</sup>

En éste capitulado observamos que los legisladores separaron en primer lugar las obligaciones del arrendador y del arrendatario, así como al arrendamiento lo divide en tres tipos diferentes, fincas urbanas, fincas rústicas y bienes muebles, asimismo separa y crea un capítulo especial para el subarriendo.

Para hacer el estudio del Código Civil de 1928, relativo al arrendamiento, comentaremos en orden los capítulos que integran éste apartado en el citado Código - a excepción del arrendamiento de bienes muebles -, comentando aquellos preceptos que a nuestro criterio consideremos importantes, limitándonos a señalar algunos en los cuales no hubo cambio alguno, aquellos en los que hubo modificaciones sin cambiar la esencia de los mismos y las innovaciones que introdujo éste Código; aclarando que trataremos los preceptos tal y como se

---

<sup>16</sup> Véase Título Sexto, de la Segunda Parte, del Libro Cuarto, del Código Civil de 1928.

encontraban en un principio en el ordenamiento citado, ya que éste ha sido objeto de múltiples reformas y su contenido vigente lo analizaremos posteriormente y en forma más extensa en los capítulos correspondientes.

Ahora bien, entrando al estudio de éste Código Civil de 1928, comenzaremos por decir que en cuanto a las Disposiciones generales, encontramos una **definición** clara y precisa del arrendamiento que establece:

"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, de quince para las destinadas al comercio, y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".<sup>17</sup>

Ésta definición, en su primer párrafo capta las definiciones hasta ahora dadas en los Códigos precedentes, pero de una manera más concreta y precisa.

Agrega el legislador un segundo párrafo a éste artículo, y esto es una innovación ya que anteriormente no se había establecido expresamente que tiempo debería durar como máximo el contrato de arrendamiento, dejándolo totalmente al arbitrio de las partes, estableciendo así que el límite de temporalidad del arrendamiento está marcado por la ley en diez, quince y veinte años, según que la finca se destine a habitación, comercio o industria, pero no así para las fincas

---

<sup>17</sup> Artículo 2398, del Código Civil de 1928.

rústicas, ni para el de los bienes muebles, por lo que si las partes no lo establecen, en ambos, se tendrán que aplicar las disposiciones generales contenidas en el capítulo IX - del modo de terminar el arrendamiento - del Título que examinamos.

En los Códigos Civiles que precedieron al de 1928, la temporalidad del arrendamiento se había regulado en un artículo por separado, lo que a nuestro humilde juicio también se hubiera hecho en éste caso, ya que la definición del contrato es una cuestión y otra la duración, a pesar de que están ligados, consideramos que son conceptos diferentes.

Éste Código establece que la **renta** podría ser pagada en dinero o de cualquier otra forma, siempre que fuera cierta y determinada, retomando así literalmente el mismo concepto dado en los Códigos Civiles de 1870 y 1884.

También nos decía que podía ser **materia de arrendamiento**, todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; con excepción de los que prohibiera la ley y los derechos estrictamente personales.

En cuanto a quienes tenían y a quienes no tenían **capacidad** para arrendar, el Código Civil de 1928, también adopta los lineamientos que establecieron los Códigos anteriores y únicamente cambia su redacción en cuanto a la forma, los cuales a continuación señalaremos:

- Aun cuando una persona no fuera propietaria de la cosa podría darla en arrendamiento, si está autorizado para ello, por el dueño o por la ley;<sup>\*</sup>

- Los contratos de arrendamiento celebrados por terceras personas, con autorización del dueño de la cosa, tendrían como límite, los fijados por éste en la autorización para su celebración y los celebrados por los administradores de bienes ajenos, la ley es la encargada de fijar estos límites;<sup>†</sup>

- El copropietario de cosa indivisa, no tenía autorización de arrendar sin consentimiento de los otros copropietarios;<sup>‡</sup>

- También había una prohibición expresa para los magistrados, jueces, y demás empleados públicos, para tomar en arrendamiento en forma personal o por conducto de terceras personas, los bienes que debieran arrendarse en los negocios en que intervinieran;<sup>§</sup>

---

\* En éste Código, éste aspecto fué regulado en el artículo 2401, el cual reprodujo literalmente el artículo 2938, del Código Civil de 1884. Véase Título Vigésimo de ése Código.

† En éste Código, éste aspecto fué regulado en el artículo 2402; ésta disposición se encontraba regulada en el artículo 2939 del Código Civil de 1884 y establecía que el contrato de arrendamiento celebrado por un tercero con autorización del dueño de la cosa se ajustaría a lo pactado entre estos y el contrato celebrado por el marido, tutor, albacea y demás administradores de bienes ajenos, se sujetaría a lo establecido por la ley. Véase Título Vigésimo de ése Código.

‡ En éste Código éste aspecto fué regulado en el artículo 2403; ésta disposición se encontraba regulada en el artículo 2940 del Código Civil de 1884 y establecía que el copropietario de cosa indivisa, no tenía autorización de arrendar sin consentimiento de los otros copropietarios ó de quien los representara. Véase Título Vigésimo de ése Código.

§ En éste Código éste aspecto fué regulado en el artículo 2404; ésta disposición se encontraba regulada en el artículo 2942 del Código Civil de 1884 y establecía que los magistrados, jueces, y demás empleados públicos, no podían tomar en arrendamiento en forma personal o por conducto de terceras personas, los bienes que debieran arrendarse en virtud de juicio o de repartición, en que estos funcionarios y empleados hubieren intervenido. Véase Título Vigésimo de ése Código.

- De la misma manera se prohibía a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento, los bienes que con los expresados caracteres administraran.\*

En cuanto a la **forma** del contrato de arrendamiento, éste debería darse por escrito, cuando la renta pasare de cien pesos anuales; y en escritura pública, si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales - en el Código Civil de 1884, el monto para otorgar escritura publica era de mil pesos anuales -.

El siguiente precepto condensa de manera general que sucedería con el arrendamiento, **cuando se transfiriera la propiedad del inmueble arrendado**, por la causa que fuere, - ya que anteriormente se daban diversos supuestos por los que pudiera suceder esto y se regulaban también en diversos preceptos -, estableciendo que:

- El arrendamiento subsistiría en los términos del contrato; y en cuanto al pago de rentas se observaría lo siguiente:

- El arrendatario estaría obligado a pagarle al nuevo dueño la renta pactada en el contrato, desde la fecha en que fuere notificado judicial o extrajudicialmente delante de notario o de dos testigos, que se ha otorgado el título de propiedad correspondiente, inclusive si manifestaba haber pagado rentas al dueño anterior; lo cual no sucedería si el adelanto de rentas, se encontraba de manera expresa convenida en el mismo contrato de arrendamiento.

---

\* En este Código este aspecto, fué regulado en el artículo 2405; esta disposición se encontraba regulada en el artículo 2943 del Código Civil de 1884 y establecía que los miembros de los establecimientos públicos no podían tomar en arrendamiento en forma personal o por conducto de terceras personas, los bienes que pertenecieran a estos establecimientos. Véase Título Vigésimo de ese Código.

En cuanto a los **derechos y obligaciones del arrendador**, en principio, éste ordenamiento nos señala las obligaciones del arrendador - las cuales retoman las dadas por el Código Civil de 1884 -, manifestando que aunque no hubiera pacto expreso éstas eran:

- Entregar la finca al arrendatario con todas sus pertenencias y en condiciones para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso al respecto, para el uso que según su naturaleza se pudiera emplear;

- Conservar la cosa arrendada durante el arrendamiento, dándole el mantenimiento necesario, esto es las reparaciones necesarias para ese fin;

- No perturbar de forma alguna el uso de la cosa arrendada, sólo y exclusivamente cuando fueren necesarias reparaciones urgentes e indispensables a la cosa arrendada;

- Asegurar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo que durara el arrendamiento;

- A responder de los vicios ocultos que tuviera la cosa arrendada, anteriores al arrendamiento y de los daños (ésta palabra fué agregada) y perjuicios causados al arrendatario por ello.

Cabe mencionar que los siguientes preceptos que vamos a señalar con relación a la **conservación de la cosa arrendada**, ya habían sido contemplados en los Códigos anteriores, y al igual que la mayoría de los preceptos contenidos en éste Código Civil de 1928, también fueron retomados y mejorados en cuanto a su redacción. Así tenemos que:

- El arrendatario debería poner en conocimiento del dueño con prontitud las reparaciones que necesitare la cosa arrendada, ya que



si no lo hiciera, se le impondría como sanción el pago de los daños y perjuicios ocasionados;

- En caso de que el arrendador no cumpliera con hacer éstas reparaciones, el arrendatario podría elegir entre rescindir el arrendamiento o acudir con el Juez para que obligara al arrendador a hacer éstas reparaciones, mediante el procedimiento rápido que se estableciera en el Código de Procedimientos Civiles;

- Si el arrendador, por abstenerse a hacer las reparaciones en forma inmediata, causare daños y perjuicios al arrendatario, el Juez, según el caso decidiría sobre el pago de estos;

- El arrendatario debería avisar al dueño rápidamente de toda usurpación o novedad dañosa, que otro hubiere hecho o abiertamente preparare en la cosa arrendada, si no lo hiciera debería pagar los daños y perjuicios ocasionados. Además de que se le concedía al arrendatario la facultad de defender, como poseedor, la cosa arrendada.

Ahora señalaremos los **preceptos nuevos** que encontramos

- esto es sobre los cuales en los Códigos anteriores no se había hablado - y son los siguientes:

- Cuando el arrendador en un juicio perdiera parte de la cosa arrendada, el arrendatario podría elegir entre reclamar la disminución de renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufriera;

- El arrendador debería responder de los vicios o defectos de la cosa arrendada que no permitieran el uso de la misma, aun cuando él no los supiera, o se dieran durante el arrendamiento sin culpa del arrendatario, éste último tendría la opción de pedir la disminución de

renta o rescindir el contrato, a menos que fuera probado que tenía conocimiento de estos vicios o defectos de la cosa arrendada, antes de celebrar el contrato;

Con relación a éste precepto diremos que aun, cuando dentro de las obligaciones del arrendador se encontraba una fracción relativa a éste apartado, los legisladores de éste ordenamiento quisieron ser más específicos y crearon éste precepto otorgándole al arrendatario los derechos que comentamos anteriormente.

- Ahora bien, en cuanto a las **mejoras realizadas a la cosa arrendada**, los Códigos anteriores eran totalmente estrictos a éste respecto, ya que el arrendatario que hubiese hecho mejoras estaba un cuanto limitado en su derecho para disfrutar de éstas, es así como los legisladores en éste ordenamiento, le otorgan más facultades al arrendatario con relación a éste aspecto, resultando las siguientes disposiciones:

El arrendador debería pagar al arrendatario las mejoras hechas cuando las autorizó en el contrato o posteriormente, y se obligaba a pagarlas; cuando las mejoras fueren útiles y a causa del arrendador se rescindiera el contrato; y en caso de que el arrendatario hubiese hecho mejoras cubriendo los gastos de las mismas y no hubiere disfrutado de las mismas el tiempo necesario, esto es, que no hubiese quedado compensado, cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, y el arrendador lo diera por terminado anticipadamente; y aún cuando se hubiere pactado que las mejoras quedaran a beneficio del inmueble, el arrendador las deberá pagar.

En cuanto a los **derechos y obligaciones del arrendatario**. Éste capítulo establecía, en primer término como obligaciones del

arrendatario - que también fueron retomadas del Código Civil de 1884 -, las siguientes:

- Pagar la renta en los plazos y de la manera convenida;
- Responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufriera por su culpa o negligencia o la de sus familiares, sirvientes - esto fué agregado - o subarrendatarios y
- Utilizar la cosa únicamente para lo que fué pactado o según la naturaleza y destino de ésta.

Los preceptos que tuvieron **modificaciones importantes** son los siguientes:

- La renta debería pagarse en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario;
- Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impidiera totalmente el uso de la cosa arrendada al arrendatario, éste no pagaría la renta mientras durara el impedimento, y en caso de que durara más de dos meses podría pedir la rescisión del contrato; cuando sólo se impidiera en parte el uso de la cosa, podría el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos a menos que las partes prefirieran rescindir el contrato, cuando el impedimento durara más de dos meses; lo prevenido en los dos preceptos anteriores, no era renunciable.

Esos tres supuestos que señalamos en el párrafo anterior, ya se habían prevenido en los Códigos, pero en diversos preceptos, éste ordenamiento nuevamente los concreta a dos disposiciones, complementándolos y mejorándolos, lo que es nuevo, es que anteriormente lo referente a estos preceptos se aplicaban siempre y cuando las partes no hubieren pactado otra cosa, y en éste Código de 1928, éstas disposiciones no son renunciables.

## CAPÍTULO I: ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO.

- El arrendatario no respondería del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se expandiera;

- Cuando no se sabía dónde comenzó el fuego, y eran varios los arrendatarios, todos responderían proporcionalmente a la renta que pagaren, inclusive si el arrendador ocupaba parte del inmueble también respondería proporcionalmente de acuerdo a la renta que a esa parte fijaren peritos. En caso de que se probara que el incendio dió comienzo en la habitación de uno de los inquilinos, éste sería únicamente el responsable;

- Cuando por causa de reparaciones el arrendatario perdiera el uso total o parcialmente de la cosa, tendría las siguientes opciones dejar de pagar la renta, pedir que se le redujera el precio de la misma, o rescindir el contrato, cuando respectivamente en cualquier caso no pudiera usar la cosa por más de dos meses.

Por último citaremos algunos de los **preceptos nuevos** que introdujo éste Código Civil de 1928, **en cuanto a los derechos y obligaciones del arrendatario:**

- En principio, obligaba al arrendatario a asegurar el inmueble contra cualquier posible riesgo, cuando estableciera en éste una industria peligrosa y ésta pudiera ocasionar algún daño;

- También obligaba al arrendatario a realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente fueren causados por las personas que habitaran el edificio;

- Cuando la misma cosa se hubiere arrendado por separado a dos o más personas y por el mismo tiempo, subsistiría el arrendamiento primero en fecha; si esto no se pudiera establecer,

## CAPÍTULO I: ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO.

permanecería el arrendatario que tuviere la cosa arrendada en su poder; pero si el arrendamiento debiera ser inscrito en el registro, sólo tendría validez el inscrito; y

- En los arrendamientos que hubiesen durado más de cinco años, y cuando el arrendatario hubiere hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, y también estuviere al corriente en el pago de la renta, tendría derecho a que en igualdad de condiciones, se le prefiriera a cualquier otro interesado en caso de que se celebrara un nuevo arrendamiento del inmueble. También tendría el derecho del tanto, si el propietario quisiera vender el inmueble arrendado.

Con relación al **arrendamiento de fincas urbanas**, cabe resaltar todos los preceptos que integraban éste apartado y que establecían lo siguiente:

- No podría arrendarse una localidad, que no reuniera las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario;

- Cuando el arrendador se abstuviera de hacer las obras necesarias para que una localidad fuere habitable e higiénica, y ordenadas por el departamento de Salubridad Pública, sería responsable de los daños y perjuicios causados a los arrendatarios; el cobro de la indemnización, a que tuvieren derecho por ésta causa los arrendatarios, no era renunciable anticipadamente;

Estos preceptos son muy importantes, ya que antes no se había hablado nada acerca del aspecto de la salubridad e higiene de las viviendas, lo cuál es una innovación, en estos supuestos, claramente se observa su tendencia a preservar la garantía individual que consagra

nuestra Constitución, con relación a que todos tenemos derecho a una vivienda digna y decorosa.\*

- El arrendador no podía rechazar como fiador a una persona cuando reuniera los requisitos exigidos por la ley para serlo; el arrendatario podría decidir entre dar fianza o substituir ésta garantía con el depósito de un mes de renta, cuando la renta no excediera de veinticinco pesos mensuales;

- La renta debería pagarse en los plazos establecidos, y a falta de convenio por meses vencidos si la renta excediera de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta fuere de sesenta a cien pesos y por semanas, también vencidas cuando la renta no llegare a sesenta pesos;

Éste precepto, si se había considerado en los ordenamientos anteriores, pero la innovación es que aquí fija el plazo de pago de renta, cuando no se pactó expresamente éste, de acuerdo al monto de la misma, lo que anteriormente no se había establecido.

En cuanto al **arrendamiento de fincas rústicas**, cabe destacar los siguientes preceptos:

- El dueño de predio rústico tenía obligación de cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que fuere necesario para no agotar su fertilidad. Si no lo cultivare, tenía la obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas;

Consideramos personalmente, que éste precepto se estipuló como consecuencia de la Revolución que había pasado en nuestro país y como consecuencia de ésta, la tendencia del presente ordenamiento era preservar los intereses generales sobre los particulares,

---

\* Véase artículo 4º, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

pero aun así, creemos que marca una imposición total para el dueño de predio rústico y de total beneficio para el arrendatario.

- El arrendatario no tendría derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios; caso contrario si la pérdida de más de la mitad de los frutos, fuera por casos fortuitos extraordinarios; estableciendo que los casos fortuitos extraordinarios eran: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever; permitiendo así, que si sucedía cualquiera de estos, el precio del arrendamiento se rebajaría proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas; además de establecer que éstas disposiciones no eran renunciables.

Éste precepto también es importante ya que anteriormente el arrendatario no tenía derecho de pedir disminución de renta, si se perdieren los frutos del predio, por la causa que fuera, así éste precepto ya da un derecho al arrendatario cuando la pérdida de más de la mitad de los frutos fuera por caso fortuito extraordinario, estableciendo cuales son considerados como tales.

En lo relativo a las **disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado**, podemos decir que realmente éste apartado no tuvo más que una pequeña modificación en cuanto a su redacción y retomó lo expresado en el Código Civil de 1884 estableciendo que:

- Los arrendamientos tanto de predios urbanos como rústicos en los que no se hubiera fijado un tiempo determinado de duración, podrían darse por terminados ya fuere a voluntad de

cualquiera de las partes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable - anteriormente en lugar de ser un aviso se establecía que fuera una notificación judicial -, hecha con una anterioridad de dos meses para los predios urbanos y de un año para los predios rústicos.

- Hecho el aviso del arrendador al arrendatario de querer dar por terminado el arrendamiento de predio urbano, el segundo tenía la obligación de poner cédulas y mostrar el interior de la casa a quien lo solicitare. Respecto de los predios rústicos se observaría lo siguiente:

- El arrendatario en el último año que permaneciera en el predio rústico, permitiría al nuevo arrendatario o al dueño, el barbecho de las tierras que tuviera desocupadas y en el que no pudiera verificar nueva siembra, además del uso de edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente;

- El permiso que señalamos anteriormente era únicamente obligatorio en el período y el tiempo estrictamente necesarios conforme a las costumbres locales; a excepción de que hubiese pacto en contrario;

- El mismo permiso tendría a su vez el arrendatario saliente, a utilizar las tierras y edificios por el tiempo estrictamente necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes, una vez terminado el contrato.

En cuanto al aspecto del **subarriendo** el Código Civil de 1928, no agregó más que, una palabra a uno de los preceptos que conformaban éste apartado, los demás son retomados de los ordenamientos anteriores, y el precepto modificado establecía que:

- El arrendatario no podía subarrendar la cosa arrendada - ésta fué la palabra que se agregó - en todo ni en parte, ni ceder sus derechos, sin autorización del arrendador si lo hacía en contravención a



esto sería responsable solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios ocasionados al arrendador.

El Código Civil de 1928, retoma las **formas de dar por terminado el arrendamiento**, que daban los Código de 1870 y 1884, que eran las primeras cuatro y agregó otras cuatro, como veremos a continuación:

1. Cuando se hubiere cumplido el plazo fijado en el contrato o por ley o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada;
2. Por convenio expreso;
3. Por nulidad;
4. Por rescisión;
5. Por confusión;
6. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
7. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y
8. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Cabe mencionar que las últimas cuatro formas de terminación del arrendamiento, ya estaban contempladas en los Códigos anteriores, pero se encontraban dispersas en diversos artículos, así que nuevamente lo que hacen los legisladores de éste ordenamiento - vigente a la fecha -, es darle una mejor forma de redacción, reuniéndolas en un sólo precepto.

Nos parece importante mencionar que éste Código suprimió el precepto donde se obligaba al arrendatario que por su causa se hubiese rescindido el contrato de arrendamiento, a pagar la renta hasta en tanto no se rentara nuevamente la cosa, además de pagar los daños y perjuicios ocasionados al dueño.

A continuación hablaremos de la **tácita reconducción**, que como recordaremos, ésta fué aceptada por los Códigos anteriores pero solamente para los arrendamientos de fincas rústicas; el Código Civil de 1928 en cuanto a éste aspecto, hace una reforma muy importante, ya que da un avance al permitir que también los arrendatarios de predio urbano pudieran prorrogar los contratos de arrendamiento, como lo veremos en los siguientes preceptos:

- Una vez vencido el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendría derecho a que se le prorrogara ése contrato hasta por otro año, siempre y cuando estuviere al corriente en el pago de las rentas. El arrendador a su vez tendría el derecho de aumentar la renta anterior hasta por un diez por ciento, siempre que demostrara que los alquileres en la zona se hubieren elevado después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

- Además se libera al arrendador de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, cuando los dueños quisieran habitar la casa o cultivar el predio, cuyo arrendamiento hubiere vencido.

- Cuando el arrendatario después de terminado el arrendamiento y su proroga, si la hubo, y continuaba sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entendería renovado el contrato por otro año;

- En el caso del supuesto anterior, cuando el predio fuere urbano, el arrendamiento continuaría por tiempo indefinido, y el arrendatario debería pagar la renta correspondiente al tiempo que sobrepasara al del contrato, y de acuerdo a lo que pagaba.

Con esto finalizamos el breve estudio del Código Civil de 1928, y con relación al contrato de arrendamiento, considerando que lo esbozado anteriormente son a grandes rasgos los lineamientos principales del mismo, que a la fecha la mayoría siguen vigentes. Como dijimos en un principio, no quisimos abundar demasiado en todos estos preceptos, ya que más adelante los analizaremos detalladamente, ya que a través del tiempo en que ha transcurrido desde la promulgación de éste Código, a la fecha ha sufrido diversas reformas, las más recientes en materia de arrendamiento, son las que fueron publicadas en el Diario Oficial de fecha 21 de julio de 1993.

De todo lo expuesto, podemos afirmar que los legisladores del Código vigente hicieron una gran labor, ya que a pesar de que muchas de las disposiciones vigentes fueron tomadas de los Códigos anteriores, cabe resaltar que lograron un orden en cuanto al arrendamiento se refiere, dando un capítulo especial a cada aspecto, como lo dijimos al principio de éste apartado. La redacción de éste ordenamiento mejoró notablemente y los legisladores crearon preceptos muy benéficos para ambas partes, tanto para el arrendador como para el arrendatario, sin dejar que en algunas ocasiones la balanza cayera únicamente más de un lado, por tal motivo consideramos que el arrendamiento evolucionó grandemente a través de los Códigos Civiles de 1870 y 1884 hasta llegar a nuestro Código Civil vigente.

## **CAPÍTULO II. GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS.**

### **II.1. CONCEPTOS.**

En éste apartado señalaremos en principio algunos conceptos del contrato que ciertos autores y legislaciones extranjeras emplean. Así tenemos que:

- La doctrina germana dice que: "el contrato - Vertrag - es un negocio jurídico esencialmente bilateral, capaz de crear, alterar o extinguir una relación jurídica entre las partes, y no sólo es eficaz para crear obligaciones o derechos de crédito, sino que también puede afectar directamente el estado de los derechos reales. Tal es el criterio de la pluralidad de los autores entre ellos Schnitzer".<sup>18</sup>

- En el derecho francés la definición del contrato "se encuentra en el artículo 1101 y proviene de POTHIER (Obligations, núm. 3): Contrato es un convenio por el cual una o más personas se obligan respecto de otra u otras, a dar, a hacer o a no hacer alguna cosa. Para POTHIER, el contrato es una especie del género convenio y éste, el acuerdo de dos o más personas con un fin jurídico; cuando ese fin es la creación de una obligación, el convenio toma el nombre de contrato".<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Muñoz, Luis. "Teoría General del contrato". Cardénas, Editor y Distribuidor. México, D.F., 1973. Primera edición, p. 9 in fine y 10.

<sup>19</sup> Citado por: Gaudemet, Eugene. "Teoría General de las Obligaciones". Editorial Porrúa, S.A. México, 1974. p. 37.

- Para Savigny el contrato era: "un acuerdo de muchas personas sobre una manifestación común de voluntad destinada a regir sus relaciones jurídicas".<sup>20</sup>

- La definición de Colín y Capitant era: "El contrato o convenio es un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos. Contratando, las partes pueden tener por fin, sea crear una relación de derecho: crear o transmitir un derecho real o dar nacimiento a obligaciones; sea modificar una relación preexistente; sea en fin extinguirla".<sup>21</sup>

- En la legislación argentina se regula en el artículo 1137 de su Código Civil, el cual establece que: "Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos".<sup>22</sup>

- En España encontramos en el artículo 1254 de su Código Civil que: "El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio".<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> Citado por: Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil". Teoría General de las Obligaciones. Tomo III. Editorial Porrúa, S.A. México, 1994. Decimanovena edición. p. 51.

<sup>21</sup> Citado por: Borja Soriano, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones", Editorial Porrúa, S.A. México 1985. Décima edición. p. 111.

<sup>22</sup> Citado por: Zamora y Valencia, Miguel Ángel. "Contratos Civiles". Editorial Porrúa, S.A. México, 1985. Segunda edición. p. 17.

<sup>23</sup> Ibid. p. 18.

En cuanto a la definición o concepto de contrato, coincidimos plenamente con Miguel Ángel Zamora y Valencia\* en cuanto a que es imposible unificarlo, ya que cada país de acuerdo a su idiosincrasia, tiempo y época, determina sus propios dogmas; sin dejar de reconocer que en el ámbito jurídico - como en otros -, los países o más bien los legisladores de cada país adoptan ciertas tendencias normativas, cuando puedan ser aplicadas a sus circunstancias, adecuándolas a las mismas.

A continuación hablaremos del concepto de contrato en nuestra legislación; pero antes señalaremos brevemente lo que conocemos como hechos y actos jurídicos, como antecedente para definir al contrato como acto jurídico.

En principio diremos que los acontecimientos que sólo producirán consecuencias jurídicas, son aquellos que se encuadren dentro de una norma jurídica los cuales son denominados como hechos jurídicos lato sensu, los cuales se subdividen en actos jurídicos y hechos jurídicos stricto sensu, estos últimos pueden ser sucesos de la naturaleza o del ser humano, donde no interviene la voluntad del hombre, esto es, que no se desea el resultado, pero sin embargo se producen consecuencias jurídicas, las cuales pueden ser lícitas o ilícitas.

Ahora bien, en el acto jurídico si interviene la manifestación de voluntad de las partes, que puede ser una o varias y se quieren los resultados, esto es, las consecuencias jurídicas, dentro del apartado

---

\* Citado por: Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op. Cit. p. 17.

## CAPÍTULO II: GENERALIDADES DE LOS CONTRATOS.

donde intervienen dos o más voluntades, llamados actos jurídicos bilaterales o plurilaterales tenemos al contrato.

En nuestra legislación el concepto de contrato fué regulado por los Códigos Civiles de 1870 y 1884 como: "...un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación".<sup>24</sup>

El Código Civil de 1928 al definir al contrato adopta la tendencia de la "concepción estricta en que se separa a la convención del contrato siendo la primera el género y el segundo la especie";<sup>25</sup> ya que existen diversas posiciones al respecto, como por ejemplo "la concepción amplia que identifica al contrato con la convención o acto jurídico bilateral y que incluye todo acuerdo dirigido a crear, modificar, o extinguir relaciones de obligación y a constituir relaciones de derecho de familia".<sup>26</sup>

Nuestro Código Civil vigente define al convenio lato sensu, como "el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones"<sup>27</sup>, y a su vez establece que "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de

---

<sup>24</sup> Bañuelos Sánchez, Froylán. "Interpretación de los Contratos y Testamentos". Orlando Cárdenas Editor, S.A. de C.V. Irapuato, Gto. p. 72.

<sup>25</sup> Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Tomo I. Editorial Porrúa, S.A. y Universidad Nacional Autónoma de México, México 1991. Cuarta Edición. p. 692.

<sup>26</sup> Loc. Cit.

<sup>27</sup> Artículo 1792, del Código Civil vigente.

contratos"<sup>28</sup>, agregaríamos que el contrato como acto jurídico tiene un "contenido patrimonial".<sup>29</sup>

De estos conceptos se desprende lo siguiente: que en principio tenemos al convenio que es el género, el cuál crea, transfiere, modifica o extingue derechos y obligaciones; que a la vez se subdivide en dos especies, por un lado en el contrato, al cual se le atribuye una función positiva, consistente en crear y transferir derechos y obligaciones; y por el otro en el convenio stricto sensu que a su vez se le atribuye la función negativa, consistente en modificar y extinguir derechos y obligaciones.<sup>‡</sup>

## **II.2. ELEMENTOS DEL CONTRATO.**

En el presente apartado únicamente mencionaremos brevemente los elementos del contrato, tanto de existencia como de validez, apegándonos básicamente a los conceptos de los mismos.<sup>‡</sup>

**En la doctrina mexicana son elementos de existencia del contrato, el consentimiento y el objeto;** los cuales son elementos

---

<sup>28</sup> Artículo 1793, del Código Civil vigente.

<sup>29</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op. Cit. p. 21.

<sup>‡</sup> Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil". Contratos. Tomo IV. Editorial Porrúa, S.A. México, 1987. Decimoctava edición. p. 7.

<sup>‡</sup> Sobre éste tema puede consultarse entre otros a: Borja Soriano, Manuel. Op. Cit. pp. 119 y sigs. ; Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo III. pp. 50 y sigs. ; Gutiérrez y González, Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". Editorial Cajica, S.A. Puebla, Pue., Méx. 1987. Sexta edición. pp. 256 y sigs.; De Pina, Rafael. "Elementos de Derecho Civil Mexicano". Volumen Cuarto. Editorial Porrúa, S.A., México 1975. Tercera Edición. pp. 277 y sigs.



indispensables para que tenga vida jurídica el contrato, esto es, que si falta alguno de ellos no puede existir éste.\*

**El consentimiento como elemento de existencia.** Para Miguel Ángel Zamora y Valencia el consentimiento es: "La voluntad es la intención, ánimo o resolución de hacer una cosa y la voluntad desde el punto de vista jurídico es ésa intención para realizar un acontecimiento referida a la obtención de efectos jurídicos previstos en la norma";<sup>30</sup>y además nos dice que: "en el contrato, el consentimiento es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones".<sup>31</sup>

Concluimos que el consentimiento en el contrato es el querer, es la voluntad de los individuos que la hacen patente, manifestándose expresamente para contratar bajo el amparo de la norma jurídica, para crear o transmitir derechos y obligaciones.

El consentimiento según nuestro Código Civil puede ser tanto expreso, cuando se hace evidente de forma verbal, de manera escrita o por signos inequívocos; como tácito que deviene de hechos o actos que lo presupongan o que autoricen a suponerlo, a menos que sean casos en donde la voluntad deba manifestarse expresamente ya sea por ley o por convenio.¶

---

\* Véase artículo 1794, del Código Civil vigente; el cual regula estos elementos.

<sup>30</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op. Cit. p. 27.

<sup>31</sup> Loc. Cit.

¶ Véase artículo 1803, del Código Civil vigente.

En cuanto al objeto como elemento de existencia, podemos decir que éste, en realidad pertenece al ámbito de las obligaciones en general, pero "la terminología jurídica por razones prácticas y de economía en el lenguaje ha confundido, principalmente en los Códigos, el objeto de la obligación con el objeto del contrato".<sup>32</sup>

Nuestro Código Civil vigente establece que:  
"Son objeto de los contratos:  
I. La cosa que el obligado debe dar;  
II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".<sup>33</sup>

Podemos decir, que éste precepto siguiendo la distinción que ha hecho la doctrina, determina el objeto indirecto "del contrato, en obligaciones de dar una cosa, en obligaciones de prestar un hecho y en obligaciones que constituyen simples abstenciones; dar, hacer o no hacer constituye el objeto de la obligación e indirecto del contrato, en tanto que crear o transmitir derechos y obligaciones es el objeto directo del contrato".<sup>34</sup>

Debiendo agregar que la cosa objeto del contrato deberá existir en la naturaleza, deberá ser determinada o determinable en cuanto a su especie, estar en el comercio; y además siempre deberá ser lícita y posible.<sup>†</sup>

<sup>32</sup> Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo III. p. 60.

<sup>33</sup> Artículo 1824, del Código Civil vigente.

<sup>34</sup> "Código Civil". Para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal. Comentado. Libro Cuarto, segunda y tercera partes. DE LOS CONTRATOS. TOMO IV-I. Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. Grupo Editorial Miguel Ángel Porrúa, México 1993. p. 19 In fine y 20.

<sup>†</sup> Véanse artículos 1825 y sigs., del Código Civil vigente.

En cuanto a los **elementos de validez del contrato**, podemos decir que "la ley exige otros requisitos que deben darse en la formación del contrato, para que éste produzca plenamente sus efectos y para que no pueda ser anulado; o sea, aspectos que deben estudiarse para determinar los efectos o consecuencias del contrato".<sup>35</sup>

Cabe resaltar que el Código Civil vigente, al hablar de estos elementos nos dice que:

"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".<sup>36</sup>

Del precepto anterior interpretándolo a contrario sensu, podemos decir que para que el contrato sea válido, en principio las partes contratantes deberán ser capaces (CAPACIDAD), no deberán haber vicios en el consentimiento (AUSENCIA DE VICIOS EN LA VOLUNTAD), el objeto, motivo o fin del contrato deberá ser lícito (OBJETO, MOTIVO O FIN LÍCITOS), y el consentimiento deberá manifestarse y seguir la forma para el caso, si es que se lo ordena o marca la ley (FORMA); manifestando que de ésta manera, es como estudiaremos estos elementos a continuación.

---

<sup>35</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. p. 33.

<sup>36</sup> Artículo 1795, del Código Civil vigente.

**La capacidad de las partes contratantes, como elemento de validez del contrato**, puede ser de goce o de ejercicio, la capacidad de goce es aquella aptitud que tienen todas las personas para ser titulares de derechos y obligaciones\* y la capacidad de ejercicio consiste en la aptitud que tienen las personas para hacer valer esos derechos o cumplir sus obligaciones, y para celebrar actos jurídicos - por sí o por sus representantes -, en éste caso las personas que otorgan un contrato deberán ser capaces, ya que el Código Civil vigente establece que la persona mayor de edad podrá disponer libremente de su persona y de sus bienes, con excepción de los límites que le imponga la ley\* además de señalar que "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".<sup>37</sup>

La única limitante a ésta capacidad de ejercicio, es la que la misma ley establece y se habla de incapacidad natural y legal<sup>38</sup>, como es la minoría de edad, los disminuidos o perturbados en su inteligencia, aquellos que padecen 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.\*

---

\* A éste respecto el artículo 22 del Código Civil vigente establece que: "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".

\* Véase artículo 24, del Código Civil vigente.

<sup>37</sup> Artículo 1798 del Código Civil vigente; Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. pp. 33-34.

\* Véase artículo 450, del Código Civil vigente.

\* Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. pp. 34 y sigs.

Ahora bien, debemos decir que "las incapacidades de ejercicio se establecen en protección de intereses individuales, ya sea de los menores o de las personas que por circunstancias personales no tienen una facultad normal de razonar (450 y 2230) y por eso la calificación de un contrato celebrado por ellas, será la nulidad relativa.

En cambio las incapacidades de goce, se establecen en protección de intereses de orden público, en normas de carácter imperativo o prohibitivas y por lo tanto su incumplimiento o violación se traducirá en un hecho ilícito y por ende la calificación de un contrato celebrado en contravención de tales disposiciones será la nulidad absoluta".<sup>38</sup>

**La ausencia de vicios del consentimiento como elemento de validez del contrato**, se refiere a que es muy importante que los contratantes hayan expresado su voluntad de una manera plena, libre y consciente de las consecuencias jurídicas que se quieren, y evitar que se genere éste consentimiento, por estos vicios, "ya que tales circunstancias pueden invalidar y de hecho invalidan el contrato, lo que origina su nulidad, y la calificación de ésta nulidad será la relativa.

Tradicionalmente **se han considerado como vicios del consentimiento al error, al dolo, a la lesión y a la violencia**";<sup>39</sup>los cuales comentaremos a continuación:

---

<sup>38</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op. Cit. p. 37.

<sup>39</sup> Ibid. p. 39.

**A.- El error.** Lo podemos definir en general como un falso concepto de la realidad; éste a su vez se clasifica como error de hecho, de derecho y de cálculo o aritmético.

- **El error de derecho:** es el conocimiento equivocado o la falsa interpretación que se tiene de una regla jurídica; cuando el error de derecho o de hecho, recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, se invalida el contrato.<sup>†</sup>

- **El error de cálculo o aritmético** sólo da lugar a la rectificación, sin que se anule el contrato.<sup>&</sup>

- En cuanto al **error de hecho**, la doctrina distingue tres grados, que son:

1. **Error destructivo de la voluntad.**- También conocido como error-obstáculo, en el cual se impide la formación del consentimiento debido a que las partes no se ponen de acuerdo respecto a la naturaleza del contrato o a la identidad del objeto. De tal manera, que hacen sus respectivas manifestaciones de voluntad pensando que celebran contratos diferentes o bien que se refieren a cosas distintas y esto impide que se formule el consentimiento.

2. **Error que simplemente vicia la voluntad.**- Se presenta cuando la voluntad sí llega a manifestarse, de tal manera que el acto existe, pero uno de los contratantes sufre un error respecto al motivo determinante de su voluntad, siendo éste error de tal naturaleza que de haber sido conocido no se hubiere celebrado el acto. Con éste error se causa la nulidad relativa.

---

<sup>†</sup> Véase artículo 1813, del Código Civil vigente.

<sup>&</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. p. 40. También véase artículo 1814, del Código Civil vigente.

3. **Error Indiferente.**- En éste se tiene una noción falsa respecto a ciertas circunstancias accidentales del acto que no viene a nulificar la operación, ya que son totalmente ajenas al mismo.\*

**B.- El dolo.** El Código Civil vigente define al dolo en los contratos como "cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes".<sup>40</sup> Por lo cual podemos decir que el dolo es el engaño premeditado, que se hace en contra de alguno de los contratantes, para provocar el error en el mismo o mantenerlo en éste, aprovechándose del mismo a efecto de celebrar un contrato. Éste vicio produce la nulidad relativa del contrato.<sup>9</sup>

**C.- La violencia.** En nuestro Código Civil vigente "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";<sup>41</sup> cuando por medio de la violencia se afecta la voluntad de una persona para celebrar un contrato, se producirá la nulidad relativa de éste.\*

**D.- La lesión.** La lesión se da "cuando alguno, explotando la suma miseria, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él, por

---

\* Bañuelos Sánchez, Froylán. Op. Cit. pp. 40 In fine y 41.

<sup>40</sup> Véase artículo 1815, del Código Civil vigente.

<sup>9</sup> Véase artículo 2228, del Código Civil vigente.

<sup>41</sup> Véase artículo 1819, del Código Civil vigente.

\* Véanse artículos 1818 y 2228, del Código Civil vigente.

su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios".<sup>42</sup> De éste concepto cabe resaltar que, para que exista la lesión debe haber una desproporción de prestaciones evidentes, a favor de uno de los contratantes y en perjuicio del otro. Para que el afectado haga valer los derechos que la ley le concede, tendrá el plazo de un año.

**La licitud en el objeto, motivo o fin como elemento de validez del contrato.** El objeto, motivo o fin de los contratos debe ser lícito en todas sus manifestaciones para que el derecho lo ampare y le dé consecuencias jurídicas, ya que no puede ser contrario a las leyes de orden público, ni a las buenas costumbres.<sup>4</sup>

Cuando existe ilicitud en el objeto, motivo o fin del contrato, se produce generalmente la nulidad absoluta del mismo, pero puede ser relativa por disposición de la ley.<sup>8</sup> La ilicitud en el objeto, motivo o fin del contrato origina la nulidad absoluta del mismo cuando tales actos van en contra de "una disposición de carácter imperativo o prohibitivo y tales disposiciones sólo se establecen en vista de la protección del interés común, del orden público o de las buenas costumbres".<sup>43</sup>

La nulidad absoluta, es aquella sanción que se estatuye en contra del acto jurídico ilícito - cuando éste va en contra del orden

---

<sup>42</sup> Véase artículo 17, del Código Civil vigente.

<sup>4</sup> Véanse artículos 1830 y 1831, del Código Civil vigente.

<sup>8</sup> Véase artículo 2225, del Código Civil vigente.

<sup>43</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. p. 47.



público o de las buenas costumbres -, para privarlo de efectos; ésta nulidad permite en principio que el acto surta sus efectos provisionalmente pero en cuanto el Juez dicte la nulidad, estos serán destruidos retroactivamente; puede pedirla todo el que resulte perjudicado, es imprescriptible - esto es, que en cualquier tiempo se puede solicitar - y es inconfirmable - ya que, el acto no puede ser ratificado o revalidado -.\*

**La forma como requisito de validez del contrato.** "La forma en el derecho civil, y dentro de éste, en el contrato, se le puede entender como la manera en que debe externarse y/o plasmarse la voluntad de los que contratan, conforme lo disponga o permita la ley".<sup>44</sup>

Podemos destacar dos tesis jurídicas con relación a éste tema y son las siguientes:

- "Consensualismo. Se da éste nombre a la tesis jurídica que pretende que el acto jurídico exista y valga por el mero acuerdo de las voluntades, sin necesitar que éstas se plasmen en documento alguno; basta el solo consentimiento para que el contrato se perfeccione y surta efectos jurídicos plenos".<sup>45</sup>

- "Formalismo. Ésta tesis jurídica por el contrario, busca siempre que la voluntad de las partes se fije en un documento, de tal manera que el acto no exista, o no valga o no surta la plenitud de sus efectos, hasta en tanto no se cumpla con una forma precisa de externar la voluntad que debe marcar la ley".<sup>46</sup>

---

\* Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. p. 47. Véase artículo 2226, del Código Civil vigente.

<sup>44</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. p. 319.

<sup>45</sup> Ibid. p. 321.

<sup>46</sup> Ibid. p. 322.

El Código Civil vigente adoptó en parte el consensualismo, para agilizar las operaciones jurídicas, pero sin embargo también siguió la tendencia formalista para evitar la inseguridad jurídica, preceptuando las formalidades que se deben cumplir en los actos jurídicos - cuando así lo establezca la ley - de manera accesible.

De ésta manera podemos decir que el ordenamiento citado, en el párrafo anterior, establece como regla general el dejar al albedrío de las partes contratantes, la forma que quieran darle a los contratos civiles que celebren, al permitirles que declaren su consentimiento voluntariamente, estipulando sus derechos y obligaciones recíprocamente; y la excepción a la regla serían aquellos contratos en los que precisamente la ley les establezca una forma específica para celebrarlos; en éste caso si los contratantes no le han dado esa forma específica al contrato, la ley les permite la convalidación del mismo, esto es, que le den la forma legal si así lo quieren las partes, en caso de que esto no suceda, en el contrato se producirá la nulidad relativa.<sup>9</sup>

### **II.3 CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS.**

La clasificación de los contratos es otro aspecto de los mismos, en el cual hay diversidad de criterios, y también coincidimos con Miguel Angel Zamora y Valencia, cuando expresa que "la conveniencia de clasificar los contratos, obedece a necesidades de carácter didáctico

---

<sup>9</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. p. 323 In fine y sigs.

y de interpretación"<sup>47</sup>, facilitando de ésta manera el estudio de los contratos, pero definitivamente es imposible unificar todas las tendencias sobre éste tema, ya que cada país establece sus propios lineamientos de acuerdo a su régimen jurídico.\*

Las clasificaciones de los contratos que a continuación comentaremos son las que: "se presentan en la doctrina y en el derecho positivo, desde diversos puntos de vista"<sup>48</sup>y que son:

1. Contratos unilaterales y bilaterales. El contrato unilateral es aquel, que sólo crea obligaciones para una parte y derechos para la otra. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente generándose derechos y obligaciones.<sup>‡</sup>

2. Contratos onerosos y gratuitos. Es oneroso el contrato que impone provechos y gravámenes recíprocos. Es gratuito aquel en que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a la otra.<sup>&</sup>

3. Contratos conmutativos y aleatorios. Ésta es una subdivisión de los contratos onerosos. Es conmutativo, cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato, las partes conocen los beneficios o pérdidas que cause éste. Aleatorio, cuando los provechos y gravámenes dependen de un

---

<sup>47</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. p. 49.

\* Sobre éste tema puede consultarse entre otros a: Borja Soriano, Manuel. Op. Cit. pp. 112 y sigs.; Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. pp. 7 y sigs.; Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit pp. 234 y sigs.; De Pina, Rafael. Op. Cit. pp. 301 y sigs.; Gaudemet, Eugene. Op. Cit. pp.37 y sigs.

<sup>48</sup> Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. p. 9.

<sup>‡</sup> Loc. Cit.; Véanse artículos 1835 y 1836, del Código Civil vigente.

<sup>&</sup> Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. p. 11. Véase artículo 1837, del Código Civil vigente.

acontecimiento incierto - condición o término -, de tal manera que desconocen la ganancia o pérdida, hasta que se realice el acontecimiento - la condición o el término -.\*

4. Contratos reales y consensuales. Los contratos reales son aquellos que se constituyen por la entrega de la cosa. Los contratos consensuales son los contratos que se constituyen y perfeccionan por el simple consentimiento.<sup>‡</sup> En éste punto podemos hablar del contrato que es consensual, en oposición a real, ya que únicamente se necesita el consentimiento de las partes sin la necesidad de la entrega de la cosa para la constitución del mismo. El contrato es consensual, en oposición a formal, cuando por la simple manifestación verbal o tácita del consentimiento, es válido el acto, sin exigir una forma escrita, pública o privada del mismo.<sup>¶</sup>

5. Contratos formales, consensuales y solemnes. "Son contratos formales aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, de tal manera que si no se otorga en escritura pública o privada, según el acto, el contrato estará afectado de nulidad relativa. Por consiguiente, el contrato formal es susceptible de ratificación expresa o tácita; en la expresa se observa la forma omitida; en la tácita se cumple voluntariamente y queda purgado el vicio"<sup>49</sup>; "el contrato consensual en oposición al formal, es aquel que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por

---

\* Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. p. 13.

‡ De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Tercero. p. 305.

¶ Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. p. 15.

<sup>49</sup> Ibid. pp. 15 In fine y 16.

escrito";<sup>50</sup>los contratos solemnes, "son aquellos en que la forma se ha elevado, como dice Bonecase, por la técnica jurídica, a un elemento esencial del contrato, de tal manera que si no se observa la forma, el contrato no existe"<sup>51</sup>.

6. Contratos principales y contratos de garantía o accesorios. Los principales son aquellos que existen por si mismos - tienen vida propia -, en tanto que los accesorios son los que dependen de un contrato principal, siguiendo la suerte de estos; ya que "la nulidad o la inexistencia de los primeros origina a su vez, la nulidad o la inexistencia del contrato accesorio".<sup>52</sup>

7. Contratos instantáneos y de tracto sucesivo. "Los instantáneos son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleve a cabo en un sólo acto; y los de tracto sucesivo son aquellos en que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado".<sup>53</sup>Tiene importancia ésta clasificación en cuanto a la nulidad, porque en los contratos instantáneos si es posible la restitución de las prestaciones. En cambio, en las de tracto sucesivo, no siempre lo es, porque habrá algunas que ya definitivamente quedaron consumadas y existirá una imposibilidad de hecho para restituir las".<sup>54</sup>

---

<sup>50</sup> Rajina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. p.16.

<sup>51</sup> Loc. Cit.

<sup>52</sup> Ibid. p. 17.

<sup>53</sup> Loc. Cit.

<sup>54</sup> Ibid. p. 18.

8. Contratos nominados, contratos innominados y contratos mixtos. "Nominados (o típicos), son los contratos que tienen en el Código Civil o fuera de él, un nombre particular y una denominación propia; innominados (o atípicos); son los que no tienen una disciplina expresa, ni designación particular que los distinga de los demás; en el tercer término de ésta clasificación se encuentran los contratos llamados mixtos, que son definidos como aquellos que son en parte nominados y en parte innominados".<sup>55</sup>

Para terminar con el presente apartado, únicamente mencionaremos la clasificación que hace Giorgi de los contratos, él los clasifica de acuerdo al propósito o finalidad fundamental, que las partes se proponen al celebrar el contrato, y que son:

- "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.

Éstas seis categorías a su vez abarcan una serie de contratos especiales, reglamentados en los Códigos"<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Tercero. p. 307.

<sup>56</sup> Citado por: Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. p. 22.

El Código Civil vigente adopta gran parte de ésta clasificación de Giorgi. "Podríamos decir que se observa en el índice del Código con una modificación: agrega los contratos aleatorios. Estos últimos, efectivamente no están previstos en la clasificación de Giorgi. Además comprende el antecontrato".<sup>57</sup>

La reglamentación de los contratos en nuestro Código Civil vigente es la siguiente:

- "1. El contrato preparatorio o promesa de contrato.
2. Los contratos traslativos de dominio: La compraventa, la permuta, la donación y el mutuo.
3. Los contratos traslativos de uso: El arrendamiento y el comodato.
4. Los contratos de prestación de servicios: El depósito, el mandato, el de prestación de servicios profesionales, el de obra a precio alzado - el de los porteadores y alquiladores- y el de hospedaje.
5. Los contratos asociativos: La asociación civil, la sociedad civil y la aparcería.
6. Los contratos aleatorios: El juego y la apuesta, la renta vitalicia y la compraventa de esperanza.
7. Los contratos de garantía: La fianza, la prenda y la hipoteca; y
8. El contrato de transacción".<sup>58</sup>

<sup>57</sup> Citado por: Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. p. 23.

<sup>58</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. p. 62.

## **II.4 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Con respecto a éste contrato, coincidimos plenamente con lo que Rafael Rojina Villegas señala del mismo: "El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación en la práctica".<sup>59</sup>

En éste apartado haremos un breve comentario de como ha evolucionado éste contrato, ya que los conceptos desarrollados en éste apartado serán aplicados al arrendamiento en el siguiente capítulo, por eso creemos pertinente mencionar que a la fecha han habido diversas reformas al mismo, a través de la historia de ésta figura, en los Códigos que comentamos en el primer capítulo vimos los avances que hubo en éste contrato.

Al respecto cabe señalar que a partir del año de 1941, cuando estalló la Segunda Guerra Mundial se dictaron con carácter de emergentes, una serie de decretos a favor del arrendatario, y cuyas rentas en ese momento no eran mayores de trescientos pesos, a efecto de prorrogar los contratos de arrendamiento, tanto de casa habitación como de cierta clase de giros comerciales, y de congelar las rentas de los mismos, el último decreto con relación a esto, era el de fecha 24 de diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial de 30 de diciembre de

---

<sup>59</sup> Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. p. 229.



ése mismo año, actualmente abrogado por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1992\*.

Cabe mencionar que esto fué un avance, ya que los dueños de estos inmuebles, en realidad sufrieron una especie de expropiación, ya que durante muchos años, era irrisoria la cantidad que percibían por concepto de renta, y paralizando en forma bochornosa y deprimente a la mayoría de los inversionistas en bienes raíces y compañías inmobiliarias, y los inversionistas que sufrieron el embate de tal decreto, optaron por dejarse arruinar en sus malogradas viviendas, prefiriendo dejar en el abandono total sus viviendas, y evitar construir otras, por falta de medios económicos.

Ahora bien, las reformas más recientes en materia de arrendamiento urbano son las del año de 1993, y a continuación señalaremos algunos párrafos de la exposición de motivos, que dieron origen a éstas reformas de fecha 7 de julio de 1993:

"Una de las demandas más sentidas de la población es la de contar con una vivienda digna y decorosa. Es además, un derecho que la Constitución otorga. Por eso, la atención del Gobierno a ésta demanda es una prioridad de política social. En éste esfuerzo, es indispensable sumar a toda la sociedad, abrir oportunidades y eliminar ineficiencias, para que con su participación se permita incrementar las

---

\* Véase Diario Oficial de la Federación, de fecha miércoles 30 de diciembre de 1992. "Decreto que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan". p.37.

oportunidades de acceso a la vivienda, particularmente para los grupos más necesitados".<sup>60</sup>

"Adicionalmente, es imperativo rescatar un número importante de inmuebles del abandono de que son objeto, dado el poco o nulo interés que representa para los propietarios su restauración, con el consiguiente peligro para la seguridad de quienes lo habitan".<sup>61</sup>

"Muchas de las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tenido efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento de aquel que, dada su buena fe, no requiere ni demanda disposiciones legales extraordinarios. De igual manera, el marco legal que actualmente se aplica, por su lenta resolución, propicia en consecuencia un mercado deprimido y de difícil acceso, en perjuicio de quienes requieren satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía del arrendamiento".<sup>62</sup>

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

---

<sup>60</sup> Exposición de motivos, de fecha 8 de julio de 1993. AÑO II. No 31. Cámara de Diputados. Del Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y, para toda la república en materia Federal, Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor. p. 2688.

<sup>61</sup> Op. Cit. p. 2689

<sup>62</sup> Loc. Cit.

los condominios o la conversión de las viviendas en renta al régimen condominial y, ciertamente, ocasionaría incrementos a las rentas".<sup>63</sup>

"Por ello, la presente iniciativa propone a éste honorable Congreso de la Unión modificaciones que permitan favorecer una auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios y que permitan alentar la construcción de viviendas en arrendamiento y así, el funcionamiento de un mercado eficaz, con reglas justas. Por lo anterior, se proponen procedimientos ágiles y expeditos que eliminarían malas prácticas y reducirían substancialmente el enorme caudal de asuntos inquilinarios que, en última instancia, perjudican a los arrendatarios responsables, quienes requieren de una mayor oferta".<sup>64</sup>

"Con la presente iniciativa se brindarían nuevas circunstancias para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento y se fomentaría el mantenimiento adecuado de los inmuebles. Una oferta abundante habrá de significar una mayor diversificación en las operaciones abiertas al arrendatario y, en el mediano y largo plazos, un abatimiento de los costos reales de estos espacios para beneficio de todos los habitantes el Distrito Federal que no cuentan con una vivienda propia".<sup>65</sup>

De lo expuesto en párrafos anteriores, se ve de manifiesto que tanto ahora como en el pasado, los legisladores se han preocupado por conservar y preservar el arrendamiento, ya que antes de las reformas,

---

<sup>63</sup> Op. Cit. p. 2689

<sup>64</sup> Loc. Cit.

<sup>65</sup> Loc. Cit.

se estaba propiciando que los dueños de inmuebles no dieran estos en arrendamiento, por la incertidumbre, de no poder recuperar las viviendas fácilmente, y quizá la reforma más notable en éste aspecto es aquella por virtud de la cuál, se concede a cualquiera de las partes a dar por terminado el contrato de arrendamiento – por tiempo indeterminado –, mediante previo aviso de quince días de anticipación para predio urbano, en comparación con el largo plazo anterior, que era de dos meses.

Los legisladores con éstas reformas - que son las más recientes - lo que buscaron es la conservación del contrato de arrendamiento, que a simple vista de nuestro Código Civil vigente resalta por su basta regulación, además de que debido a la situación económica actual se ha hecho un poco más difícil el poder comprar una vivienda, lo cual nos lleva invariablemente a la figura jurídica del arrendamiento.

Estos breves comentarios únicamente son para enfatizar y hacer mención de la importancia que tiene el arrendamiento, antes de entrar plenamente al estudio de su naturaleza jurídica, así los conceptos desarrollados en éste capítulo y en los apartados anteriores, los aplicaremos al mismo.

### **CAPÍTULO III. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

#### **III.1. CONCEPTO.**

En nuestra legislación vigente al contrato de arrendamiento lo podemos definir como: el contrato en virtud del cual, dos partes, llamadas una arrendador y otra arrendatario, se obligan recíprocamente, por un lado el primero a conceder el uso o goce temporal de una cosa y el segundo a pagar un precio cierto por ése uso o goce temporal.\*

"Por tanto, son elementos de la definición del contrato, los siguientes: 1º La concesión del uso o goce temporal de un bien. 2º El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y 3º La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ése uso o goce".<sup>66</sup>

Como vemos el elemento de la temporalidad es muy importante dentro de éste concepto, y así lo expresaron los legisladores dentro del Código Civil vigente, al establecer que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

---

\* Véase artículo 2398, del Código Civil vigente.

<sup>66</sup> Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. pp. 229 In fine y 230.

El arrendamiento puede clasificarse como mercantil, administrativo o civil; será mercantil cuando se celebra sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación comercial, y de acuerdo a lo establecido por el artículo 75 fracción I, del Código de Comercio; será administrativo, cuando se celebra sobre bienes que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, y cuando éstas entidades públicas celebran contratos administrativos sobre estos bienes; y será civil por exclusión, es decir cuando no sea mercantil, ni administrativo.<sup>‡</sup>

### **III.2. CARACTERÍSTICAS.**

A. En primer lugar, el contrato de arrendamiento es un contrato translativo de uso o de uso y goce; ya que precisamente lo único que se permite al arrendatario es el uso o el uso y goce de la cosa, pero de ninguna manera el dominio de la misma, esto es no se le transfiere la propiedad, por lo cuál, el arrendatario no puede disponer de ella más que para lo que se convino o conforme a la naturaleza de la misma.<sup>\*</sup>

B. Como hemos dicho otra de las características principales de éste contrato es la temporalidad, esto es, que el uso o goce de la cosa siempre debe ser temporal, ya que el arrendador "conserva el poder de disposición y transfiere a otros solamente el poder de goce"<sup>67</sup>, nuestro Código Civil vigente establece un límite para celebrar los arrendamientos: diez años para las fincas destinadas a habitación, y veinte para las destinadas al comercio o a la industria.

<sup>‡</sup> Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. pp. 230 In fine y 231.

<sup>\*</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. p.153.

<sup>67</sup> De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. p. 98.

Ya que anteriormente la temporalidad se dejaba al arbitrio de las partes, y se celebraban arrendamientos podríamos decir perpetuos, que se convertían en verdaderas enajenaciones, por lo tanto el ordenamiento vigente marca un límite a la misma facilitando "la posibilidad de circulación de la riqueza".<sup>68</sup>

Así "Rojina Villegas escribe, refiriéndose a éste contrato, que el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aun cuando se puede llegar a él a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación o mediante el contrato de comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento".<sup>69</sup>

C. Éste contrato siempre será oneroso, esto es, que la transmisión temporal del uso o goce debe ser a cambio de un precio cierto y determinado, si no es así, se estará en presencia de otro contrato.\*

D. "El contrato de arrendamiento siempre regulará una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario".<sup>70</sup>Ésta característica ha sido motivo de diferentes tendencias, esto es, en señalar si el arrendatario tiene un derecho personal o un derecho real.

Para Colin y Capitan "es un derecho personal, no un derecho real";<sup>71</sup>ésta tesis es seguida por varios autores en Alemania, Francia, España e Italia.

---

<sup>68</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. p.154.

<sup>69</sup> Citado por: De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. p. 98.

\* Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. p.154.

<sup>70</sup> Loc. Cit.

<sup>71</sup> Citado por: De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. p. 100.

Existe una tercera posición que afirma que el arrendamiento genera un derecho real cuando es inscrito en el Registro Público de la Propiedad - entre ellos Oscar Vázquez del Mercado -, sosteniendo que si no es inscrito éste contrato, sólo genera derechos personales; pero, los opositores a ésta tesis, sostienen que no debe considerarse como un derecho real solamente por que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad.<sup>†</sup>

Por otro lado, José Castán Tobeñas, acepta que el arrendamiento "sin dejar de ser un derecho personal, sea susceptible de producir por virtud de la inscripción (en los casos en que ésta procede, de acuerdo con la Ley Hipotecaria española) cierto efecto real, cuál es el de obligar al adquirente de la finca a respetar el arrendamiento preexistente, pero aclarando que éste efecto parcial no modifica la naturaleza de la relación jurídica arrendaticia".<sup>72</sup>

En éste sentido Wieland dice que "los derechos personales pueden ser revestidos de efectos reales o lo que es igual pueden producir efectos con relación a terceros sin necesidad de que tengan que convertirse en derechos reales".<sup>73</sup>

Para concluir con lo anterior diremos que "Messineo presenta como indicio negativo para la consideración del arrendamiento como derecho real, la circunstancia de que el arrendatario tenga una pretensión frente al arrendador pero no un poder inmediato sobre la cosa".<sup>74</sup>

---

<sup>†</sup> De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. p. 101.

<sup>72</sup> Citado por: De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. pp. 101 In fine y 102.

<sup>73</sup> Citado por: Muñoz, Luis. Op. Cit. p. 519.

<sup>74</sup> Citado por: De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. p. 102.



### **III.3. CLASIFICACIÓN.**

El contrato de arrendamiento se clasifica como:

1. Principal, ya que tiene vida propia, no requiere de otro contrato para existir.

2. Bilateral, porque produce derechos y obligaciones para ambas partes recíprocamente.

3. Oneroso, ya que hay provechos y gravámenes para cada parte; para el arrendador el provecho es que va a recibir un pago, una cantidad cierta, por transmitir el uso y disfrute de la cosa de la cuál es dueño, que es el gravamen; para el arrendatario el provecho es el uso y disfrute de la cosa arrendada y el gravamen el pago del precio por el uso o disfrute de ésa cosa.

4. Consensual en oposición a real, no se necesita la entrega de la cosa, ya que con el sólo consentimiento de las partes se perfecciona el contrato.

5. Formal, porque debe otorgarse por escrito éste contrato y la falta de ésta formalidad será imputable al arrendador.

6. Conmutativo, ya que desde que se celebra, son ciertos y determinados los provechos y gravámenes para ambas partes.

7. De tracto sucesivo, porque prolonga sus efectos a través del tiempo, esto es, que siempre implica un lapso de tiempo para realizarse.

8. Nominado, por estar regulado como tal en nuestro Código Civil vigente.

#### **III.4. ELEMENTOS.**

En éste apartado señalaremos los elementos de existencia y de validez del contrato de arrendamiento.

En principio comentaremos los **elementos esenciales** del contrato:

A. En cuanto al **consentimiento** podemos decir que éste sigue las reglas generales de los contratos, y en éste contrato básicamente el acuerdo de voluntades de las partes versara sobre la cosa dada para su uso o disfrute, y el precio cierto y determinado que se va a pagar por ello.\*

B. El **objeto** como elemento esencial de éste contrato, será respecto de la cosa y el precio.

Con relación a la cosa, por regla general todos los bienes que puedan usarse sin consumirse pueden ser materia de arrendamiento;

---

\* Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. p.155.

exceptuando los prohibidos por la ley y los derechos estrictamente personales, en el primer caso por ejemplo: los derechos de uso y habitación; y por ley, en el segundo caso los bienes que constituyen el patrimonio ejidal, los bienes de uso común y los destinados a servicios públicos.\*

Asimismo, el objeto debe existir en la naturaleza (aunque se pueden arrendar cosas futuras), ser determinado o determinable y existir en el comercio.†

En cuanto al precio éste debe ser siempre cierto y determinado, el cuál no necesariamente debe ser una cantidad de dinero sino que puede pactarse que sea otra cosa equivalente.‡

A continuación veremos los **elementos de validez** del contrato de arrendamiento, que son:

A. **CAPACIDAD.** En principio hablaremos de la **capacidad del arrendador**, el cuál además de la capacidad de goce debe tener la capacidad de ejercicio. Así "las personas que pueden arrendar, supuesta su capacidad de ejercicio, son: 1º Los propietarios. 2º Los que por un contrato tiene el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce. 3º Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos y 4º Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos".<sup>75</sup>

\* Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. p. 232.

† Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. p.157.

‡ Véase artículo 2399, del Código civil vigente.

<sup>75</sup> Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. p. 233.

### CAPÍTULO III: NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En nuestro Código Civil vigente se establecen diversos supuestos<sup>¶</sup>, con relación a que personas tiene facultad o no, para arrendar, y a continuación mencionaremos algunos:

#### 1°. En cuanto a los **propietarios**.

- En principio el dueño de la cosa puede arrendar;
- El copropietario de cosa indivisa, no puede arrendar sin consentimiento de los otros copropietarios - ya que no es dueño de la totalidad de la cosa -;<sup>\*</sup>
- Los cónyuges para contratar entre ellos requieren autorización judicial, por lo tanto si desean celebrar un contrato de arrendamiento necesitan la citada autorización;<sup>‡</sup>
- Cuando al deudor se le ha declarado en concurso queda incapacitado para administrar sus bienes, y ya que el arrendamiento es un acto de administración, éste no puede celebrar sobre sus bienes, arrendamientos.<sup>&</sup>

#### 2°. **Los que por un contrato tiene el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce.**

- La persona que no es propietaria de la cosa, puede darla en arrendamiento si ésta autorizada, para ello por el dueño o por la ley;

---

<sup>¶</sup> Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo IV. pp. 233-235; Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. pp. 159-160.

<sup>\*</sup> Véase artículo 2403, del Código Civil vigente.

<sup>‡</sup> Véase artículo 174, del Código Civil vigente.

<sup>&</sup> Véase artículo 2966, del Código Civil vigente.

Los arrendamientos celebrados por terceras personas, y con permiso del dueño están sujetos a los límites fijados en la autorización dada para ello. \*

- Los mandatarios pueden celebrar contratos de arrendamiento, cuando el poder otorgado sea para actos de administración, para actos de dominio o un poder especial para celebrar un determinado contrato.

- También pueden celebrar arrendamientos, si tienen autorización expresa del dueño de la cosa para ello: el arrendatario, el comodatario, el depositario y el aparcerero.

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

- En éste caso, tenemos al usufructuario, que tiene éste derecho real, no sólo por contrato, sino por ley, por testamento o prescripción; y se le concede la facultad de enajenar arrendar y gravar su derecho de usufructo, sin embargo los contratos que celebre con los fines mencionados anteriormente concluirán cuando termine su derecho.

### **4º. Los expresamente autorizados por la ley, en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.**

- Los arrendamientos celebrados por los administradores de bienes ajenos, estarán sujetos a los límites que la ley les establezca;\*

- Los que ejercen la patria potestad pueden celebrar arrendamientos sobre los bienes de quienes ejercen ésta, pero no deben

---

\* Véanse artículos 2401 y 2402, del Código Civil vigente.

\* Véase artículo 2402, del Código Civil vigente.

exceder de cinco años, ni pueden recibir renta adelantada por más de dos años;<sup>‡</sup>

- Los tutores pueden dar en arrendamiento los bienes del incapacitado, pero no deben exceder de cinco años a menos que sea de utilidad o necesidad para el incapaz, y previo el consentimiento del curador y la autorización judicial; siendo nula toda anticipación de rentas por más de dos años;<sup>‡</sup>

- Los representantes del ausente, como legítimos administradores de los bienes de éste, tienen las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores; y<sup>‡</sup>

- El albacea sólo puede celebrar arrendamientos sobre los bienes de la herencia, como máximo por un año, en caso de que quisiera celebrarlos por más tiempo, necesita la autorización de los herederos o de los legatarios en su caso.<sup>‡</sup>

En cuanto a la **capacidad del arrendatario**, al igual que el arrendador necesita la capacidad general, - de goce y de ejercicio -, para arrendar.

El Código Civil vigente citado, establece ciertas prohibiciones a determinadas personas para arrendar:

- Hay una prohibición expresa para los magistrados, jueces, y demás empleados públicos, para tomar en arrendamiento en forma personal o por conducto de terceras personas, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan;<sup>‡</sup>

---

<sup>‡</sup> Véase artículo 436, del Código Civil vigente.

<sup>‡</sup> Véanse artículos 573 y 574, del Código Civil vigente.

<sup>‡</sup> Véase artículo 660, del Código Civil vigente

<sup>‡</sup> Véase artículo 1721, del Código Civil vigente.

<sup>‡</sup> Véase artículo 2404, del Código Civil vigente.

- De la misma manera se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento, los bienes que administren.<sup>‡</sup>

- Los tutores, ni con licencia judicial pueden tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos, para sí, para sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad.<sup>‡</sup>

B. La **ausencia de vicios en el consentimiento**, siguen las reglas generales de los contratos. No hay disposición especial aplicable en éste sentido, al contrato de arrendamiento en particular.

C. La **licitud en el objeto motivo o fin**, sigue las reglas generales de los contratos. No hay disposición especial aplicable en éste sentido, al contrato de arrendamiento en particular.

D. La **forma**. Éste contrato debe otorgarse por escrito, y la falta de ésta formalidad será responsabilidad del arrendador.\* En cuanto a la forma en los arrendamientos de fincas urbanas, el contrato deberá tener por los menos los siguientes requisitos:

I. Nombre del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV. El monto de la renta.

V. La garantía, en su caso.

VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado

---

‡ Véase artículo 2405, del Código Civil vigente.

\* Véase artículo 569, del Código Civil vigente.

\* Véase artículo 2406, del Código Civil vigente.

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley".<sup>76</sup>

Asimismo, el arrendador tiene la obligación de registrar el contrato de arrendamiento, ante la autoridad competente correspondiente del Departamento del Distrito Federal, y una vez que lo haga entregará al arrendatario una copia del contrato debidamente registrado. <sup>†</sup>

Otorgando al arrendatario, la acción para demandar al arrendador, el correspondiente registro y para que se le entregue la copia del contrato; además, del derecho de registrar su copia del contrato ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.<sup>&</sup>

Estos preceptos, que señalamos en los dos párrafos anteriores, son de orden público e interés social, siendo irrenunciables y por lo tanto, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

También puede inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, el arrendamiento de un inmueble que haya durado más de seis años y aquellos en los cuales, haya habido un anticipo de renta por más de tres años. En éste caso, no se afecta la validez del contrato, ya que esto, se realiza únicamente a efecto de que el contrato sea oponible a terceros. <sup>\*</sup>

---

<sup>76</sup> Artículo 2448 F, del Código Civil vigente.

<sup>†</sup> Véase artículo 2448 G, primer párrafo, del Código Civil vigente.

<sup>&</sup> Véase artículo 2448 G, segundo y tercer párrafo, del Código Civil vigente.

<sup>\*</sup> Véase artículo 3042 fracción III, del Código Civil vigente.



### III.5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

En principio señalaremos los **derechos y obligaciones del arrendador\***; de manera general podemos, decir que, el arrendador:

1.- Deberá hacer entrega del inmueble arrendado al arrendatario, con todas sus accesorios y en condiciones para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso al respecto, para el uso que según su naturaleza, éste destinada la misma, así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;

2.- Conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, realizando todas las reparaciones necesarias para ése fin;

3.- No perturbar de forma alguna el uso de la cosa arrendada, sólo y exclusivamente, cuando fueren necesarias reparaciones urgentes e indispensables a la misma;

4.- Asegurar el uso o goce en forma pacífica de la cosa, por todo el tiempo que dure el arrendamiento, y;

5.- Responder de los daños y perjuicios causados al arrendatario, por los vicios ocultos o por los defectos que tenga la cosa arrendada, anteriores al arrendamiento.

Y en forma específica son las siguientes:

---

\* Véanse artículos 2412 a 2424, del Código Civil vigente.

**A. En cuanto a la entrega de la cosa:**

- El arrendador debe entregar la cosa en el tiempo convenido; si no se pactó sobre esto, cuando se lo requiera el arrendatario.

**B. No obstaculizar el uso de la cosa arrendada:**

- El arrendador no puede cambiar la forma de la cosa ni perturbar el uso legítimo de la misma, salvo por reparaciones urgentes.

**C. Con relación a las reparaciones de la cosa arrendada:**

- El arrendador tiene el derecho a que el arrendatario le avise inmediatamente de las reparaciones que necesite la cosa arrendada, si éste último no lo hiciera se le impondría como sanción el pago de los daños y perjuicios ocasionados.

- Cuando el arrendador no cumpla con hacer éstas reparaciones, el arrendatario podrá elegir entre rescindir el arrendamiento o acudir con el Juez para que obligue al arrendador a hacer éstas reparaciones, mediante el procedimiento rápido, que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles;

- El arrendador deberá responder de los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario por abstenerse a hacer las reparaciones en forma inmediata, y el Juez según el caso decidirá sobre el pago de estos;

**D. Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada:**

- El arrendador no podrá responder sobre el uso y goce pacífico de la cosa, por abusos de fuerza y sobre vías de hecho de terceros, que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. En éste caso, el arrendatario sólo tendrá acción contra

éstas personas que realicen estos hechos. Pero no contra el arrendador, a pesar de que fueran insolventes.

**E. En cuanto a la conservación de la cosa arrendada:**

- El arrendatario debe avisar al dueño de la cosa arrendada, inmediatamente de toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente preparare en ésta, si no lo hiciera debe pagar los daños y perjuicios ocasionados. Además, de que, se le concede al arrendatario la facultad de defender, como poseedor la cosa arrendada.

**F. Cuando el arrendador es privado de una parte de la cosa arrendada, por haber sido vencido en juicio:**

- El arrendatario podrá elegir entre reclamar la disminución de renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra;

**G. En cuanto a los vicios o defectos de la cosa:**

- El arrendador debe responder de los vicios o defectos de la cosa arrendada que no permitan el uso de la misma, aun cuando él no los supiera o se dieran durante el arrendamiento sin culpa del arrendatario. Él cuál, tendrá la opción de pedir la disminución de renta o rescindir el contrato, a menos que fuera probado que éste último tenía conocimiento de estos vicios o defectos, antes de celebrar el contrato;

**H. Si existe un saldo a favor del arrendatario:**

- El arrendador tiene obligación de devolverlo en cuanto termine el arrendamiento; a menos que el arrendador tuviera algún

derecho en contra del arrendatario, en cuyo caso el primero deberá depositar ése saldo judicialmente.

I. Con relación a las **mejoras realizadas a la cosa arrendada**:

- El arrendador deberá pagar al arrendatario las mejoras hechas cuando:

a. Las autorizó en el contrato o posteriormente, y se obligó a pagarlas;

b. Cuando las mejoras son útiles y a causa del arrendador se rescindiera el contrato;

c. En caso de que el arrendatario hubiese hecho mejoras, cubriendo los gastos de las mismas y no hubiere disfrutado de éstas el tiempo necesario, esto es, que no hubiere quedado compensado con ellas mismas, en caso de que el contrato fuere por tiempo indeterminado, y el arrendador lo diera por terminado;

- En los supuestos b y c, deberá el arrendador pagar las mejoras, aun cuando se hubiere pactado que las mejoras quedarán a beneficio del inmueble arrendado.

Ahora señalaremos los **derechos y obligaciones del arrendatario**<sup>♦</sup>, que son de manera general, las siguientes:

1.- Pagar la renta o precio en los plazos y de la manera convenida;

---

<sup>♦</sup> Véanse artículos 2425 a 2447, del Código Civil vigente.

2.- Responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia o la de sus familiares o sirvientes o subarrendatarios;

3.- Utilizar la cosa únicamente para lo que fué pactado, o según la naturaleza de la misma.

De manera específica son las siguientes:

A. Con relación a la obligación del **pago de la renta**:

- Ésta no será pagada sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, a excepción de que se hubiere pactado lo contrario;

- Debe pagarse en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario;

- Debe ser cubierta por el arrendatario hasta el día en que se entregue la localidad arrendada;

- Cuando se pacta el pago de renta en frutos, y en caso de que el arrendatario no lo cubra a tiempo, debe pagar con dinero el mayor precio que tuvieron los frutos dentro del tiempo convenido.

B. Si existe **saldo a favor del arrendador**:

- Devolverlo en cuanto termine el arrendamiento; a menos que el arrendatario tuviera algún derecho en contra del arrendador, en cuyo caso el primero deberá depositar ése saldo judicialmente.

C. En caso de que se pierda el uso de la cosa arrendada **parcial o totalmente, por caso fortuito o fuerza mayor**, se observará lo siguiente:

- Si se impide totalmente el uso de la cosa arrendada al arrendatario, éste no pagará renta mientras dure el impedimento, y en caso de que dure más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato;

- Cuando sólo se impide parcialmente el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a menos que las partes prefieran rescindir el contrato, porque el impedimento dure más de dos meses;

- Lo prevenido en los dos preceptos anteriores no es renunciable.

**D. Cuando la privación del uso de la cosa arrendada proviene de la evicción del predio:**

- Si se impide totalmente el uso de la cosa arrendada al arrendatario, éste no pagará renta mientras dure el impedimento, y en caso de que dure más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato; pero si el arrendador actuó con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

**E. Responsabilidad del arrendatario en caso de incendio:**

- El arrendatario será responsable del incendio, con excepción de que éste fuese causado por caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción;

- El arrendatario no será responsable del incendio que se haya comunicado de otra parte, cuando haya tomado las precauciones necesarias para evitar que el fuego se expandiera;

- Cuando no se sabe dónde comenzó el fuego, y son varios los arrendatarios, todos responden proporcionalmente a la renta que paguen, inclusive si el arrendador ocupa parte del inmueble, también responderá proporcionalmente de acuerdo a la renta, que a esa parte le

fijen peritos. En caso de que se pruebe que el incendio dió comienzo en la habitación de uno de los inquilinos, éste será el único responsable;

- Cuando alguno de los arrendatarios pruebe que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

- La responsabilidad a que se refieren los preceptos anteriores incluye tanto el pago de daños y perjuicios causados al dueño, así como los que se hubieren originado directamente, por causa del incendio, a otras personas.

**F. Asegurar el inmueble.**

- Cuando el arrendatario instale una industria peligrosa en el inmueble arrendado, contra el posible riesgo que pudiera ocasionar ésta;

**G. Abstenerse de variar la forma de la cosa arrendada:**

- El arrendatario no puede modificar la forma de la cosa sin consentimiento expreso del arrendador, y si lo hiciere, al momento de entregarla, debe restablecerla como se encontraba cuando la recibió; además de ser responsable de los daños y perjuicios.

- Cuando el inmueble lo hubiere recibido con una descripción detallada, tiene obligación de devolverlo, al terminar el arrendamiento tal y como lo recibió, con el deterioro respectivo por el tiempo o por alguna causa inevitable;

- Aun cuando no exista una descripción detallada del inmueble, la ley presume que éste fué recibido por el arrendatario en buen estado; salvo prueba en contrario.

**H. En cuanto a las reparaciones a la cosa arrendada:**

- El arrendatario tiene obligación de hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio;

- Cuando el arrendatario, por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene las siguientes opciones: el derecho a no pagar renta, a pedir que la renta se le reduzca o a la rescisión del contrato, cuando la privación del uso de la cosa dure más de dos meses, en sus respectivos casos.

#### **I. Otros derechos del arrendatario:**

- Cuando la misma cosa se hubiere arrendado por separado a dos o más personas y por el mismo tiempo, subsistirá el arrendamiento primero en fecha; si esto no se pudiera establecer, permanecerá el arrendatario que tuviere la cosa arrendada en su poder; pero si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro, sólo tendrá validez el inscrito;

- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en el inmueble arrendado, así como que esté al corriente en el pago de la renta, tendrá el derecho de preferencia, si el propietario quiere vender el inmueble arrendado.

Nos parece conveniente mencionar lo que el Código Civil vigente establece **con relación al arrendamiento de las fincas destinadas a la habitación** de manera general, respecto a los **derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario\***, así tenemos que:

---

\* Véanse artículos 2448 a 2448 K, del Código Civil vigente.



A. Deben ofrecerse las condiciones al arrendatario de la **higiene y seguridad del inmueble:**

- El cuál, no podrá ser arrendado si no cumple con éstas condiciones exigidas por la ley de la materia, éste precepto es de orden público e interés social, siendo irrenunciable y por lo tanto cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta;

- Cuando el arrendador no cumpla con las obras necesarias que la autoridad correspondiente ordene, a fin de que el inmueble sea habitable, higiénico y seguro es responsable de los daños y perjuicios que sufran por ésa causa los arrendatarios.

B. **Duración del contrato de arrendamiento** para casa habitación:

- Será de un año forzoso para ambas partes salvo pacto en otro sentido.

C. **Pago de renta:**

- Con respecto a los arrendamientos de fincas urbanas, ésta debe pactarse en moneda nacional;

- Debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos;

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

D. **Forma del contrato de arrendamiento:**

- Debe ser por escrito con ciertos requisitos - los cuales analizamos en su momento en el apartado de los elementos de validez del contrato en comento -.

**E. Casos en los que no termina el arrendamiento:**

- Por la muerte del arrendador o la del arrendatario, únicamente por las causas establecidas por las leyes.

- Con excusión de cualquier otra persona, tiene derecho a la subrogación de los derechos y obligaciones del arrendatario fallecido, y en los mismos términos del contrato, su cónyuge, su concubino (a), sus hijos, sus ascendientes en línea consanguínea o por afinidad, con la única condición de que estos hayan habitado efectiva y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

- Éste derecho de subrogación de los derechos del arrendatario, no lo tienen las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarios, cesionarios o por otro título semejante.

Estos preceptos son de orden público e interés social, siendo irrenunciables, y por lo tanto cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

**F. Otros derechos del arrendatario:**

- Cuando el arrendador quiera vender el inmueble, se le otorga el derecho de preferencia a él o los arrendatarios contra cualquier tercero, siguiendo las siguientes reglas:

a.- El arrendador siempre dará aviso por escrito al arrendatario, cuando quiera vender la localidad, informándole el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;

b.- Cuando el arrendatario quiera hacer valer su derecho de preferencia, contará con el plazo de quince días para hacérselo saber al arrendador por escrito, exhibiendo la cantidad que se haya pactado en la oferta en el momento de aceptarla;

c.- Cuando el arrendador modifique algún término de la oferta inicial, deberá dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, al

### CAPÍTULO III: NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

cuál desde ése momento, se le concederá otros quince días; cuando la modificación es con relación al precio y no excede el incremento o decremento al diez por ciento, el arrendador no ésta obligado a dar éste aviso;

d.- Con relación a los inmuebles sujetos al régimen de propiedad de condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia;

e.- Si el arrendador no cumple con el derecho de preferencia del arrendatario y celebra la compraventa, el arrendatario tiene derecho de demandar daños y perjuicios, y la indemnización correspondiente no puede ser menor a un cincuenta por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. Ésta acción prescribe a los sesenta días de que el arrendatario tenga conocimiento de que se celebró la citada compraventa.

Cuando el arrendatario no haga valer su derecho de preferencia en los supuestos b y c, éste precluirá.

- Cuando sean varios los arrendatarios que hagan valer su derecho de preferencia, será preferido el que tenga mas antigüedad arrendando, cuando la antigüedad del arrendamiento sea igual, entonces será preferido el que primero exhiba la cantidad exigida por la oferta, salvo pacto en contrario.

#### **III.6. EL SUBARRENDAMIENTO.**

"El subarrendamiento es el contrato por virtud del cuál, una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso

contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto".<sup>77</sup>

A continuación mencionaremos las disposiciones con relación al **subarrendamiento**,<sup>†</sup> que nuestro Código Civil vigente contiene y que son:

1.- Cuando el arrendatario subarrienda la cosa sin autorización del arrendador, responderá solidariamente junto con el subarrendatario de los daños y perjuicios causados al arrendador;

2.- Cuando por autorización general concedida en el contrato de arrendamiento, el arrendatario subarrienda la cosa, éste continuará siendo responsable ante el arrendador;

3.- En caso de que el arrendador autorice expresamente el subarrendamiento, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones al arrendatario, a no ser que hubiese pacto en otro sentido.

### **III.7. CAUSAS DE TERMINACIÓN.**

El arrendamiento puede terminar<sup>\*</sup>, por las siguientes causas:

---

<sup>77</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Op Cit. p. 166.

<sup>†</sup> Véanse artículos 2480 a 2482, del Código Civil vigente.

<sup>\*</sup> Véanse artículos 2483 a 2496, del Código Civil vigente.

- Cuando se hubiere cumplido el plazo fijado en el contrato o por ley o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada; por convenio expreso; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

A continuación señalaremos ciertos preceptos con relación a la terminación del contrato de arrendamiento:

A. En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento, **porque se hubiere vencido el plazo establecido:**

- Cuando el arrendamiento se ha celebrado por tiempo determinado, finalizará en el día señalado. Cuando no se ha establecido término, se aplicarán las disposiciones para arrendamientos por tiempo indeterminado;

B. La **tácita reconducción:**

- Una vez vencido el contrato de arrendamiento, si el arrendatario continúa con la posesión en el uso y goce de la cosa arrendada, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta correspondiente al tiempo que sobrepase al del contrato, y de acuerdo a lo que pagaba.

- Concediendo a las partes la facultad de poder dar por terminado el contrato de acuerdo a las disposiciones especiales para los arrendamientos por tiempo indeterminado.

- Además, cuando continúa el arrendamiento, a pesar de haber terminado el contrato, también terminan las obligaciones

otorgadas por un tercero, a excepción de que se hubiere pactado lo contrario.

**C. Modo de concluir el contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado\* :**

- Los arrendamientos en los que no se hubiera fijado un tiempo determinado de duración, podrán darse por terminados por voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso por escrito, dado a la otra parte con una anterioridad de quince días, para predio urbano y con un año si es rústico.

D. Como señalamos otra de las formas de terminar el arrendamiento es la **rescisión**.

**El arrendador puede exigir la rescisión del arrendamiento, por las siguientes causas:**

- Por falta de pago de la renta en los términos convenidos, si no se pactó sobre esto, por los que establezca la ley;

- Por que el arrendatario utilice la cosa de forma distinta a lo pactado, o en contra de la naturaleza de la misma;

- Por el subarriendo de la cosa sin consentimiento del dueño;

- Por daños graves a la cosa arrendada por culpa del arrendatario;

- Por modificar la forma de la cosa arrendada, sin consentimiento expreso del arrendador.

---

\* Véase artículo 2478, del Código Civil vigente.

**Causas por las que el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato de arrendamiento:**

- Cuando el arrendador no hiciere las reparaciones necesarias para el uso destinado de la cosa;
- Por la privación del uso de la cosa arrendada total o parcialmente, por causa de reparaciones cuando duren más de dos meses, por caso fortuito o fuerza mayor, y por evicción del predio;
- Cuando el arrendador, sin razón justificada se opone al subarriendo que con derecho pretende el arrendatario.

**Supuestos en los que no se permite la rescisión del contrato de arrendamiento, son los siguientes:**

- Por muerte del arrendador o del arrendatario; salvo pacto en contrario<sup>‡</sup>;
- Cuando se transfiere la propiedad del inmueble<sup>‡</sup> arrendado, por la causa que fuere el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato.

Y en cuanto al pago de rentas se observará lo siguiente: El arrendatario está obligado a pagarte al nuevo dueño la renta pactada en el contrato, desde la fecha en que fuere notificado judicial o extrajudicialmente, delante de notario o de dos testigos, que se ha otorgado el título de propiedad correspondiente, inclusive si manifiesta haber pagado rentas al dueño anterior.

---

<sup>‡</sup> Véase artículo 2408, del Código Civil vigente.

<sup>‡</sup> Véase artículo 2409, del Código Civil vigente.

Lo cual no sucederá, si el adelanto de rentas, se encuentra de manera expresa convenida en el mismo contrato de arrendamiento; en el mismo caso, el arrendamiento no subsistirá, si éste se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca.

Ahora bien, la única causa de **rescisión ajena al arrendador y al arrendatario**, que establece nuestro Código Civil vigente es cuando se expropia la cosa por causa de utilidad pública,\* pero existe una indemnización a cargo del expropiador y a favor del arrendador y del arrendatario de acuerdo a la ley respectiva.

---

\* Véase artículo 2410, del Código Civil vigente.



## **CAPÍTULO IV. EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS DERIVADAS DEL ARRENDAMIENTO.**

### **IV.1. CONCEPTO DEL COMPROMISO ARBITRAL.**

Comenzaremos por decir que "la autorización expresa otorgada a las partes para sujetar sus diferencias al juicio arbitral, contenida en el artículo 609 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios, constituye la base legal del arbitraje.

Éste tiene en nuestro derecho positivo dos fuentes: el compromiso y la cláusula compromisoria".<sup>78</sup> En nuestro Código Civil vigente éstas dos figuras no se encuentran contempladas, pero su regulación la encontramos en el Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal, pero no así su definición o concepto.

El juicio u opinión del cual deriva, la palabra concepto aplicado a estos dos puntos en estudio, podríamos decir que es el cabo de las tempestades, pues, básicamente, nos hemos encontrado con una multiplicidad de acepciones con que la doctrina intenta dar una definición o explicación de estos. Por lo cuál, nos permitimos exponer, en primer término en cuanto al **contrato de compromiso** los siguientes conceptos:

---

<sup>78</sup> De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. p. 316.

#### CAPÍTULO IV: EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA RESOLVER.....

- Para Valverde es el "Contrato por el cual varias personas se obligan a estar o pasar por la decisión que de sus contiendas dicte un tercero, ya con sujeción a las leyes (Árbitros), o ya con arreglo a su leal saber y entender (amigables compondores)".<sup>79</sup>

- Ugo Rocco nos dice que: "Es el acuerdo de dos o más sujetos de renunciar al derecho de acción ante los órganos jurisdiccionales ordinarios del Estado y de encomendar a jueces que no forman parte de la jurisdicción normal (Árbitros), la resolución de una controversia actual".<sup>80</sup>

- W. Kirsch nos dice que: "Los particulares pueden sustraer el conocimiento y decisión de sus controversias a los tribunales y encomendarlas a un tercero imparcial... El contrato por el cual se encarga al tercero la mediación arbitral se llama compromiso".<sup>81</sup>

- Joaquín Escriche nos dice que el compromiso es: "El convenio entre litigantes, por el cual comprometen su litigio en jueces Árbitros".<sup>82</sup>

- Para Enrico Redenti el compromiso "Aparece como un acto compuesto mediante el cual una o más personas (partes) convienen en encomendar y encomiendan a una o más personas distintas (Árbitros),

<sup>79</sup> Citado por: De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. p. 317.

<sup>80</sup> Rocco, Ugo. "Tratado de Derecho Procesal Civil". Tomo I. Parte General. Editorial Temis-De Palma, Bogotá, Buenos Aires, 1969. p. 141.

<sup>81</sup> W. Kirsch. "Elementos de Derecho Procesal Civil". Traducción de la cuarta edición alemana y adiciones de derecho español por L. Prieto Castro. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid. Primera Edición. pp. 411 In fine y 412.

<sup>82</sup> Escriche, Don Joaquín. "Diccionario razonado de Legislación Civil, Penal, Comercial y Forense". Con citas del derecho, notas y adiciones por el licenciado Juan Rodríguez de San Miguel. Editorial Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Jurídicas. México 1993. Primera edición. p. 130.

#### CAPÍTULO IV: EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA RESOLVER.....

quienes aceptan y asumen el encargo de decidir determinadas controversias surgidas entre las primeras (partes). Lo cual implica que éstas (las partes) excluyan con ello hacerlo decidir por la autoridad judicial".<sup>83</sup>

- Demetrio Sodi nos dice que: "El compromiso es un contrato por el cual dos o más personas someten la resolución de una cuestión jurídica a jueces elegido por ellos que se denomina Árbitros".<sup>84</sup>

- Rafael De Pina nos dice que: "El contrato de compromiso es definido, en términos generales, como aquél en virtud del cual las personas entre las que haya surgido una controversia, o aquellas que admitan la posibilidad de que exista en el futuro, convienen en someter la decisión de la misma al juicio arbitral".<sup>85</sup>

- Eduardo Pallares lo define de la siguiente manera: "Compromiso arbitral es el contrato que celebran las personas que tienen un litigio, y por el cual constituyen el tribunal arbitral y se someten a la jurisdicción de los Árbitros".<sup>86</sup>

- Concepto de compromiso arbitral en el Diccionario Jurídico Mexicano: "es el acuerdo pactado entre las partes, una vez que ya se suscitó una controversia jurídica entre ellos, para que su lid sea dirimida en el porvenir por medio del arbitraje; es decir el compromiso se conviene después de planteado el pleito actual".<sup>87</sup>

<sup>83</sup> Redenti, Enrico. "El compromiso y la cláusula compromisoria". Traducción de Santiago Sentis Melendo. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1961. p. 13.

<sup>84</sup> Sodi, Demetrio. "La Nueva Ley Procesal". Tomo II. IMP. LABOR. MIX. México 1933. p. 82.

<sup>85</sup> De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. p. 317.

<sup>86</sup> Pallares, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal Civil". Editorial Porrúa. México 1997. Vigésima Tercera Edición. p. 469.

<sup>87</sup> "Diccionario Jurídico Mexicano". Op. Cit. Tomo I. p. 199.

Ahora señalaremos también diversos conceptos con relación a la **cláusula compromisoria**:

- Para Enrico Redenti la cláusula compromisoria "aparece a su vez como un acto accesorio o accidental a otro contrato (o relación) principal (de derecho sustancial) con que las partes contratantes convienen en encomendar y encomiendan (desde ahora para más adelante) a una o más personas distintas (Árbitros) el encargo de decidir las controversias que puedan surgir entre ellas.<sup>88</sup>

- Mattiolo, "consideraba la cláusula compromisoria como un pacto agregado a otro contrato".<sup>89</sup>

- "Mortara, en cambio, como una especie de compromiso imperfecto o incompleto, es decir, que presenta siempre uno de los elementos de que consta el compromiso, a saber, la obligación de someterse a Árbitros, mientras carece o puede carecer de los otros elementos: la determinación de la controversia y el nombramiento de los Árbitros".<sup>90</sup>

- Para Ugo Rocco la cláusula compromisoria "es un contrato preliminar al compromiso, o sea, un contrato en el cual las partes se comprometen simplemente a deferir a uno o más terceros la resolución de una controversia futura".<sup>91</sup>

---

<sup>88</sup> Redenti, Enrico. Op. Cit. p. 13.

<sup>89</sup> Citado por: Rocco, Ugo. Op. Cit. p. 149.

<sup>90</sup> Citado por Rocco, Ugo. Loc. Cit.

<sup>91</sup> Rocco, Ugo. Loc. Cit.

- Lino Enrique Palacio nos dice que: "Denomínase cláusula compromisoria a la convención en cuya virtud las partes de un contrato disponen someter al arbitraje la totalidad o algunos de los conflictos que pueden suscitarse con motivo del cumplimiento de aquél".<sup>92</sup>

- Para Domenico Barbero es "el pacto agregado a un contrato, o también estipulado con un acto posterior, por medio del cual los contratantes convienen en deferir a la decisión arbitral las eventuales controversias que puedan surgir del mismo contrato".<sup>93</sup>

- Para Luis Martínez Vázquez de Castro "Es un contrato de Derecho privado, inserto habitualmente como cláusula de un contrato principal, del mismo género que el compromiso, por el cual las partes contratantes se obligan a someter las cuestiones litigiosas que puedan surgir en el futuro en relación con el contrato principal al fallo de Árbitros".<sup>94</sup>

- Para Froylan Bañuelos Sánchez la "Cláusula compromisoria, es aquella estipulación que, como parte, dimana de un contrato y por virtud de la cual las partes contratantes se obligan a someter a jueces Árbitros, los litigios que en lo futuro pudieren surgir entre ellas, con motivo de determinados actos negóciales, previniendo diferencias que interesen sustraer al conocimiento de los tribunales ordinarios".<sup>95</sup>

---

<sup>92</sup> Palacio, Lino Enrique. "Derecho Procesal Civil". Tomo IX. Procesos Arbitrales y Universales. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires, Argentina. 1988. p. 45.

<sup>93</sup> Barbero, Domenico. "Sistema del Derecho Privado". Tomo IV. Contratos. Traducción de Santiago Sentis Melendo. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina. 1967.

<sup>94</sup> Martínez Vázquez de Castro, Luis. "La cláusula compromisoria en el arbitraje civil". Editorial Civitas, S.A. Madrid, España. 1991. Segunda Edición. p. 29.

<sup>95</sup> Bañuelos Sánchez, Froylan. "Práctica Civil Forense". Tomo II. Cárdenas Editor y Distribuidor. México 1989. Novena Edición. p.1697.

- Para Rafael De Pina la cláusula compromisoria "es aquella que, formando parte de un contrato, tiene como finalidad la de someter los conflictos que puedan surgir, entre quienes lo otorgan, con ocasión del mismo, al juicio arbitral o a la amigable composición".<sup>96</sup>

- Para Eduardo Pallares la "Cláusula compromisoria es la estipulación que figura en algunos contratos y por la que, las partes contratantes se obligan a someter a jueces Árbitros, los litigios que en lo futuro puedan surgir entre ellos con motivo del negocio a que se refiera el contrato. La estipulación puede hacerse mediante contrato autónomo".<sup>97</sup>

Es oportuno señalar, que a diferencia de nuestro Código Civil vigente, éstas figuras jurídicas - el compromiso arbitral y la cláusula compromisoria -, si se encuentran reguladas dentro de los Códigos Civiles de los Estados de Jalisco y Quintana Roo y a continuación diremos como las definen.

En primer lugar al compromiso arbitral:

- "Habrá contrato de compromiso arbitral siempre que dos o más personas, llamadas compromitentes, se obliguen a resolver una controversia presente o futura entre estos, a través de un procedimiento arbitral, para lo cual renuncian a la jurisdicción de los tribunales ordinarios".<sup>98</sup>

---

<sup>96</sup> De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. p. 329.

<sup>97</sup> Pallares, Eduardo. Op. Cit. p. 469.

<sup>98</sup> Artículo 2592, del Código Civil del Estado de Jalisco.

- "Por el contrato de compromiso las partes pueden acordar que sus diferencias se sometan a la decisión de un Árbitro o de un arbitrador".<sup>99</sup>

En cuanto a la cláusula compromisoria:

- "Dentro de cualquier contrato, se podrá pactar que en caso de controversia que surgiere de la interpretación o cumplimiento del mismo, se someterán las partes obligatoriamente a que éste sea resuelto mediante un procedimiento arbitral".<sup>100</sup>

- "Puede también adquirirse el compromiso mediante cláusula compromisoria contenida en el mismo contrato acerca del cual se prevé que en caso de surgir diferencias sobre su cumplimiento o su interpretación y sus alcances, tales diferencias se someterán a la decisión de un Árbitro o de un arbitrador".<sup>101</sup>

Señalaremos que la naturaleza jurídica tanto del compromiso como de la cláusula compromisoria, es un tema que ha tenido las más encontradas opiniones, pero definitivamente nos adherimos a lo que concluye Eduardo Pallares, que a continuación señalaremos:

"El compromiso arbitral es un contrato, consensual, formal, bilateral a título oneroso y conmutativo por el cual las partes se obligan:

---

<sup>99</sup> Artículo 3152, del Código Civil del Estado de Quintana Roo.

<sup>100</sup> Artículo 2629, del Código Civil del Estado de Jalisco.

<sup>101</sup> Artículo 3154, del Código Civil del Estado de Quintana Roo.

1º A no acudir a los tribunales para la decisión de un litigio que tienen pendiente; 2º Someten dicho litigio al conocimiento y decisión de uno o varios jueces Árbitros; 3º Estipulan la forma de tramitar el juicio arbitral; 4º Fijan sanciones para el caso de que alguno de los contratantes no cumpla lo convenido; 5º Nombran jueces Árbitros o determinan la manera de designarlos; 6º Precisan el lugar en que ha de seguirse el juicio arbitral y su duración".<sup>102</sup> Y agregaríamos 7º Se obligan a cumplir con la resolución, sentencia o laudo que dicte el Árbitro.

En cuanto al compromiso no hay gran discrepancia en la doctrina, ya que los autores definitivamente lo consideran como un contrato, pero a la cláusula compromisoria la definen como un pacto, o como un contrato preparatorio para el compromiso, o como una cláusula parte de un contrato sin darle la denominación de contrato.\*

Pero Eduardo Pallares expresa que: "Como ordinariamente el convenio contenido en la cláusula compromisoria, forma parte de un contrato principal, aquélla ha recibido tal nombre, pero ésta denominación no debe inducirnos a error y hacernos pensar que necesariamente ha de ser una cláusula, y que no puede otorgarse un contrato independiente para convenir en él que dos o más personas se obligan a someter a juicio arbitral el litigio, que pueda sobrevenir en un negocio determinado".<sup>103</sup> Y por tal motivo éste autor señala que a pesar de que sea llamada cláusula arbitral "en realidad, ésta contiene un convenio que puede figurar como accesorio de un contrato principal, o

---

<sup>102</sup> Pallares, Eduardo. Op. Cit. p. 469.

\* De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. p. 329.

<sup>103</sup> Pallares, Eduardo. Op. Cit. p. 471.



ser independiente de él".<sup>104</sup> Con lo cuál, estamos plenamente de acuerdo.

Nosotros afirmamos, que el compromiso arbitral es el contrato, por virtud del cual dos o más personas acuerdan no acudir a los tribunales ordinarios del Estado y deciden someter las diferencias o controversias que hayan surgido, derivadas de algún otro contrato, a un tercero extraño, el cuál, realizará sus funciones como Árbitro o amigable componedor, obligándose las partes, además a cumplir la solución o determinación que éste dé al conflicto. El compromiso puede celebrarse de manera independiente o como cláusula compromisoria inserta dentro de otro contrato.

Las diferencias que la doctrina establece entre el compromiso y la cláusula compromisoria, básicamente son las que mencionamos en el siguiente cuadro:

<b>COMPROMISO ARBITRAL</b>	<b>CLÁUSULA ARBITRAL</b>
Ya existe el conflicto entre las partes respecto de otro negocio jurídico o contrato, al momento de elaborar el contrato respectivo de compromiso.	El conflicto aún no existe y se elabora el convenio dentro del contrato principal o por separado, para la futura controversia.
En el compromiso la controversia debe establecerse con precisión, porque el litigio ya existe y se conoce.	En ésta, no se conoce sobre que versara el litigio, pero se entiende, que serán resueltas por Árbitros las controversias derivada del contrato principal.
El compromiso da pauta a la constitución del tribunal arbitral.	En ésta no, porque todavía no ha surgido la controversia.

<sup>104</sup> Pallares, Eduardo. Op. Cit. p. 471.

Ahora bien, en nuestra legislación vigente el compromiso se puede celebrar antes o después del conflicto y aún después de haberse dictado sentencia.

Por otro lado, podemos decir que la figura del arbitraje comprende en general: 1º.- El compromiso arbitral, 2º.- El contrato de arbitraje, 3º.- El procedimiento, 4º.- El laudo y 5º.- Ejecución del laudo.

Del compromiso arbitral ya hemos hablado, y ahora nos parece importante mencionar al contrato de arbitraje, que en nuestra legislación no está, regulado, pero que en la doctrina sí se reconoce, y al efecto "Carnelutti dice que con el nombramiento y la aceptación de los Árbitros se forma el contrato de arbitraje, el cuál difiere del compromiso en Árbitros en su función, porque mientras el compromiso confiere a los Árbitros la potestad de juzgar, en el contrato de arbitraje, se delimitan las obligaciones y derechos de los Árbitros frente a las partes".<sup>105</sup> Como por ejemplo: los honorarios de los Árbitros.

Al respecto nosotros creemos - al igual que Manuel García Ramos<sup>106</sup> - que el compromiso o cláusula arbitral conlleva al contrato de arbitraje, siendo una unión de contratos. Ya que las partes quieren estos dos contratos en un todo, pues, por un lado, quieren y se obligan a someterse a la decisión de un Árbitro, y que éste a su vez cumpla y emita su resolución, respecto del conflicto o controversia planteada.

---

<sup>105</sup> Citado por: Becerra Bautista, José. "El Proceso Civil en México". Editorial Porrúa, S.A. México 1975. Quinta Edición. p. 387.

<sup>106</sup> García Ramos, Manuel. "El Contrato de Compromiso". Tesis. México, D.F. 1949. p. 62-63.

Dentro de la clasificación de los contratos que nos da la doctrina alemana, nos habla de los contratos atípicos y dentro de estos de la unión de contratos. Ernesto Gutiérrez y González,\* nos señala que el legislador de 1928 de nuestro Código Civil vigente, tomó la idea de los contratos atípicos de los autores alemanes, al establecer que los contratos que no estuvieran reglamentados dentro de la ley, serían regidos por las reglas generales de los contratos, por las manifestaciones de las partes y en caso de omisiones por las reglas del contrato con el que tuviera mayor afinidad.†

Así tenemos que hay contratos que a pesar de que no están propiamente regulados en la ley, sí se celebran en la práctica, así tenemos a la unión de contratos que "se da cuando se presentan dos o más contratos en un solo acto, y aún cuando cada uno conserva su individualidad, existe el propósito de las partes según sea el caso, de quererlos como un todo ya formal o ya interno".<sup>107</sup>

Consideramos que la unión que existe entre el contrato de compromiso o cláusula arbitral y el contrato de arbitraje, es una unión interna con dependencia bilateral recíproca, que "se presenta cuando dos contratos ligados como un todo, son recíprocamente su causa o razón explicativa". Derivando las siguientes consecuencias: "1º.- No subsiste un contrato sin el otro; 2º.- El incumplimiento de uno, hará que se incumpla el otro; y 3º.- La rescisión de uno, acarreará la del otro".<sup>108</sup>

---

\* Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. p. 253.

† Véase artículo 1858, del Código Civil vigente.

<sup>107</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. p. 254.

<sup>108</sup> Ibid. p. 255.

#### CAPÍTULO IV: EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA RESOLVER.....

Dentro del contrato de compromiso arbitral, necesariamente se establece un contrato de arbitraje, que nace cuando él o los Árbitros aceptan su cargo, ya que sí, no existe controversia alguna no tendrá razón de ser del contrato de compromiso pactado por las partes, así como del contrato de arbitraje. Asimismo, nuestra legislación procesal civil vigente señala como causas de rescisión del compromiso arbitral, causas que más bien se aplican directamente a la figura del Árbitro, que más adelante señalaremos.

En cuanto al procedimiento, laudo y su ejecución, por ser materia procesal y por el espacio del presente trabajo, únicamente nos concretaremos a decir que el procedimiento, lo van a establecer las partes, respetando su garantía de audiencia y legalidad; el laudo lo va a dictar el Árbitro y será la resolución dictada por éste, y se equipara con la sentencia, aunque es necesario acudir a los tribunales ordinarios para su ejecución.

A continuación señalaremos los **conceptos de Árbitro y amigable componedor**, ya que ésta última función, también la reconoce nuestra legislación, como más adelante lo veremos:

- Árbitro: "El Juez avenidor, elegido y nombrado por las partes interesadas para conocer y decidir según derecho los negocios sobre que disputan. Se llama Juez avenidor o de avenencia, porque las partes se avienen en que lo sea; compromisario, porque es nombrado por compromiso o convención; y Árbitro, porque es puesto por voluntad ó arbitrio de las partes. También se llama Árbitro de derecho, á diferencia del arbitrador que es Árbitro de hecho, del cuál se distingue en que aquel debe oír y sentenciar el pleito según derecho en la propia forma que los

#### CAPÍTULO IV: EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA RESOLVER.....

jueces ordinarios, y éste no hace más que componer como amigo el negocio que se le confía".<sup>109</sup>

- Árbitro: "La persona que sin ser funcionario judicial, conoce de un litigio, lo tramita y pronuncia sentencia sobre él".<sup>110</sup>

- Árbitro de derecho: "El que debe fallar de acuerdo con la ley".<sup>111</sup>

- Arbitrador o amigable componedor: "El Juez avenidor, escogido y puesto por las partes interesadas para decidir la cuestión ó litigio pendiente entre ellas, amistosamente y de buena fe, sin atender a las formalidades y rigores prescritos por el derecho. El arbitrador tiene facultad de oír las razones de ambas partes, y de avenirlas o componerlas en cualquier manera que quisiere, aunque no haga comenzar el pleito por demanda y respuesta que llamamos contestación, ni observar las demás solemnidades que deben guardar los otros jueces, incluso los Árbitros".<sup>112</sup>

- Amigable componedor: "El Árbitro elegido por las partes que debe decidir el litigio según los dictados de su conciencia y no de acuerdo con las normas legales".<sup>113</sup>

También en la doctrina en cuanto a la figura del Árbitro se han suscitado diversas posiciones, reconociéndolo o no jurisdicción. La

---

<sup>109</sup> Escriche, Joaquín. Op. Cit. p. 40.

<sup>110</sup> Pallares, Eduardo. Op. Cit. p.103.

<sup>111</sup> Loc. Cit.

<sup>112</sup> Escriche, Joaquín. Op. Cit. p. 40.

<sup>113</sup> Pallares Eduardo. Op. Cit. p. 81.

Suprema Corte de Justicia no le reconoce jurisdicción al Árbitro<sup>‡</sup> y dice que es un Juez privado, para Rafael De Pina y Eduardo Pallares dicen que si tiene jurisdicción; el primero afirma que a pesar de que la jurisdicción es una función del Estado, ésta no deja de ser propia del mismo, porque se le delegue a otros órganos, y en el caso a estudio a los Árbitros.

En nuestra humilde opinión coincidimos con Rafael De Pina, ya que consideramos que la jurisdicción con la que se enviste al Árbitro es una jurisdicción alternativa a la ordinaria, aunque sea de carácter temporal, y que es otorgada por el Estado mismo y no por los particulares, a pesar de que por medio un contrato privado sé de vida al arbitraje, ya que finalmente los Árbitros solucionan un conflicto e inclusive dictan una resolución, la cuál, únicamente es ejecutada por los tribunales ordinarios, ya que el Juez ordinario únicamente debe revisar que éste laudo, cumpla con los requisitos legales, sin entrar al estudio del fondo del mismo.

El arbitraje\* puede ser voluntario, cuando las partes libre y voluntariamente deciden someter sus controversias ante un Árbitro, al cuál, ellas mismas designarán; y necesario o forzoso cuando es la ley la que obliga a las partes a someter sus controversias ante los Árbitros.\*

Para finalizar con éste apartado, diremos que en nuestro derecho se pueden aplicar las mismas reglas al compromiso y a la cláusula compromisoria, "cuenta habida del silencio del Código, la cláusula compromisoria debe considerarse como un contrato, y quedar

---

<sup>‡</sup> Vease Infra el Apéndice, de JURISPRUDENCIA relacionada, con el tema.

\* No debe confundirse el arbitraje, con el contrato de arbitraje, del cuál hablamos anteriormente, ya que de manera general se llama arbitraje, al juicio arbitral.

\* Pallares, Eduardo. Op. Cit. p. 472.

sujeta a las disposiciones relativas de la ley civil o mercantil según los casos".<sup>114</sup>

## **IV.2. ANTECEDENTES DEL COMPROMISO ARBITRAL EN MÉXICO.**

Desde un principio en México, no se reguló al compromiso arbitral en el Código Civil, sino en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dándole el nombre de juicio arbitral por estar contenido dentro de una ley adjetiva, pero sin embargo los lineamientos del compromiso y de la cláusula compromisoria se encuentran en éste ordenamiento.

Así siguiendo la tradición del derecho español se reconoció a la figura del arbitraje en el Código Civil Procesal de 1884, que fué anterior al vigente, el cuál, "en su libro 2º, título 2º, Capítulos 5º y 6º, prevé y reglamenta ésta clase de enjuiciamientos. En ése Código el capítulo 5º ésta dividido en siete secciones y los dos capítulos contiene ciento diecisiete artículos".<sup>115</sup>

En 1932, es promulgado el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal - que a la fecha sigue vigente -, y éste Código "da reglas generales del juicio arbitral y únicamente nos ofrece veintiocho artículos, por lo que la materia de que nos ocupamos está grandemente simplificada".<sup>116</sup>

---

<sup>114</sup> Pallares, Eduardo. Op. Cit. p. 471.

<sup>115</sup> Sodi, Demetrio. Op. Cit. Tomo II, p. 71.

<sup>116</sup> Loc. Cit.

De estos dos códigos procesales civiles podemos decir lo siguiente:

1.- El Código de 1884, era sumamente minucioso en la regulación del juicio arbitral, en el Código vigente, se concretizan la mayoría de las disposiciones, pero básicamente sigue los mismos lineamientos.

2.- El Código de 1884, no nos hablaba de la preparación del juicio arbitral, en un capítulo por separado, - el vigente si lo hace -, ya que por tener una reglamentación tan detallada, las disposiciones referentes a éste aspecto, se encontraban inmersas en el contenido de los capítulos dedicados al juicio arbitral.

3.- En el Código de 1884, el compromiso debía celebrarse en escritura pública, cuando el negocio excediera de quinientos pesos, si no llegaba a ésa cantidad podría ser en escrito privado ante tres testigos; cuando era otorgado en escritura pública debía contener una serie de requisitos sin los cuales era nulo el compromiso.

El Código vigente no establece una cuantía determinada y el compromiso puede celebrarse por escritura pública o privada o en acta ante el Juez, y como único requisito se deberá determinar el negocio que se va a comprometer, en el caso del compromiso, ya que en la cláusula compromisoria como el conflicto no ha surgido no es determinable, basta con especificar que serán las controversias que surjan, derivadas del contrato principal.



4.- Ahora bien, quizá lo más importante de ambos Códigos es que respetaron el derecho de las partes de sujetar sus diferencias ante un Árbitro voluntariamente.

Mención a parte, corresponde a los artículos transitorios del Código Procesal Civil vigente, ya que en estos, y en especial en el 9º, se establecía el arbitraje forzoso, pero debemos reconocer que debido a la época probablemente los legisladores trataron de que los procedimientos pendientes se terminaran rápidamente, para evitar confusión con el nuevo ordenamiento que entraba en vigor, en esa época, éste tipo de arbitraje, fué objeto de las más acaloradas discusiones y creemos que las más sobresalientes fué por parte de la Barra de Abogados, pero a la fecha, el plazo que se concedió para que se aplicara ése arbitraje, y se resolvieran ésas controversias pendientes, se encuentra totalmente superado, por tal motivo actualmente ya no es aplicable.

#### **IV.2.1. EL COMPROMISO ARBITRAL EN EL CÓDIGO CIVIL.**

El compromiso arbitral, como contrato no se encuentra regulado en nuestro Código Civil vigente, y únicamente es citado en ciertas disposiciones que hace presuponer que ésta figura jurídica existe, éste ordenamiento únicamente se limita a establecer en que casos es permitido y en que casos no lo es, la celebración del compromiso, preceptos que a continuación mencionaremos:

#### CAPÍTULO IV: EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA RESOLVER.....

- Los cónyuges no pueden celebrar compromiso en Árbitros acerca de la nulidad del matrimonio.\*

Esto es lógico debido a que la institución del matrimonio es de carácter público e interés social, ya que no nada más afecta los intereses particulares de las partes, en éste caso los cónyuges, sino también a los hijos y de manera fundamental a la base de la sociedad que es la familia, por tal motivo el poder público se reserva la competencia jurisdiccional para resolver con relación a esto, no permitiendo que las partes puedan válidamente comprometer en Árbitros las cuestiones relativas a esta materia. †

- Sobre la filiación tampoco se permite celebrar compromiso en Árbitros.‡

Por ser la filiación parte del derecho de familia siendo éste una rama del derecho, el Estado no permite el compromiso en Árbitros con relación a ésta, ya que a pesar de que el compromiso arbitral es un sometimiento voluntario de las partes, para que un tercero dirima las controversias surgidas entre las mismas, una vez que se someten, su resolución se vuelve obligatoria, aun cuando haya sido designado por las mismas partes, por tal motivo esto podría dar pauta a que se dieran resoluciones no conforme a derecho en cuanto a ser hijo o no de una determinada persona o ser hijo matrimonial o extramatrimonial, por lo cuál, el Estado ha considerado bueno para la colectividad que en éste

---

\* Véase artículo 254, del Código Civil vigente.

† Véase "Código Civil". Para el Distrito Federal y para toda la República en materia federal. Comentado. Libro Primero. De las personas. Tomo I. Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM, y Miguel Angel Porrúa. Grupo Editorial. México 1993. Tercera Edición. pp.178.179.

‡ Véase artículo 338, del Código Civil vigente.

caso, las leyes sean inflexibles para dirimir derecho familiares, en el caso concreto a la modificación o transmisión de derechos con relación a la filiación, y sean ventilados dentro de las funciones propias de los tribunales del Estado.<sup>¶</sup>

- Se permite el arbitramento sobre los derechos pecuniarios que de la filiación legalmente adquirida pudieran deducirse, sin que las concesiones que se hagan al que se dice hijo, importen la adquisición de estado de hijo de matrimonio.<sup>¶</sup>

Estos derecho pecuniarios, a que se refiere el supuesto anterior son los relativos a la sucesión legítima y a los alimentos. "Cuando en un testamento se instituyere como heredero a determinada persona en razón de su filiación con otra, el problema sería el de interpretar la voluntad del testador sin que ello implicara en manera alguna adquisición de estado de hijo de matrimonio".<sup>117</sup> Además de que, el arbitraje no puede convenirse sobre alimentos futuros, pero sí sobre los adeudados.

- Y con relación a los mandatarios o procuradores, estos necesitan poder o cláusula especial para comprometer en Árbítrós.\*

Se entenderá que a éstas personas se les concede ésta cláusula especial, cuando en el poder general para pleitos y cobranzas que se les ha conferido, además de decir que se les otorga todas las facultades generales, estipule que también las especiales que requieran

---

<sup>¶</sup> Véase "Código Civil". Para el Distrito Federal y para toda la República en materia federal. Op. Cit. Tomo I. pp.241-242.

<sup>¶</sup> Véase artículo 339, del Código Civil vigente.

<sup>117</sup> "Código Civil". Para el Distrito Federal y para toda la República en materia federal. Op. Cit. Tomo I. p. 242.

\* Véase artículo 2587, fracción III, del Código Civil vigente.

cláusula especial conforme a la ley, sin tener que enumerar cuales son éstas, entendiéndose por tal motivo que se les ha concedido el citado poder sin limitación alguna.

#### **IV.2.2. EL COMPROMISO ARBITRAL EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que es un ordenamiento adjetivo, y por ende regula el procedimiento, cabe mencionar que además de dar las reglas del arbitraje nos habla del compromiso arbitral y de la cláusula compromisoria, - sin darnos un concepto o definición -, pero existen varios supuestos aplicables a éstas figuras, por tal motivo nos parece importante mencionar el apartado íntegro, que éste Código le dedica al juicio arbitral, así como los medios preparatorios al juicio arbitral.

A pesar de que el compromiso arbitral tiene su reglamentación fundamental en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Rafael De Pina, nos dice que las normas reguladoras del compromiso arbitral son normas de carácter civil.<sup>6</sup>

En principio tenemos lo relacionado a la **preparación del juicio arbitral**<sup>7</sup> y éste cuerpo legal establece:

- Cuando las partes en un contrato, por medio de escritura privada o pública, se hayan sometido a la resolución de un Árbitro,

---

<sup>6</sup> De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. p. 317

<sup>7</sup> Véanse artículos 220 al 223, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente.

cuando surgiera algún conflicto derivado de éste, pero fueren omisos en el nombramiento de dicho Árbitro, el Juez debe preparar el juicio arbitral nombrando a éste.

- Cuando se ha presentado el documento con la cláusula compromisoria, por alguna de las partes, el Juez citará a una Junta dentro del tercer día para que las partes seleccionen al Árbitro, so pena de que el Juez lo nombre en su rebeldía, en caso de que no acudan las partes a señalarlo.

- Si la cláusula compromisoria esté contenida en un documento privado, y se emplace a la otra parte a la junta citada en el párrafo anterior, el actuario la requerirá previamente a efecto de que reconozca la firma del documento, y si se negare a contestar a la segunda interrogación, se tendrá por reconocida.

- En la junta el Juez tratará de que las partes designen un Árbitro de común acuerdo, pero si esto no sucediera les nombrará uno, entre las personas que anualmente son listadas por el Tribunal Superior, con tal objeto.

- El procedimiento anterior será el mismo, en caso de que el Árbitro nombrado en el compromiso renuncie y no se hubiere nombrado sustituto.

- Con el acta de la junta, mencionada anteriormente, podrá el Árbitro comenzar a desempeñar sus labores.

A continuación señalaremos propiamente las **reglas del Juicio arbitral**<sup>†</sup>, contenidas en el cuerpo legal que venimos estudiando, no obstante de ser un ordenamiento adjetivo, contiene algunas disposiciones, que bien pueden ser materia del Código sustantivo, cabe señalar que éstas reglas las podemos aplicar tanto al compromiso como a la cláusula compromisoria, indistintamente.

- **Derecho de las partes.**- Las partes tienen éste derecho para someter sus conflictos en un juicio arbitral.

- **Cuando puede celebrarse el compromiso.**- Antes, durante y después de sentenciado el juicio, esto es, sea cuál, fuere el estado en que se encuentre. Cuando el compromiso sea posterior a la sentencia irrevocable, procederá si los sentenciados tuvieran conocimiento de ésta.

- **Forma en que debe otorgarse el compromiso.**- Por escritura pública o privada, o en acta ante el Juez, sin importar la cuantía.

- **Capacidad para comprometer los negocios en Árbítrros.**- En principio es general, ya que todo el que esté en total ejercicio de sus derechos civiles puede comprometer sus negocios en Árbítrros.

Las **excepciones** con relación a éste aspecto, son las siguientes:

- Los tutores no pueden comprometer, ni nombrar Árbítrros en los negocios en que intervengan, de los incapacitados sin autorización

---

<sup>†</sup> Véanse artículos 609 al 636, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente.

judicial, sólo cuando dichos incapacitados fueren herederos de quien pactó el compromiso en Árbítrros o cláusula compromisoria. Cuando no se nombró Árbítrro en estos negocios, éste será nombrado siempre con intervención judicial, como medio preparatorio a juicio arbitral.

- Asimismo, los albaceas no pueden comprometer, ni nombrar Árbítrros, en los negocios de la herencia, salvo si tuvieran el consentimiento unánime de los herederos, y cuando se trate de cumplimentar el compromiso o cláusula compromisoria pactada por el autor de la herencia. Cuando no se nombró Árbítrro en estos negocios, éste será nombrado siempre con intervención judicial, como medio preparatorio a juicio arbitral.

- Lo mismo sucede con los síndicos de los concursos, que únicamente con el consentimiento unánime de los acreedores pueden comprometer en Árbítrros los negocios.

- **Validez del compromiso.**- El compromiso señalará el negocio o negocios que se sujeten a juicio arbitral, así como el nombre de los Árbítrros. Cuando no se establezca el negocio o negocios, el compromiso será nulo de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial previa.

Cuando fuere el compromiso omiso al señalar los nombres de los Árbítrros no será nulo, sino que se entenderá que las partes los han reservado para designarlos por intervención judicial, como medio preparatorio a juicio arbitral.

- **Temporalidad del compromiso arbitral.**- Aún cuando no se haya fijado un plazo determinado para el compromiso, éste será válido, otorgándosele a los Árbitros sesenta días para el desempeño de sus funciones. Contando el plazo desde que el Árbitro acepta el nombramiento.

- Mientras dure el plazo del arbitraje, los Árbitros únicamente podrán ser revocados por el consentimiento unánime de las partes.

- **Procedimiento del juicio arbitral.**

A.- En general las partes estipularan los plazos y formas a seguir en el procedimiento de éste juicio, pero si las partes no lo hubieren estipulado, deberán seguir el procedimiento establecido por los tribunales supletoriamente, al caso en particular.

B.- Los Árbitros siempre deberán recibir pruebas y oír alegatos, cuando alguna de las partes lo pida, aunque hubiese estipulación en contrario, con relación a esto.

C.- Las partes pueden renunciar a la apelación.

D.- En caso de que el compromiso en Árbitros sea celebrado con relación a un negocio en grado de apelación, la sentencia arbitral será definitiva, sin ningún recurso ordinario posterior.

E.- Cuando se promueve ante un tribunal ordinario un negocio que está sujeto al compromiso arbitral, éste produce las excepciones de incompetencia y litispendencia.



F.- Cuando haya un sólo Árbitro, las partes libremente deberán nombrarle un secretario, pero si dentro del tercer día en que esté en funciones dicho Árbitro, no se lo han nombrado, éste lo designará y a costa de los mismos interesados, cumplirá con sus funciones.

G.- Si fueren varios los Árbitros, entre ellos mismo elegirán al que se desempeñe como secretario, sin que por esto se le de una remuneración adicional.

**- Causas de terminación del compromiso arbitral:**

1.- Por muerte del Árbitro designado en el compromiso o cláusula compromisoria cuando no tuvieren sustituto. Cuando las partes no hubieren señalado el Árbitro, y lo hubiere hecho el Juez, el compromiso no se extingue sino únicamente se designará un nuevo Árbitro de acuerdo a lo establecido por la ley, y como se designó al primero.

2.- Por excusa del Árbitro o Árbitros, que sólo puede ser por enfermedad comprobada que sea un obstáculo para cumplir con su cargo.

3.- Por recusación con causa declarada procedente, cuando el Árbitro fué nombrado por el Juez, ya que el nombrado de común acuerdo, no se puede recusar.

4.- Cuando el Árbitro sea nombrado Magistrado, Juez propietario o interino por más de tres meses; asimismo cuando acepte cualquier otro empleo de la administración de justicia que impida de hecho o de derecho la función de arbitraje.

5.- Por haberse cumplido el término establecido por las partes o en su caso el legal establecido, que es de sesenta días.

- Causas de **recusación de los Árbitros**.- Estos son recusables por las mismas causas que fueren los demás jueces. <sup>&</sup>

- Cuando deba ser substituido un Árbitro, se suspenderán los términos en el procedimiento hasta que se haga el nuevo nombramiento.

- El Juez ordinario conocerá de las recusaciones y excusas de los Árbitros conforme a las leyes y sin ningún recurso posterior.

- De los **laudos**.- Si son varios Árbitros, cada uno debe firmar el laudo, cuando haya más de dos Árbitros y la minoría se negara de firmarlo, los demás harán constar éste hecho y la sentencia tendrá el mismo efecto como si la hubieran firmado todos. El voto particular no exime la obligación a que se refiere éste precepto.

- **Árbitro tercero en discordia**.- Cuando los Árbitros tengan facultad para nombrar un tercero en discordia y no se pusieren de acuerdo, deberán acudir al Juez de primera instancia.

- En caso de que el tercero en discordia fuere nombrado faltando menos de quince días para la extinción del término del arbitraje y las partes no lo prorrogarán, se le otorgarán diez días más que se sumarán a dicho término para que pueda pronunciarse el laudo.

---

<sup>&</sup> Véanse artículos 170 al 192, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente.

- Facultades de los **Árbitros**, en cuanto a la **forma de resolver las controversias**:

A.- Los Árbitros decidirán según las reglas del derecho, a no ser que en el compromiso o en la cláusula se les encomendara la amigable composición o fallo en conciencia.

B.- Los Árbitros pueden conocer de aquellos incidentes, que sin cuya resolución, no fuera posible determinar el negocio principal.

C.- Los Árbitros están facultados para conocer de las excepciones perentorias, pero no tienen competencia para conocer de la reconvencción, a menos que se oponga como compensación hasta la cantidad que importe la demanda, o cuando así se haya pactado expresamente.

D.- Los Árbitros pueden condenar en costas, daños y perjuicios a las partes y aún imponer multas, pero para emplear los medios de apremio deben acudir al Juez ordinario.

- **Función de los Jueces ordinarios con relación a los Árbitros**:

A.- En cuanto a la ejecución del laudo arbitral.- Una vez notificado el laudo, se pasarán los autos al Juez ordinario, a menos que las partes pidieran la aclaración de éste.

B.- Para la ejecución de los autos y decretos del Árbitro, éste acudirá al Juez de primera instancia.

C.- Cuando exista algún recurso admisible, el Juez de Primera Instancia que recibió los autos, lo admitirá y los enviará al Tribunal Superior a efecto de que sea resuelto éste, debiendo seguir los trámites que normalmente se aplican para los demás juicios.

D.- La apelación sólo será admisible conforme a las reglas del derecho común.

E.- Los jueces ordinarios están obligados a impartir el auxilio de su jurisdicción a los Árbitros.

F.- El Juez tiene la facultad de obligar a los Árbitros a cumplir con sus obligaciones.

- **Competencia de los Jueces ordinarios.**- Es competente el Juez designado en el compromiso y si no se hubiere designado, el que esté en turno, para todos los actos relativos al juicio arbitral, en lo que se refiere a la jurisdicción que no tenga el Árbitro, y para la ejecución de la sentencia y admisión de recursos.\*

- **Recurso contra las resoluciones del Árbitro designado por el Juez.**- Es el amparo de garantías conforme a las leyes respectivas.

De todos los puntos que hemos referido arriba, podemos decir que hay preceptos relacionados a la materia sustantiva, como por

---

\* Con relación a la competencia de los jueces para la ejecución de las sentencias arbitrales, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, vigente, en su artículo 504 nos dice: "La ejecución de las sentencias arbitrales, de los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y de los laudos dictados por ésta, se hará por el Juez competente designado por las partes o, en su defecto, por el Juez del lugar del juicio".

ejemplo la capacidad de las personas. Por tal motivo, creemos conveniente que se debe separar debidamente el aspecto sustantivo y procesal del contrato de compromiso arbitral.

### **IV.2.3. EL COMPROMISO ARBITRAL EN EL CÓDIGO DE COMERCIO.**

- **Derecho de las partes.**- El Código de Comercio nos dice que el procedimiento mercantil puede ser seguido libremente por las partes ante los tribunales o ser un procedimiento arbitral, con las limitaciones que le imponga la ley;<sup>\*</sup> además establece que la ilegalidad del pacto o su inobservancia cuando esté apegado a la ley, puede ser reclamada por vía incidental y sin suspender el procedimiento, en cualquier momento hasta antes de que se dicte el laudo o sentencia.<sup>†</sup>

- **Requisitos del pacto o compromiso.**- Éste Código en principio nos habla del pacto, pero podemos equipararlo con el compromiso arbitral - ya que el mismo ordenamiento lo utiliza indistintamente -, y establece que para que los tribunales se sujeten al procedimiento convencional que las partes hubieren estipulado, éste deberá estar formalizado en escritura pública, póliza ante corredor o ante el Juez que conozca de la demanda en cualquier estado del juicio, además de respetarse las formalidades esenciales del procedimiento.<sup>‡</sup>

- **Validez del compromiso.**- La escritura pública, póliza o convenio judicial para su validez "deberá contener las previsiones sobre el

---

<sup>\*</sup> Véase artículo 1051, primer párrafo, del Código de Comercio.

<sup>†</sup> Véase artículo 1051, segundo párrafo, del Código de Comercio.

<sup>‡</sup> Véase artículo 1052, del Código de Comercio.

#### CAPÍTULO IV: EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA RESOLVER.....

desahogo de la demanda, la contestación, las pruebas y los alegatos, así como:

- I.- El negocio o negocios en que se ha de observar el procedimiento convenido;
- II.- La substanciación que debe observarse, pudiendo las partes convenir en excluir algún medio de prueba, siempre que no afecten las formalidades esenciales del procedimiento;
- III.- Los términos que deberán seguirse durante el juicio, cuando se modifiquen los que la ley establece;
- IV.- Los recursos legales a que renuncien, siempre que no se afecten las formalidades esenciales del procedimiento;
- V.- El Juez que debe conocer del litigio para el cual se conviene el procedimiento en los casos en que conforme a éste Código pueda prorrogarse la competencia;
- VI.- El convenio también deberá expresar los nombres de los otorgantes, su capacidad para obligarse, el carácter con que contraten, sus domicilios y cualesquiera otros datos que definan la especialidad del procedimiento"<sup>118</sup>

Aplicándose supletoriamente el Código de Comercio a aquellas omisiones de las partes en cuanto al procedimiento pactado.

Ahora bien, en materia comercial, el arbitraje ha tenido mayor auge, tanto nacional como internacionalmente. inclusive en el ámbito internacional, se han creados diversos organismos administradores de arbitraje\*; ya que por ser el comercio totalmente dinámico, lo que a las partes les interesa al surgir conflictos o diferencias con los contratos que hayan celebrados, es buscar la celeridad en solucionar sus conflictos, ya que si se someten a un procedimiento largo habría pérdidas en sus negocios.

---

<sup>118</sup> Artículo 1053, del Código de Comercio.

\* Como la Corte de Arbitraje Internacional (CAI), Comisión Interamericana de Arbitraje Comercial (CIAC), American Arbitration Association (AAA), Centro Internacional para el Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (CIADI) y la Sección Mexicana de la CIAC, por citar algunos.

#### CAPÍTULO IV: EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA RESOLVER.....

Nuestro Código de Comercio le dedica el título cuarto, del libro quinto de su contenido al arbitraje comercial<sup>9</sup>, reglamentándolo minuciosamente y dentro del mismo, nos dice que para los efectos de éste título el Acuerdo de arbitraje es "el acuerdo por el que las partes deciden someter a arbitraje todas o ciertas controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto de una determinada relación jurídica, contractual o no contractual. El acuerdo de arbitraje podrá adoptar la forma de una cláusula compromisoria incluida en un contrato o la forma de acuerdo independiente".<sup>119</sup>

De todo lo que hemos señalado anteriormente, podemos concluir que, el Código de Comercio si permite el compromiso y la cláusula arbitral -a pesar de que no habla expresamente de estos-, que ésta debe ser formal, ya que su escrituración debe ser en escritura pública o en póliza, la cuál debe reunir ciertos requisitos para que sea válida; y que debido a la materia es de gran utilidad el arbitraje comercial<sup>\*</sup>, para hacer las relaciones entre comerciantes más ágiles y menos hostiles, ya sea en el ámbito nacional o internacional.

#### **IV.2.4. EL COMPROMISO ARBITRAL EN LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.**

La Procuraduría Federal del Consumidor actualmente cumple funciones conciliatorias, de arbitraje e inclusive la amigable

---

<sup>9</sup> Véanse artículos 1415 al 1463, del Código de Comercio.

<sup>119</sup> Artículo 1416, fracción I, del Código de Comercio.

<sup>\*</sup> Sobre éste tema, podemos consultar entre otros a los siguientes autores: Briseño Sierra, Humberto. "Sobre Arbitraje. Estudios", Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1995. Primera Edición; Briseño Sierra, Humberto. "El arbitraje comercial", Noriega Editores y Editorial Limusa. México, 1988; Silva, Jorge Alberto. "Arbitraje Comercial Internacional en México", Pereznieta Editores. México 1994.

#### CAPÍTULO IV: EL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA RESOLVER.....

composición; en materia de arrendamiento inmobiliario, se obligaba a las partes a agotar ésta instancia administrativa, antes de ir a los tribunales ordinarios, actualmente ya no<sup>‡</sup>.

La Procuraduría no tiene facultades de ejecución, por lo cuál, en materia mercantil o civil según sea el caso del cual deviene el contrato, si las partes no desean voluntariamente someterse a la conciliación o arbitraje, se dejan a salvo sus derechos, a efecto de que los hagan valer ante los tribunales ordinarios. Del procedimiento arbitral, que ésta ley federal establece, diremos que:

- Cuando las partes designan a la Procuraduría como Árbitro, no será necesario que haya previamente una reclamación o un procedimiento conciliatorio.<sup>&</sup>

- Ésta designación de Árbitro se hará constar en acta, en la misma Procuraduría, en la que se establecerán expresamente los puntos esenciales del litigio y si el arbitraje será en estricto derecho o en amigable composición.\*

- Si fuera en amigable composición, se establecerán los puntos materia del arbitraje, y dejando libertad al Árbitro para resolver en conciencia y buena fe guardada, sin sujeción a reglas legales, pero observando las formalidades esenciales del procedimiento. Además de que el Árbitro, podrá allegarse de todos los medios que considere

---

<sup>‡</sup> La disposición que se reformó fué el artículo 73, de la Ley Federal de Protección al Consumidor, por decreto presidencial, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 21 de julio de 1993.

<sup>&</sup> Véase artículo 117, de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

\* Véase artículo 118, de la Ley Federal de Protección al Consumidor.



necesarios, para solucionar la controversia que se le haya planteado. Y no habrá términos, ni tampoco incidentes.<sup>9</sup>

- Si el arbitraje fuera de estricto derecho, las partes elaborarán el compromiso, estableciendo las reglas del procedimiento, aplicándose supletoriamente el Código de Comercio y a falta de disposición en dicho Código, el ordenamiento procesal civil local aplicable.<sup>9</sup>

### **IV.3. MATERIAS EN LAS CUALES NO PUEDE APLICARSE EL COMPROMISO ARBITRAL.**

"Teniendo en cuenta que el compromiso constituye un acto de disposición, las cosas y derechos que se consideran, desde el punto de vista legal indisponibles, no pueden ser objeto de éste contrato, lo que significa una limitación de carácter general al respecto".<sup>120</sup>

Ya que el Estado se reserva su jurisdicción y competencia, sobre ciertas figuras que considera de carácter público, por la trascendencia que tiene directamente en nuestra sociedad, es así, como hay prohibición expresa para comprometer en Árbitros el derecho de recibir alimentos; los divorcios, pero en cuanto a la separación de bienes y las demás diferencias puramente pecuniarias, si se puede comprometer en árbitros; los relativos al estado civil de las personas, y de manera general los demás en que los prohíba expresamente la ley.<sup>0</sup>

---

<sup>9</sup> Véase artículo 119, de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

<sup>0</sup> Véase artículo 120, de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

<sup>120</sup> De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. p. 319.

<sup>0</sup> Véase artículo 615, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente.

Por tal motivo, como expusimos en el apartado del compromiso arbitral en el Código Civil<sup>9</sup>, hay prohibición expresa para comprometer en Árbitros el estado civil de las personas, como la filiación o la nulidad del matrimonio. Pero si, puede haber compromiso en Árbitros sobre los derechos pecuniarios y sobre los alimentos debidos pero no futuros.

#### **IV.4. EL COMPROMISO ARBITRAL EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

En la práctica, el compromiso arbitral si se lleva a cabo, pero de manera aislada dentro de nuestro derecho interno, aunque debemos reconocer, por experiencia propia, que hay desconocimiento de ésta figura por la mayoría de las personas, que inclusive celebran estos contratos, lo cuál, en parte, puede ser derivado de que no se encuentra propiamente regulada en nuestro ordenamiento Civil vigente. La propuesta de reglamentación que hacemos de la misma en el presente trabajo, es con el objeto de tratar de fomentar ésta figura, y contribuir a que sea aplicada, con mayor fuerza, en la práctica.

Ahora bien, no se trata de engrandecer la figura de los Árbitros, a quienes por virtud del compromiso las partes les confieren ésa potestad de juzgarlos, y menospreciar la labor de los jueces de los tribunales ordinarios, sino que como hemos enfocado el presente estudio del arrendamiento al lado del compromiso arbitral, nuestro criterio se encamina, a que por medio del contrato de compromiso arbitral se vuelva menos hostil la figura del arrendamiento, como lo determinaremos en el siguiente capítulo.

---

<sup>9</sup> Véase Supra. Apartado IV.2.1. El Compromiso Arbitral en el Código Civil.

## CAPÍTULO V. PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN DEL COMPROMISO ARBITRAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL.

### V.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

El compromiso arbitral no se encuentra regulado en nuestro Código Civil vigente como contrato, pero encontramos que dentro de nuestro país existen dos Estados el de Jalisco y Quintana Roo que sí lo regulan como tal.

En donde ha tenido mayor aplicación ésta figura, es en materia mercantil, por ser totalmente dinámica la actividad de los comerciantes quienes obtienen celeridad en sus trámites y procedimientos, por medio del arbitraje.

Pero a la fecha también ha tenido auge dentro del ámbito civil, ya que a través de la investigación realizada en el presente trabajo, encontramos por medio del sistema electrónico INTERNET, que en otros países, como Argentina y España, por citar algunos, se ha instaurado dentro de la doctrina extranjera algo que se denomina **MEDIOS ALTERNATIVOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS\***, en los cuales se engloban a la conciliación y el arbitraje, y como figura nueva, no por su creación, sino por su utilización a la mediación.

---

\* Con relación a éste tema recomendamos sea visitado el siguiente sitio INTERNET: <http://WWW.intermediación.com/index.htm>.

Recordemos que la mediación "es un medio de solución de controversias en el que las partes, guiadas por un tercero extraño, la solucionan".<sup>121</sup> Ésta figura suele confundirse con la conciliación, pero no son iguales ya "que en la conciliación, el conciliador no sólo se encarga de ayudar a las partes a solucionar su conflicto, sino que además, les propone la forma de solucionarla. En la mediación, la solución no es propuesta por el tercero, sino que es 'descubierta' por las partes mismas".<sup>122</sup> Decimos que en la mediación un tercero tendrá como función lograr la comunicación entre las partes en conflicto, para que las mismas resuelvan su problema, en tanto que en la conciliación no sólo debe realizar ésta función, sino que además deberá proponer soluciones al conflicto.

"La conciliación se diferencia del arbitraje, ya que mientras en la conciliación el conciliador se limita a proponer la solución, en el arbitraje, la solución ya no es una mera proposición de solución, sino que concluye dando la solución misma".<sup>123</sup> Por eso afirmamos que el arbitraje es una figura más amplia, ya que en ésta pueden estar inmersas las funciones de mediación y de conciliación, y si no se llega a ningún arreglo se dictará una resolución.

Y hablando del arbitraje, en Argentina, inclusive en las universidades más prestigiadas de ése país se han creado posgrados en las facultades de derecho, encaminados a que los Árbitros sean abogados y tengan un título que los acredite como tales, lo cuál, nos

---

<sup>121</sup> Silva, Jorge Alberto. Op. Cit. p. 9.

<sup>122</sup> Loc. Cit.

<sup>123</sup> Ibid. p.12.

parece muy interesante. Asimismo los despachos de abogadas ofrecen sus servicios como conciliadores, mediadores y Árbitros.

A pesar de que el arbitraje no es un procedimiento nuevo, actualmente a cobrado un nuevo brío, inclusive, tomando como base nuevamente Argentina encontramos que se ha buscado que estos medios de solución pacífica se instauren en otras materias como por ejemplo la familiar, e inclusive hacerlo obligatorio, ya que en el ámbito familiar es donde creemos que hay más discrepancia entre las partes, en las crisis matrimoniales que terminan con los divorcios, donde las partes psicológicamente no aceptan esto, siendo cónyuges culpables o no.

Por tal motivo, volviendo a la materia, a la cuál, hemos encaminado el presente trabajo, que es el arrendamiento con relación al compromiso arbitral como medio idóneo para resolver las controversias derivadas del arrendamiento, consideramos que por medio del compromiso arbitral los contratos de arrendamiento terminen de manera pacífica, por las razones que a continuación expondremos.

## **V.2. APORTACION DEL COMPROMISO ARBITRAL COMO MEDIO IDÓNEO PARA LA SOLUCIÓN PACÍFICA DE LAS CONTROVERSÍAS DERIVADAS DEL ARRENDAMIENTO.**

El compromiso arbitral ya como contrato, o sea como cláusula compromisoria inserta en otro contrato principal, - por lo cual nos inclinamos nosotros, por ser el compromiso mismo -, es una manera más efectiva de resolver las controversias derivadas del arrendamiento, ya que en principio generalmente éstas relaciones, entre arrendador y

arrendatario, se vuelven hostiles. Pues, en la práctica lo hemos visto la mayoría de las veces, los conflictos surgen por el no oportuno pago de renta, y esto actualmente se da con mayor frecuencia, por la situación económica que estamos viviendo.

Como pronuncia: Humberto Briseño Sierra\*, que oportuno es limar asperezas y sentarse en mangas de camisa a conversar y dirimir controversias por medio de un tercero, a quien a la vez de ser Árbitro, se le confiera la facultad de ser amigable componedor; para nosotros, ésta doble función del Árbitro es muy oportuna y necesaria ya que ayuda a que las partes traten sus diferencias pacíficamente.

En nuestra opinión, la aportación del compromiso arbitral como medio idóneo para la solución pacífica de las controversias de arrendamiento, es precisamente el evitar, que los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento se conviertan en un verdadero campo de batalla entre las partes, ya que si al celebrar el arrendamiento y a su vez celebran el compromiso, las partes sabrán que un tercero les ayudara a solucionar el conflicto que surja del citado contrato de arrendamiento, ya que consideramos que es mejor prevenir, que lamentar. Esto es, quizá se dé o quizá no, se dé, ninguna diferencia.

Pero desgraciadamente en la práctica hemos observado que en ésta área es donde mayores conflictos se dan, como ya hemos dicho ante la situación económica actual, se ha hecho más difícil y casi inaccesible el adquirir un bien inmueble propio, por tal motivo el

---

\* Véase Briseño Sierra, Humberto. El arbitraje Comercial. Op. Cit. p. 8 y sigs.

arrendamiento de inmuebles es el contrato por excelencia, que se viene dando en los últimos tiempos.

Ahora bien, por lo mismo nuestra propuesta es que en los contratos de arrendamiento las partes simultáneamente celebren el compromiso, ya que de ésta manera al surgir las diferencias entre éstas, en lugar de ir directamente ante los tribunales acudirán ante un Árbitro, el cuál, ayudará a las partes a solucionar sus problemas buscando sobre todo el beneficio de las mismas, por ejemplo, lo que ocurre con mayor frecuencia es que el arrendatario se atrase en el pago de rentas, en éste caso el arrendador acudirá al Árbitro, éste notificará al arrendatario y al celebrarse la audiencia, por lo general se llega a un convenio, se paga la renta y no termina el arrendamiento.

Lo cuál, consideramos es totalmente benéfico, ya que como sabemos ciertas disposiciones del arrendamiento son de orden público e interés social. Por que, la vivienda deviene de una garantía individual y qué mejor, que preservar ésta garantía instituyendo el compromiso, dándole mayor difusión, aunque en principio sea pactado por voluntad de las partes porque no pensar que en un futuro sea necesario.

### **V.3. BENEFICIOS PARA LAS PARTES EN LA IMPARTICION DE JUSTICIA.**

Los beneficios que brinda el compromiso, es que las partes van a tener un procedimiento más ágil, quizá un poco más personalizado, y brindándoles una manera más sencilla de terminar las controversias para no acudir a los tribunales ordinarios en los cuales, el Juez por el

exceso de trabajo únicamente trata de terminar la controversia, sin integrarse plenamente con las partes, haciendo que los procesos sean sumamente largos.

Como nos dice el autor Francisco Villalobos citado por Humberto Briseño Sierra "Se ha dicho que el arbitraje significa un procedimiento más rápido que el judicial, menos solemne y formulista que éste y aún, más privado o secreto por contraste con el desenvolvimiento del proceso en público. También se ha afirmado que el arbitraje suprime actuaciones y abrevia plazos, de donde resulta una economía de tiempo y trabajo para los mismos tribunales; favorece la transacción y disminuye la litigiosidad, evita el escándalo de ciertos juicios y reduce los abusos de los medios de defensa; atempera la animadversión de los litigantes vencidos, ennoblece la misión del jurisconsulto que dirige su esfuerzo a la prevención de las disputas y mejora la substanciación del procedimiento".<sup>124</sup>

Mattirolo, "escribió por su parte que el juicio de Árbitros es la forma más antigua y natural de los juicios civiles y que su oportunidad se evidencia tanto mejor cuanto más faltan y escasean las garantías de la administración de justicia, ejercida por los magistrados instituidos por el Estado. El despotismo político - añade -, que viene a concentrar en si la suma de los poderes públicos, es hostil a la institución del compromiso, y trata, por diferentes modos, de impedir y restringir su ejercicio y desarrollo; pero tales tendencias desaparecen en las legislaciones a medida que nacen y se consolidan las libertades públicas y privadas porque el derecho de comprometer es, y debe ser, reconocido como lógica y

---

<sup>124</sup> Citado por: Briseño Sierra, Humberto. "Sobre Arbitraje Estudios", Op. Cit. p 4.



directa consecuencia del derecho de obligarse y de disponer de los bienes propios".<sup>125</sup>

Nosotros consideramos que el mejor beneficio es que cuando se celebra el compromiso arbitral y surge la controversia entre las partes, ésta en lugar de terminar mediante una resolución, terminará por medio de un convenio siendo satisfactorio para ambas partes, en materia de arrendamiento habitacional, por experiencia propia hemos observado que en un momento dado, lo que más le importa al arrendador que no se le ha pagado su renta, pero que el arrendatario sigue ocupando su inmueble, es que éste, lo desocupe, e inclusive en la mayoría de los casos hasta al arrendatario se le perdona la renta o inclusive acepta el arrendador que se la paga en partes y se perdona otra, a condición de que desocupe el inmueble.

#### **V.4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON CLÁUSULA DE COMPROMISO ARBITRAL.**

Nosotros consideramos que con relación al arrendamiento la manera idónea de pactar el compromiso arbitral es precisamente en una cláusula dentro del contrato principal, ya que las partes con esto saben, que si surge cualquier controversia derivada del contrato de arrendamiento se agilizará éste trámite; siendo el siguiente modelo el que nosotros proponemos:

---

<sup>125</sup> Citado por: De Pina, Rafael. Op. Cit. Volumen Cuarto. 327.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de la casa número 9 departamento 1, de las calles de CIRO B. CEBALLOS, Colonia CONSTITUCIÓN DE 1917, Delegación IZTAPALAPA, C.P. 09800 , en México, D.F., que celebra CESAR AUGUSTO OLMEDO VAZQUEZ como ARRENDADOR y CARLOS MANUEL CASTILLO VAZQUEZ como ARRENDATARIO, y como FIADOR CECILIA ALMENDRA VALENCIA VAZQUEZ, con domicilio en Retorno 15 de Genaro García No 56, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza, C.P. 15900. Las partes, después de haber discutido los derechos y obligaciones, establecen de común acuerdo, que éste contrato se rija por las siguientes:

### **CLÁUSULAS:**

**PRIMERA. RENTA.-** El arrendatario pagará al arrendador o a quien sus derechos represente la cantidad de \$1,400.00 (UN MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), mensuales, pagadera siempre por meses completos y por adelantado, dentro de los tres primeros días de cada mes en el domicilio de "EL ARRENDADOR", ubicado en las calles de Amilcar Vidal No 26, Col. Constitución de 1917, de ésta Ciudad, y de acuerdo con lo que previenen los artículos 2425, fracción I y 2427 del Código Civil, que comenzará a contarse desde la fecha en que se firma éste contrato.

**SEGUNDA.-** Conviene expresamente el arrendatario en que todo mes de arrendamiento le es forzoso; y que, por falta de pago de una sola prestación podrá el arrendador solicitar la desocupación, rescindiéndose el contrato. Además de que el arrendatario, no podrá retener la renta en ningún caso, ni bajo ningún título judicial o extrajudicialmente, ni por falta de composturas, ni por reparaciones que el arrendador hiciere, sino que la pagará íntegramente y en la fecha estipulada, llenando además las obligaciones que previenen los artículos 2425, 2426 y 2427, del Código Civil.

**TERCERA. DURACIÓN.-** El término del arrendamiento es de un año forzoso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 2448-C, del Código Civil, y en el evento de convertirse en indefinido, se dará por terminado a voluntad de cualquiera de las partes previo aviso de quince días naturales de anticipación, y en éste segundo caso el contrato seguirá vigente así como sus cláusulas, hasta en tanto no se dé por terminado, por cualquiera de las partes.

**CUARTA. OBLIGACIONES DE "EL ARRENDATARIO".** - Usar la localidad para habitación unifamiliar; usar las áreas comunes de edificio sólo para tránsito; no fijar rótulos, letreros o anuncios; no introducir al edificio objetos distintos a su inmobiliario; no variar la forma del inmueble y, si lo hace, quedará a beneficio de la cosa arrendada, a menos que se compruebe que fueron mejoras útiles y necesarias para el inmueble; no introducir o mantener dentro del inmueble a ningún animal; le es expresamente prohibido al arrendatario tener substancias peligrosas, corrosivas, deletéreas o inflamables; también le es expresamente prohibido traspasar o subarrendar, en todo o en

parte la localidad arrendada, ya que si lo hace, será causa de rescisión del contrato de arrendamiento, como lo previene el artículo 2425 fracción III, del Código Civil con relación a la fracción II, del artículo 2489 del citado ordenamiento.

**QUINTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.-** Entregar el inmueble arrendado en buen estado cubriendo las medidas de seguridad e higiene necesarias; a realizar todas las mejoras necesarias conservando siempre el inmueble en buen estado y a no perturbar de manera alguna el uso de la cosa arrendada.

**SEXTA.-** Si "EL ARRENDATARIO" o "EL ARRENDADOR" incumplen cualquiera de las obligaciones a su cargo, se les aplicará una pena convencional equivalente a un mes de renta, independientemente de que se les aplique un interés moratorio del 3% mensual, además de cubrir los gastos y costas legales correspondientes.

**SEPTIMA.-** "EL ARRENDATARIO" reconoce que recibe la localidad en buen estado, accesorios e instalaciones completas, pintura nueva y lo devolverá en éstas condiciones, con el menoscabo sufrido por el transcurso del tiempo y causa inevitable (artículo 2442 del Código Civil), para esto otorga depósito por \$1,400.00 (UN MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)

**OCTAVA. FIADOR.-** CECILIA ALMENDRA VALENCIA VAZQUEZ, con domicilio en Retorno 15 de Genaro García No 56, Colonia Jardín Balbuena, con el que garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones de "EL ARRENDATARIO", renuncia a los beneficios de orden, excusión, división y demás beneficios previstos en los artículos 2814, 2815, 2845 al 2849 del Código Civil. La responsabilidad de "EL FIADOR"; cesará hasta que el "arrendatario" haya cumplido todas sus obligaciones. Y manifiesta expresamente que sus obligaciones continuaran aún cuando haya terminado el plazo fijado en el presente contrato, y el plazo del mismo sea por tiempo indeterminado. **Asimismo expresa su conformidad en celebrar el compromiso arbitral que se establece en la siguiente cláusula, y sujetarse al mismo, aún cuando término el plazo de duración del presente contrato y se convierta por tiempo indeterminado.**

**NOVENA. COMPROMISO ARBITRAL.-** Con fundamento en lo establecido por el artículo 2963 A y siguientes del Código Civil, así como el 609 del Código de Procedimientos Civiles y siguientes, las partes pactan que cualquier conflicto que surja con relación a éste contrato; se someterán a un procedimiento arbitral, que será resuelto por el Árbitro conforme a derecho y como amigable componedor o en conciencia y que se regulará por las siguientes estipulaciones: **1º.** En una sola **demanda** se acumularán todas las cuestiones que surjan entre las partes, debiéndose ofrecer pruebas, en la misma, si las hubiere. **2º. Designación de Árbitros.** Los contratantes, designan como Árbitros a los licenciados en derecho señores CESAR JOEL OLMEDO VARGAS, MONICA LOZANO AYALA y SUSANA ARRIOLA OCAMPO. El actor designará a uno de éstos. **3º. Domicilio de los Árbitros:** Nicolás de León no 142, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano

Carranza, C.P. 15900. Teléfono 1- 22-33-44. 4°. En el juicio arbitral **no habrá días, ni horas inhábiles.** 5°. **Aceptación del cargo de Árbitro y funciones y obligaciones del mismo.** Corresponderá al Árbitro: Recibir la demanda; sujetarse a éste procedimiento pactado por las partes, y en caso de que exista alguna omisión en lo establecido por las partes, aplicar supletoriamente las disposiciones del código adjetivo que rige la materia; mantener el equilibrio procesal entre las partes; **tratar de avenir sobretodo a las partes a un convenio amistoso, a efecto de que se termine la controversia pacíficamente;** recibir la demanda y, en caso de aceptar el cargo, decretar su radicación, el Árbitro gozará de las más amplias facultades para designar al secretario de acuerdos. 6°. **Funciones y obligaciones del Secretario:** a) Dar fe de las actuaciones del procedimiento arbitral; b) Practicar el emplazamiento al demandado y notificar a las partes los proveídos y laudos con las formalidades establecidas; c) Auxiliar al Árbitro; d) Expedir copias certificadas; e) Deberá recibir las promociones que presenten las partes y dar cuenta de inmediato al C. Árbitro para su acuerdo. 7°. **Remuneración del Árbitro y del Secretario de Acuerdos:** Por la totalidad del juicio, al Árbitro le corresponderá el equivalente a noventa días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, y al Secretario el 50% de ésta cifra, mismos que serán pagados por ambas partes al término del arbitraje. Cuando las partes lleguen a un convenio y no se cite la resolución correspondiente, únicamente se les pagará al Árbitro y Secretario el 50% de las cantidades anteriores. 8°. **Procedimiento.-** El procedimiento se iniciará a instancia de cualquiera de las partes con el escrito de demanda, el cual deberá reunir los requisitos que marca el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal. 9°. **Aceptación del cargo de Árbitro, designación del secretario de acuerdos, radicación de la demanda y emplazamiento de la misma:** Al recibir la demanda el Árbitro designado radicará la demanda, en caso de excusarse, la parte actora designará a cualquiera de los otros Árbitros señalados en el punto 2°, esto también sucederá, si durante el transcurso del procedimiento, el Árbitro designado no pudiera seguir con su función, por cualquiera de las causas establecidas por la ley adjetiva. El Árbitro gozará de las más amplias facultades para designar al Secretario de acuerdos, se procederá a la admisión de la demanda, se señalará lugar de asiento de sede del arbitraje y se señalará día y hora para la audiencia del juicio, que deberá celebrarse con un mínimo de seis días después del emplazamiento. En el emplazamiento, será la única ocasión, en la que acudirá el Secretario al domicilio del demandado y lo efectuará, aún cuando el domicilio del demandado éste fuera del Distrito Federal, y se llevara a cabo, si es el arrendatario, en el local arrendado, si es el Fiador, en el domicilio señalado en el contrato; se entenderá la diligencia con el interesado, y si no lo hallare, con cualquier pariente, empleado, doméstico o cualquier otra persona que viva en el mismo inmueble, o con un vecino que viva en el mismo inmueble, y en caso de no haber más inquilinos, con el vecino más

próximo. El Secretario correrá traslado con las copias simples exhibidas por el actor, debidamente cotejadas y con la copia del auto admisorio de la demanda. **10°. Notificaciones.** Las partes se obligan a acudir al domicilio designado como asiento del arbitraje para notificarse de proveídos, acuerdos y laudos; las notificaciones de los proveídos y laudos, surtirán plenos efectos, veinticuatro horas después de haberse dictado. El Secretario podrá informar por teléfono a las partes del estado de las actuaciones sin perjuicio de que las partes acudan al lugar del arbitraje a imponerse de los autos. **11°. Término para la contestación del juicio.** La parte demandada podrá contestar la demanda a más tardar en la audiencia del juicio, pero puede ejercitar acción reconvenzional y su contrademanda deberá satisfacer los requisitos de la demanda, pero en éste caso deberá ser interpuesta cuando menos tres días antes de la audiencia, la reconvección será contestada, también a más tardar en la audiencia. **12°. Excepciones en el juicio.** Ninguna excepción suspenderá la tramitación del juicio. **13°. Pruebas.** Las pruebas deberán ofrecerse de acuerdo a lo que establece el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles y deberán desahogarse en una sola audiencia, y el Árbitro desechará aquellas que no reúnan éste requisito. **14°. Audiencia, desahogo y valoración de pruebas, alegatos y laudo.** La audiencia se inicia con una etapa conciliatoria, en la que el Árbitro tratará sobretodo de avenir a las partes que a efecto de que se llegue a un convenio, de no conciliarse, se procederá a proveer sobre la contestación de demanda, admisión y desahogo de pruebas. Será facultad del Árbitro, desechar las defensas que no se relacionen con la litis o resulten innecesarias, y vigilar el desarrollo expedito de la audiencia. Las partes o sus representantes siempre deberán comparecer a la audiencia del juicio para el desahogo de la **confesional**, de las posiciones presentadas antes de la audiencia y calificadas de legales, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno. La absolución de posiciones podrá hacerse por el representante legal debidamente autorizado, y en tal caso, quedara confeso de aquellas posiciones que diga ignorar. Las partes se obligan a presentar a sus **testigos**, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno, y serán interrogados por ambas partes, el Árbitro rechazará las preguntas que no se ajusten a derecho. **Pericial.** El Árbitro designará al perito único e irrecusable, las partes podrán pedir al perito las aclaraciones que estimen necesarias. Ésta prueba deberá anunciarse como mínimo con cuarenta y ocho horas de anticipación a la audiencia y el oferente deberá precisar los puntos sobre los que debe versar. **Documental.** La prueba **documental** deberá exhibirse al momento de su ofrecimiento, y en caso de impugnación por la otra parte, se observarán las reglas siguientes: Si el documento proviene de un tercero, el que presente el documento al juicio, estará obligado a ofrecer las pruebas pertinentes. Si es la firma de una de las partes la que motiva la impugnación, dicha parte ofrecerá la pericial grafológica y grafoscópica, a efecto de

esclarecer el origen de la firma. En éste único caso, se suspenderá la audiencia por veinticuatro horas, a efecto de que el Árbitro nombre el perito grafólogo que se encargue de rendir el dictamen, las partes podrán ofrecer las pruebas pertinentes, siempre y cuando puedan desahogarse en la continuación de la audiencia. **Valoración de pruebas.** El Árbitro gozará de las más amplias y prudentes facultades para valorar las pruebas. **Alegatos.** Desahogadas las pruebas, las partes formularán sus alegatos verbales. **Laudo.** El laudo deberá dictarse en los diez días posteriores a la audiencia. En lo que fuera omiso el presente procedimiento establecido por las partes, se aplicará supletoriamente la ley adjetiva de la materia. **14°. Recursos.** Los proveídos acuerdos y laudos que se pronuncien en el juicio arbitral, serán definitivos y no admiten ningún recurso. **15°. Duración del arbitraje.** El Árbitro y el Secretario durarán en su cargo cuarenta y cinco días para la tramitación del juicio arbitral y ejecución del laudo, éste plazo se puede prorrogar por las partes. **16°. Laudo.** Las partes se obligan a cumplir voluntariamente la resolución dictada por el Árbitro. **17°. Ejecución del laudo.** En caso de que las partes voluntariamente no cumplan con el laudo, conviene que la ejecución judicial del mismo, se tramitará ante el C. Juez del Arrendamiento Inmobiliario en turno, de ésta ciudad de México, y en caso necesario, girará los exhortos que procedan. **18°. Lugar del arbitraje.** Las partes de éste contrato renuncian al fuero de su domicilio presente o futuro y se someten al arbitraje con sede en la Ciudad de México.

#### INVENTARIO

México, D.F., a de de 1998.

"EL ARRENDADOR" "EL ARRENDATARIO" "EL FIADOR"

Existen diversas tesis jurisprudenciales y tesis definidas en nuestro país emitida por nuestro más alto Tribunal; en la actualidad los Colegiados, que permiten que se celebre el compromiso arbitral en los contratos de arrendamiento,\* con la validez formal exigida por cualquier ley reglamentaria.

\* Véase Infra el Apéndice de JURISPRUDENCIA relacionada, con el tema.

## V.5. PROPUESTA DE UBICACIÓN DEL COMPROMISO ARBITRAL EN EL CÓDIGO CIVIL.

Nosotros ubicaríamos al contrato de compromiso arbitral después del contrato de transacción con el siguiente capitulado:

### TITULO DECIMOSÉPTIMO.

#### Del Contrato De Compromiso

- **Proponemos** los siguientes dos supuestos:

**ARTÍCULO 2963 A.-** El contrato de compromiso es aquél por virtud del cuál, las partes acuerdan dirimir las controversias presentes o futuras, que surjan de un contrato diverso, ante un Árbitro.

**ARTÍCULO 2963 B.-** El contrato de compromiso podrá celebrarse como parte de otro contrato, esto es como cláusula o de manera independiente.

- **Los siguientes artículos se encuentran actualmente en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal**, y nosotros consideramos que deberían integrarse al Código Civil, por contener normas sustantivas respecto del compromiso arbitral; como cuando puede celebrarse éste, la forma, la capacidad de los contratantes, así como que materias no se pueden comprometer en Árbitros. **Las modificaciones que proponemos las hemos resaltado con negrillas.**

**ARTÍCULO 2963 C.-** El compromiso puede celebrarse antes de que haya una controversia, cuando ha surgido ésta, "durante juicio y después de sentenciado, sea cual fuere el estado que se encuentre. El compromiso

CAPÍTULO V: PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN DEL COMPROMISO ARBITRAL.....

posterior a la sentencia irrevocable sólo tendrá lugar si los interesados la conocieren".<sup>126</sup>

**ARTÍCULO 2963 D.-** "El compromiso puede celebrarse por escritura pública, por escritura privada o en acta ante el Juez, cualquiera que sea la cuantía".<sup>127</sup>

**ARTÍCULO 2963 E.-** "Todo el que éste en el pleno ejercicio de sus derechos civiles puede comprometer en Árbítrros sus negocios. Los tutores no pueden comprometer los negocios de los incapacitados ni nombrar Árbítrros sino con aprobación judicial, salvo en el caso en que dichos incapacitados fueren herederos de quien celebró el compromiso o estableció cláusula compromisoria. Si no hubiere designación de Árbítrros, se hará siempre con intervención judicial"<sup>128</sup> **y como lo establezca el Código adjetivo.**

**ARTÍCULO 2963 F.-** "Los albaceas necesitan del consentimiento unánime de los herederos para comprometer en Árbítrros los negocios de la herencia y para nombrar Árbítrros, salvo el caso en que se tratara de cumplimentar el compromiso o cláusula compromisoria pactados por el tutor. En éste caso, si no hubiere Árbítrro nombrado se hará necesariamente con intervención judicial".<sup>129</sup>

**ARTÍCULO 2963 G.-** "Los síndicos de los concursos sólo pueden comprometer en Árbítrros con unánime consentimiento de los acreedores".<sup>130</sup>

**ARTÍCULO 2963 H.-** "No se pueden comprometer en Árbítrros los siguientes negocios:

- I. El derecho de recibir alimentos;
- II. Los divorcios, excepto en cuanto a la separación de bienes y a las de más diferencias puramente pecuniarias;
- III. Las acciones de nulidad del matrimonio;

<sup>126</sup> Artículo 610, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente.

<sup>127</sup> Artículo 611, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente.

<sup>128</sup> Artículo 612, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente.

<sup>129</sup> Artículo 613, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente.

<sup>130</sup> Artículo 614, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente.



IV. Los concernientes al estado civil de las personas, con la excepción contenida en el artículo 339 del Código Civil.

V. Los demás en que lo prohíba expresamente la ley".<sup>131</sup>

- **Proponemos** los siguientes supuestos:

**ARTÍCULO 2963 I.-** El fiador sólo queda obligado por el compromiso cuando consiente en ello.

**ARTÍCULO 2963 J.-** El contrato de compromiso deberá contener cuando menos:

I. Los nombres de quienes lo otorgan;

II. El negocio o negocios que se sujetarán a juicio arbitral, si faltare éste requisito será nulo el contrato de pleno derecho sin necesidad de previa declaración judicial;

III. El nombre o nombres de los Árbitros, cuando no se hayan designado los Árbitros, se entiende que las partes, se reservan hacerlo con intervención judicial, como lo establezca la ley adjetiva;

IV. Si el Árbitro o Árbitros decidirán según las reglas del derecho y en amigable composición, o sólo conforme a la ley;

V. Los honorarios del Árbitro;

VI. El plazo del arbitraje, cuando no se fije éste término la misión de los Árbitros durara sesenta días. El plazo se cuenta desde que se acepta el nombramiento;

VII. El lugar donde ha de llevarse el juicio y ejecutarse la sentencia.

VIII. El procedimiento que ha de seguirse.

**ARTÍCULO 2963 K.-** Cuando el compromiso haya sido omiso en alguna de las partes con relación al procedimiento convencional que ha de seguirse, las partes se estarán a lo que establece la ley procesal correspondiente.

- El siguiente artículo también se encuentra en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente, y también **proponemos, que se inserte dentro del Código Civil.**

---

<sup>131</sup> Artículo 615, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente.

**CAPÍTULO V: PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN DEL COMPROMISO ARBITRAL.....**

**ARTÍCULO 2963 L.-** "El compromiso termina:

- I. Por muerte del Árbitro elegido en el compromiso o en cláusula copromisoria, si no tuviere sustituto. En caso de que no hubieren las partes designado el Árbitro, sino por intervención del tribunal, el compromiso no se extinguirá y se proveerá el nombramiento del sustituto en la misma forma que para el primero;
- II. Por excusa del Árbitro o Árbitros, que sólo puede ser por enfermedad comprobada que les impida desempeñar su oficio;
- III. Por recusación, con causa declarada procedente, cuando el Árbitro hubiere sido designado por el Juez, pues el nombrado de común acuerdo no se le puede recusar
- IV. Por nombramiento recaído en el Árbitro de magistrado, Juez propietario o interino por más de tres meses; lo mismo se entenderá de cualquier otro empleo de la administración de justicia que impida de hecho o de derecho la función del arbitraje.
- V. Por la expiración del plazo estipulado o del legal".<sup>132</sup>

- Dentro del articulado del contrato de arrendamiento, en el Código Civil, ubicaríamos al compromiso arbitral de la siguiente manera:

**TITULO SEXTO**

**Del arrendamiento**

**CAPÍTULO IV.**

**Del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación.**

- Nosotros **agregaríamos una última fracción** al siguiente artículo:

**ARTÍCULO 2448 F.-** "Para los efectos de éste Capítulo, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de ésta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombre del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.

<sup>132</sup> Artículo 622, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV. El monto de la renta.

V. La garantía, en su caso.

VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley".<sup>133</sup>

**IX. El compromiso arbitral cuando así lo establezcan las partes.**

- La **modificación que proponemos** al texto de éste artículo vigente **la hemos puesto en negrillas**, quedando de la siguiente manera:

**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 al 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, **y el compromiso arbitral, si se hubiere celebrado, en el mismo contrato**, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.\*

Nosotros consideramos que la reglamentación del compromiso arbitral sea de una manera sencilla y concreta, ya que nos parece muy importante respetar la voluntad de las partes, para que éste tipo de contrato sea más ágil, propiciando que las partes de común acuerdo propongan de que manera resolverán sus controversias en caso de que surjan éstas, provenientes de otro contrato.

<sup>133</sup> Artículo 2448 F, del Código Civil vigente.

\* Véase artículo 2487, del Código Civil vigente.

## CAPÍTULO V: PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN DEL COMPROMISO ARBITRAL.....

En el caso concreto, nos hemos enfocado al arrendamiento, que como ya hemos dicho éste contrato es el modelo perfecto para aplicar el compromiso arbitral, ya que por ser un contrato de tracto sucesivo, con frecuencia suelen darse diversos conflictos entre las partes.

Ahora bien, en la práctica hemos observado, que con el compromiso, se logra una mejor resolución a éste tipo de conflictos, aminorando en gran medida la carga de trabajo de los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, redundando en una mejor y más expedita impartición de justicia, y descansando el Estado su función jurisdiccional en un auxiliar de la justicia, como lo es el Árbitro.

## **CONCLUSIONES.**

*PRIMERA.*- En los Códigos Civiles de 1870 y 1884, por lo que se refiere al contrato de arrendamiento, básicamente, establecían más obligaciones para el arrendatario y menos derechos para el mismo; ya el Código Civil de 1928, fué denominado dentro de la doctrina de nuestro país, como un Código de derecho privado social; esto sé derivó directamente de la Revolución que había pasado en nuestro país. Así tenemos que se instituyeron beneficios para el arrendatario, entre otros, como el que los inmuebles deberían cubrir las normas de salubridad e higiene a efecto de que fueran habitables; así como el poder cobrar las mejoras útiles y necesarias hechas al inmueble; el derecho a que se le prorrogara el contrato de arrendamiento y el derecho a la tácita reconducción.

*SEGUNDA.*- Han habido diversas reformas en materia de arrendamiento en el Código Civil, encaminadas siempre a proteger al arrendatario; las más recientes en ésta materia son las del año de 1993, y en ésta ocasión favorecieron al arrendador, pues, se redujo el término del aviso para dar por terminado un contrato de arrendamiento de tiempo indeterminado, que anteriormente era de dos meses y en la actualidad es de quince días; también se suprimió la obligación de celebrar los contratos de arrendamiento destinados a casa habitación por un año forzoso, así, como la prórroga de los mismos por voluntad del arrendatario.

## CONCLUSIONES.

---

**TERCERA.-** El compromiso arbitral es un contrato privado con efectos públicos, publicidad que le reconoce la ley en nuestro Estado de derecho, que puede ser celebrado de manera independiente o como cláusula inserta dentro de otro contrato.

**CUARTA.-** El compromiso arbitral da origen al contrato de arbitraje y al juicio arbitral; y puede celebrarse como contrato independiente o como cláusula inserta dentro de otro contrato.

**QUINTA.-** Los tratadistas no se han puesto de acuerdo, si debe de otorgársele o no, jurisdicción a los Árbitros. En nuestro país, la Suprema Corte de Justicia de la Nación no les reconoce dicha potestad, en virtud de que nacen de la figura jurídica del compromiso arbitral, pero por ley, los Árbitros se identifican como órgano de justicia, aunque desposeídos del reconocimiento del ejercicio de Autoridad.

**SEXTA.-** La resolución dada por los Árbitros es un laudo, el cuál termina con la controversia entre las partes contratantes, que no es puesto en duda, ya que en caso de que las partes no lo cumplan voluntariamente, y se solicite su ejecución a los Jueces ordinarios del Estado, estos deben ejecutarlo, observando únicamente si se cumplieron los requisitos de forma, sin interferir en el fondo del asunto.

**SÉPTIMA.-** Dentro de la República Mexicana los Códigos Civiles de los Estados de Jalisco y Quintana Roo ya reglamentan el compromiso arbitral como contrato.

**OCTAVA.-** En virtud del compromiso arbitral surge la figura del arbitraje, y por medio del sistema electrónico INTERNET, a ésta figura

## CONCLUSIONES.

---

jurídica, junto con la conciliación y la mediación, se les denomina como "MEDIOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS", en el ámbito internacional.

*NOVENA.-* El arbitraje, como medio de solución de conflictos, ha tenido gran auge dentro del derecho privado de diversos países, siendo Argentina, uno de los países que más ha desarrollado ésta figura, puesto que, inclusive se han creado especialidades, para los profesionistas que desean ejercer el arbitraje con grado académico. Asimismo, los despachos de abogados ofrecen sus servicios como Árbitros, y en otros países, como España y Estados Unidos, los profesionistas habilitados como Árbitros forman verdaderos organismos que incluso en el ámbito internacional, intervienen en conflictos y ofrecen sus servicios, también por medio del sistema electrónico INTERNET.

*DÉCIMA.-* En nuestra opinión, la reglamentación del compromiso arbitral dentro del Código Civil, debe ser de forma taxativa y no limitativa para que los gobernados o los justiciables que se acojan al beneficio de ésta figura jurídica, puedan hacer valer su voluntad particular, en forma bilateral.

*DECIMAPRIMERA.-* El compromiso arbitral como medio idóneo para resolver las controversias derivadas del arrendamiento, es de gran beneficio para las partes, y más aún cuando se ha pactado en el mismo contrato de arrendamiento, la cláusula compromisoria o arbitral, puesto que con el compromiso, se previene que en caso de que surja algún conflicto entre las partes derivado del arrendamiento, las mismas se sujetarán a la decisión de un árbitro, quién antes que nada tratará de avenir a las partes y solucionar de manera pacífica esta desavenencia, si

## CONCLUSIONES.

---

esto no es posible, dictará una resolución, que las partes deberán acatar, ya que ellas mismas voluntariamente lo pactaron así, agilizando de esta manera, totalmente las controversias que surjan de estos contratos.

*DECIMASEGUNDA.-* La figura jurídica del compromiso arbitral, no contraviene en forma alguna, la garantía de impartición de justicia en nuestro país establecida en el artículo 17 Constitucional, pues los tratadistas, en materia contractual, reconocen al unísono como la ley máxima: la voluntad de las partes.



# APÉNDICE.

## **JURISPRUDENCIA RELACIONADA.**

**ARBITRAJE.**- El arbitraje es una convención que la ley reconoce y que, por cuanto implica una renuncia al conocimiento de la controversia por la autoridad judicial, tiene una importancia procesal negativa, ése contrato es el llamado de compromiso, y en virtud de él, las partes confían la decisión de sus conflictos a uno o más particulares; de éste modo, se substituye el proceso con algo que es afín a él, en su figura lógica, supuesto que en uno y otros casos, se define una contienda mediante un juicio ajeno; sin embargo, el Árbitro no es funcionario del Estado, ni tiene jurisdicción propia o delegada; las facultades de que usa, se derivan de la voluntad de las partes, expresada de acuerdo con la ley, y aunque la sentencia o laudo arbitral, no puede revocarse por la voluntad uno de los interesados, no es por sí misma ejecutiva. El laudo sólo puede convertirse en ejecutiva, por la mediación de un acto realizado por un órgano jurisdiccional. El laudo sólo puede reputarse como una obra de lógica jurídica, que es acogida por el Estado, si se realizó en las materias y formas permitidas por la ley. El laudo es como los considerandos de la sentencia, en la que el elemento lógico, no tiene más valor que el de preparación del acto de voluntad, con el cual el Juez formula la voluntad de la ley, que es en lo que consiste el acto jurisdiccional de la sentencia. Esa preparación lógica no es por sí misma acto jurisdiccional, sino en cuanto se realiza por un órgano del Estado. El Árbitro carece de imperio, puesto que no puede examinar coactivamente testigos ni practicar inspecciones oculares, etc., y sus laudos son actos privados, puesto que provienen de particulares, y son ejecutivos sólo cuando los órganos del Estado han añadido, a la materia lógica del laudo, la materia jurisdiccional de una sentencia. La función jurisdiccional compete al Estado y no puede ser conferida sino a los órganos del mismo; pero obrar en calidad de órgano del Estado, significa perseguir, con la propia voluntad, intereses públicos, lo que evidentemente no hacen las partes cuando comprometen en Árbítrós sus cuestiones, puesto que entonces persiguen fines exclusivamente privados; de modo que las relaciones entre las mismas partes y el Árbitro son privadas y el laudo es juicio privado y no sentencia, y estando desprovisto, por lo mismo, del elemento jurisdiccional de un fallo judicial, no es ejecutable sino hasta que le presté su autoridad algún órgano del Estado que lo mande cumplir. El laudo y el exequatur, deben ser considerados como complementarios, son dos aspectos de un solo acto jurídico; uno, es el elemento lógico que prepara la declaración de la voluntad de la ley que ha de aplicarse en el caso concreto, y el otro, consiste precisamente, en esa voluntad, formulada por el funcionario provisto de jurisdicción. Éstas teorías han sido aceptadas por nuestra Legislación, pues la Ley de Enjuiciamiento Civil del Distrito dispone, en sus artículos 1314 y 1324, que los jueces

tienen la obligación de impartir a los Árbitros, cuando así lo soliciten, el auxilio de su jurisdicción, y de ejecutar, en su caso, la decisión que aquellos pronuncien, y el artículo 1302, coloca al Árbitro en la imprescindible necesidad de ocurrir al Juez ordinario, para toda clase de apremios; pero más claramente se advierte el carácter de simples particulares que tienen los Árbitros, del contexto del artículo 5o., de la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común del Distrito, de treinta y uno de diciembre de mil novecientos veintiocho, que declara que los Árbitros no ejercen autoridad pública; por tanto, desde el punto de vista de nuestra Legislación, los laudos arbitrales son actos privados que por sí mismos no constituyen una sentencia, y el mandamiento de ejecución que libra el Juez competente, cuando es requerido para el cumplimiento de un laudo, integran, juntamente con éste, la sentencia. Por otra parte, el citado artículo 5o. de la Ley Orgánica, al declarar que los tribunales, cuando éstos estuvieren dentro de la ley, implícitamente reconoce a los tribunales la facultad de hacer un análisis del laudo, a efecto determinar si está conforme, o no, con el ordenamiento jurídico, pero no es racional suponer que tales facultades sean absolutas, esto es, que los jueces estén autorizados para revisar los laudos de una manera completa. Ésta resolución no sería posible, porque no se advierte por los términos en que está concebido el repetido artículo 5o., que el Legislador haya tenido la intención de que los jueces pudieran nulificar el juicio arbitral y esto equivaldría la facultad otorgada a los tribunales para determinar, revisando las cuestiones de fondo, si el Árbitro aplicó correctamente el derecho en el caso sometido a su decisión. Además, para que los jueces pudieran proceder con completo conocimiento del negocio, y dictar una resolución justa, sería necesario que el pronunciamiento estuviera precedido de un debate habido entre las partes, ante el mismo Juez, lo cual no está autorizado por nuestra Ley de Enjuiciamiento. El sistema generalmente adoptado, se basa en la distinción siguiente: si la violación contenida en el laudo, ataca el orden público, el Juez debe rehusar el exequatur, y por el contrario, debe decretar la ejecución, si la violación perjudica solamente intereses privados, mas como surge la dificultad sobre lo que debe considerarse intereses de orden público, debe atenderse a lo mandado por el artículo 1329 del Código de Procedimientos Civiles, del que se deduce que la intención del Legislador fué que cuando la sentencia arbitral no se arregle a los términos del compromiso, o cuando se niegue a las partes del audiencia, la prueba a las defensas que pretendieron hacer valer, la impugnación del laudo que se haga, no cuando se trata de ejecutarlo, sino mediante la interposición de un recurso; y aun cuando en el citado precepto se habla del ya suprimido recurso de casación, de todas maneras queda en pie la voluntad de la ley, sobre que éstas infracciones no preocupen al Juez ejecutor, para el efecto de otorgar el exequatur, tanto más, cuanto que los interesados disponen de la vía del amparo para reclamar dichas violaciones; de modo que puede afirmarse que la revisión que

del laudo hagan los tribunales, debe tener por objeto exclusivo, determinar si pugna con algún precepto, cuya observancia esté por encima de la voluntad de los comprometidos y que las violaciones que daban lugar a la casación, no deben ser materia de la revisión de que se trate. El laudo, una vez que se decreta su cumplimiento se eleva a la categoría de acto jurisdiccional, y el agraviado puede entonces ocurrir a los tribunales de la Federación, en demanda de amparo, a fin de que se subsanen los vicios de que adolezca, desde el punto de vista constitucional, en la inteligencia de que el término para promover el juicio de garantías, empieza a correr desde la fecha en que se notifica legalmente la resolución que acuerde, en definitiva, la ejecución.

TOMO XXXVIII, Pág. 800.- Cía. Mexicana de Petróleo "El Águila", S.A.- 26 de mayo de 1933. - 5 votos.

Quinta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación Parte: XXXVIII. Página: 800.

**Comentario:** Ésta tesis se pronuncia en el sentido de no darle jurisdicción al árbitro, ni reconocerlo como autoridad, e inclusive establece, que como el arbitraje nace por virtud del contrato de compromiso debe tratarse a tal como un juicio privado, ésta tesis fué pronunciada en el año de 1933, opinamos que a la fecha ha perdido su vigencia pero las consideraciones que expone, nos parecieron importantes; la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, vigente, establece, en su artículo 2º que el ejercicio jurisdiccional en la impartición de justicia, en asuntos civiles, mercantiles, penales, familiares, del arrendamiento inmobiliario y concursales, en asuntos del orden común y federal, corresponde a los servidores públicos y a los órganos judiciales, enumerándolos, y en su fracción XI, señala expresamente como tales, a los árbitros.

**ÁRBITRO.-** No es una autoridad, porque no tiene ninguno de los caracteres de ella, y, no siéndolo, no puede admitirse demanda de amparo contra sus actos.

Amparo civil directo. Arias José María. 10 de abril de 1918. Mayoría de ocho votos. La publicación no menciona el Ponente.

Quinta Epoca. Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte : II. Página: 1131.

**Comentario:** El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente, establece que únicamente se puede interponer el amparo contra los árbitros designados por el Tribunal ordinario, no así los que fueren nombrado por las partes. Véase, artículo 635, del ordenamiento antes citado.

**ÁRBITROS.-** La Suprema Corte sustenta el criterio de que los Árbitros no tienen el carácter de autoridades, y para ello se apoya en las disposiciones de la Ley Orgánica del Fuero Común en el Distrito y Territorios Federales, que de modo categórico dice: "Los Árbitros no ejercen autoridad pública... y sus resoluciones tendrán, la eficacia que las mismas leyes les atribuyan", por tanto, por no haberse interpuesto el recurso de amparo contra las resoluciones arbitrales, no deben estimarse como consentidas. En lo general, los Árbitros quedan sujetos a las leyes del procedimiento pero pueden dispersárseles la observancia de éstas, y aún la de las leyes de fondo, es decir, puede permitírseles que resuelvan según sus sentimientos de justicia y equidad y los dictados de su razón; en éste caso, los Árbitros son amigables componedores o arbitradores, y sí el laudo no se ajusta a las formas establecidas por la ley para las sentencias, o contiene estimaciones del arbitrador, respecto de las bases para la liquidación de cuentas entre los contendientes, esto no implica que el laudo sea ilegal; tampoco es causa de ilegalidad del laudo, que el arbitrador remita a las partes al juicio de peritos para fijar la liquidación porque la ley indica la posibilidad de que los jueces se reduzcan a fijar las bases para practicar una liquidación, sin precisar numéricamente el importe de la condena, lo cual significa que los arbitradores pueden hacer legalmente otro tanto. En el compromiso puede establecerse la renuncia de la apelación, pero la ley niega a los Árbitros la facultad de ejecutar sus fallos. Aunque la sentencia arbitral tenga autoridad de cosa juzgada, carece de fuerza ejecutoria y necesita que un funcionario judicial le otorgue el exequatur, sin que las partes puedan convenir en lo contrario. Para conceder éste exequatur, no debe revisarse el fondo de la sentencia arbitral, pudiendo rehusarse, sólo cuando la sentencia contenga violaciones de preceptos de interés público, que no pueden dispersarse y que se imponen a las partes, a pesar de su voluntad. Aunque las partes hayan renunciado a la apelación, si atribuyen al laudo arbitral violaciones o preceptos del orden público, es indudable que pueden interponer contra el laudo el recurso de alzada, por ser ineficaz para destruir la sentencia arbitral, el

procedimiento incidental para obtener declaratoria de que no hay resolución que ejecutar, pues nuestra ley no reconoce éste medio para atacar las sentencias arbitrales.

TOMO XXVI, Pág. 236. Baetzner Federico y coag.- 9 de mayo de 1929.

Quinta Epoca. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte: XXVI. Página: 236.

**Comentario:** Esta tesis nos dice que aún cuando las partes no interpongan el recurso de amparo contra las resoluciones de los Árbitros, éstas no deben estimarse consentidas, en virtud de que las mismas partes por medio del compromiso establecen las reglas del procedimiento al que estarán sujetas, manifestando que es procedente la apelación contra estas resoluciones. El Código Procesal Civil vigente, establece que se ejecutará la sentencia a menos que las partes pidieran su aclaración. Véase, artículo 632, del citado ordenamiento.

**ÁRBITROS, DESIGNACION DE LOS.-** La omisión o la imposibilidad de designar a los Árbitros, en la forma establecida en la escritura de compromiso, no implica la inexistencia de éste, pues la falta de designación de los Árbitros, según el artículo 616 del Código de procedimientos civiles del distrito federal, solo supone la reserva de las partes, para hacer tal designación, pero no la inexistencia de la escritura relativa, pues para ese efecto, es indispensable una manifestación concreta de la voluntad de las partes, ya que la natural interpretación de los contratos, obliga a estimar que pactado el compromiso, éste debe llevarse a término, sin que sean de aplicarse, por analogía, las disposiciones relativas a la caducidad del juicio arbitral, por muerte del Árbitro designado, ya que es cosa distinta la terminación del juicio arbitral y la terminación del compromiso, de la no existencia de éste.

Romero y Andrade Francisco Lauro, Suc. De. Pág. 2769 Tomo LVII Cuatro Votos.

Quinta Epoca. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte: LVII. Página: 2769.

**Comentario:** Esta tesis confirma lo que establece el Código Procesal Civil, al decir que el contrato de compromiso, no será nulo si no se hizo designación de él o los Árbitros, ya que se entiende que las partes se han reservado ése derecho, respetando su voluntad, para cuando surja la controversia, no debiéndose aplicar en éste caso, por analogía las disposiciones de la caducidad del juicio arbitral, por muerte del Árbitro designado, ya que ciertamente una cosa es que el acto jurídico termine, a decir que nunca existió.

**ÁRBITROS. IMPROCEDENCIA DEL AMPARO CONTRA RESOLUCIONES DE LOS.-** De acuerdo con la fracción I del artículo 1ro. de la ley de amparo, en relación con la fracción I del artículo 103 de la Constitución Federal, el amparo solo procede contra actos de autoridad que violen las garantías individuales. Ahora bien, aunque los Árbitros, por disposición de la ley, tienen la facultad de resolver los conflictos jurídicos que las partes cometan a su consideración, como aquellos emanan de un compromiso formado entre particulares, su función es privada e igual carácter tiene el laudo que dictan. La función jurisdiccional es una función pública del Estado, por lo que solo puede ser conferida por el Estado mismo; y como quien nombra a los Árbitros y determina los límites de su oficio, no obra en interés público, esto es, en calidad de órgano del Estado, sino en interés privado, se deduce lógicamente que las funciones de los Árbitros no son públicas. En tal virtud, no pueden los mismos Árbitros conceptuarse como autoridades del Estado, por lo que los amparos que se intenten contra las resoluciones que dicten, resultan improcedentes, mientras no exista un mandamiento de ejecución que libre el Juez competente, cuando es requerido por los Árbitros para el cumplimiento del laudo; exequatur que es indispensable para que la resolución arbitral pueda causar algún perjuicio a las partes. El laudo, una vez decretado su cumplimiento se eleva a la categoría de acto jurisdiccional, y es hasta entonces cuando el agraviado deberá ocurrir en demanda de amparo, ya sea porque en su concepto se hayan cometido violaciones a los termino términos del compromiso o desatendido los requisitos esenciales del procedimiento, como la falta de recepción de pruebas, de audiencia, o porque se ataquen en el laudo disposiciones de estricto orden público.

Flores García Jesús. Pág. 424 Tomo CII. 17 de Octubre de 1949. 4 Votos.

Quinta Epoca. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte: CII. Página: 424.

**Comentario:** Opinamos que esta tesis, sí puede aplicarse en cuanto a que, el árbitro no ejerce actos de autoridad, porque a pesar de que la propia Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, vigente, reconoce a ésta figura como órgano judicial, en su artículo 3º, establece que los Árbitros no ejercerán autoridad pública, por tal motivo no se puede interponer amparo contra las resoluciones dictadas por estos.

**ÁRBITROS. NULIDAD Y CADUCIDAD DEL COMPROMISO EN.-** El artículo 620 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, dispone que el compromiso arbitral produce la excepción de incompetencia, y aun cuando en rigor podría decirse que incumbe, en términos generales, al Juez que ésta conociendo de la materia sometida al compromiso, el resolver sobre su nulidad, sino, en todo caso, a los Árbitros, de acuerdo con el artículo 630 del propio ordenamiento, interpretado en sus alcances por el tenor del 1245 del anterior Código de Procedimientos Civiles, o a la autoridad judicial ante quien se proponga un juicio especial para alcanzar tal declaración de nulidad, también debe tenerse en cuenta que ésta regla no es absoluta, sino que requiere determinadas excepciones aconsejadas por una recta interpretación. Así por ejemplo, cuando se hubiese sometido al compromiso arbitral una materia no comprometida, como la relativa al divorcio o a la nulidad del matrimonio, sería contrario a una recta interpretación y a la eficacia de una cumplida administración de justicia, el que el tribunal que estuviere conociendo del juicio de divorcio, declarara su incompetencia, por el sólo hecho de existir el compromiso, alegando tener incapacidad absoluta para declarar la nulidad del mismo, o más bien su inexistencia, por contraerse a materia prohibida por la ley, siendo mas lógico considerar que el tribunal ésta capacitado para estudiar el punto de incompetencia, con el objeto de declarar si la misma existe, o no, y estudiar si en realidad existe el compromiso que verse sobre materia permitida por la ley; por lo que cuando se alega que el compromiso ya no puede tener eficacia jurídica o ser imposible de realizarse, por haber caducado la relación jurídica, como consecuencia de la imposibilidad del nombramiento de Árbitro, es notorio que ésta cuestión tiene que analizarla la autoridad estimada incompetente, para el efecto de resolver si las cosas son realmente como se afirman, pues si el compromiso es imposible de llevarse a término, no existe causa que obligue a declarar la incompetencia, a pesar del compromiso pactado, porque por la imposibilidad del nombramiento de Árbitros puede llegar a considerarse aquel como borrado o inexistente, puesto que a tal cosa equivale la imposibilidad de su



ejecución.

Romero Y Andrade Francisco Lauro, Suc. De. Pág. 2769 Tomo LVII. 10 De Septiembre De 1938. Cuatro Votos.

Quinta Epoca. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte: LVII. Página: 2769.

**Comentario:** Ésta tesis considera, que a pesar de que el compromiso arbitral produce la excepción de incompetencia, corresponde en todo caso al Juez ordinario, conocer de esto, así como de la validez del compromiso.

**ARRENDAMIENTO, ARBITRAJE EN EL CELEBRACION VALIDA DEL COMPROMISO.-** No hay precepto legal que proscriba la celebración en un contrato de un convenio estricto sensu de arrendamiento y de un compromiso arbitral para el caso de controversia derivada de los derechos y las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento. Es inexacto que se trate de un contrato de adhesión en el que se hubieran fijado unilateralmente por la arrendadora las cláusulas contractuales, ya que la circunstancia de que viniera en formato impreso no desestima el que la arrendataria pudiera haber analizado sus términos y en caso de desacuerdo hacer las objeciones correspondientes y si no lo hizo y firmó el contrato, es inadmisibles que se queje de las estipulaciones contenidas en él, si hubo un consentimiento a éstas. Es inexacto que la tercera perjudicada hiciera la designación de Árbitros, ya que del examen del contrato y concretamente del compromiso arbitral se advierte que fué designación común de los contratantes, además de que al comparecer al procedimiento y contestar la demanda ante el Árbitro hubo un sometimiento de su parte. El compromiso arbitral no es violatorio de lo dispuesto por el artículo 616 del Código de Procedimientos Civiles, porque designa el negocio y el nombre de los Árbitros convenidos de común acuerdo por los contratantes. El compromiso arbitral no contravino el precepto 619 del citado ordenamiento, en tanto que establecida cuál fué la forma del procedimiento y recibidos pruebas y alegatos, quedaron satisfechos los requisitos esenciales de todo procedimiento arbitral. Además, dicho precepto legal permite la renuncia a la apelación, por lo que el pacto establecido a éste respecto es válido.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 667/87. Miguel Ponce Lagos. 13 de agosto de 1987.

Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez.

Séptima Epoca. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 217-228 Sexta Parte. Página: 87.

**Comentario:** Esta tesis se pronuncia en el sentido de que el arrendatario no puede alegar que el compromiso celebrado, fué hecho como un contrato de adhesión, por venir ya impreso dentro del contrato de arrendamiento, porque las mismas partes pueden modificar esto; cuando el arrendatario contesta la demanda ante el árbitro se somete al mismo. El compromiso arbitral es totalmente válido, cuando las partes además de nombrar el negocio o negocios que se van a conocer, designan al Árbitro, y dentro del procedimiento se respeta a las partes su garantía de audiencia, recibiendo pruebas y alegatos, si es que así lo pidiera, cuando menos alguna de ellas.

**ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL. LAS CONTROVERSIAS QUE SE SUSCITEN CON ESE MOTIVO, PUEDEN VENTILARSE ANTE ÁRBITRO.-** De una interpretación armónica de las normas jurídicas que regulan el contrato de arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal, se concluye que en ninguna de las disposiciones reformadas o adicionadas en ésta materia el legislador precisó que los interesados únicamente debían acudir ante los tribunales jurisdiccionales o instancias administrativas (Procuraduría Federal del Consumidor, conforme a los artículos 57 bis y 59 bis de su ley), para dilucidar las controversias en cuestión y menos aún estableció la prohibición expresa para que éste tipo de contiendas puedan dirimirse ante Árbitro como puede corroborarse con la lectura del artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Por consiguiente las partes contratantes tienen el derecho de comprometer ante Árbitro ésta clase de conflictos, el cual deberá respetar los derechos del arrendatario.

Contradicción de tesis 2/89. Entre las sustentadas por Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 6 de noviembre de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azula Güitrón. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: Francisco Javier Cárdenas Ramírez.

Texto de la tesis aprobado por la Tercera Sala en sesión privada de

veintisiete de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve. Unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: Presidente decano Mariano Azuela Güitrón, Jorge Carpizo Mac Gregor, Salvador Rocha Díaz e Ignacio Magaña Cárdenas.

NOTA: Ésta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 22-24, Octubre-Diciembre de 1989, pág. 56.

Octava Epoca. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte: IV Primera Parte. Tesis: 3a./J. 39 (25/89). Página: 281.

**Comentario:** Debido a las reformas que hubo en materia de arrendamiento en el año de 1985, y las cuales establecían que las normas para casa habitación eran de orden público, e interés social, por tanto irrenunciables, se dictó una tesis, que establecía que no se podía celebrar el compromiso, en el contrato de arrendamiento y existía otra diversa que si permitía esto, existiendo contradicción de tesis, pero finalmente subsistió ésta última, estableciendo que de ninguna manera se contravenían éstas disposiciones, y que se podía celebrar el compromiso en el contrato de arrendamiento, pero respetando los derechos del arrendatario.

**ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION, ARBITRAJE EN, A PARTIR DE LA REFORMA Y ADICIONES AL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DE SIETE DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO.**- Cualquier pacto arbitral que signifique renuncia a los derechos del inquilino, estando en vigor la reforma y adiciones al artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, se tendrá por no puesto, ya que de acuerdo con dicho precepto, reformado y adicionado, sus disposiciones son, de orden público e interés social y por lo tanto irrenunciables, de tal manera que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 1122/87. José Luis Cruz Castillo. 25 de noviembre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez.

Séptima Época: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 217-228 Sexta Parte. Página: 93.

**Comentario:** Actualmente esta tesis no tiene aplicación, ya que, en las últimas reformas del año de 1993, únicamente se estableció ciertas disposiciones como de orden público e interés social y no todas como lo establecía la reforma del año de 1985; pero consideramos que sí deben respetarse los derechos del arrendatario.

**JUICIO ARBITRAL CONVENIDO EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION, SE RIGE POR LAS REGLAS ESTABLECIDAS POR LAS PARTES.**- Si las partes en un contrato de arrendamiento convinieron en someter sus diferencias, surgidas de ese pacto de locación, a un juicio arbitral, estableciendo la forma cómo se ventilaría el procedimiento, los términos, las pruebas que se podrían ofrecer, los plazos en que se deberían desahogar, la valoración que se les debería otorgar, así como el término en que se debería pronunciar el laudo, de conformidad con el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles, a esas reglas se deberán someter, y sólo en el caso de que no se hubiese convenido la forma como se tramitaría el procedimiento arbitral, entonces éste se deberá regular por los plazos y las formas establecidas para los tribunales; y si las partes aceptan que los acuerdos, proveídos y laudos sean irrecurribles, esa renuncia es admitida por el propio artículo 619 del Código mencionado, la cual únicamente sería ilegal si se pretendiera renunciar a los recursos establecidos por la ley, dentro del procedimiento seguido ante los tribunales, como lo previene el artículo 55 de dicho ordenamiento, pero no así ante un Árbitro.

#### TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo en revisión 1883/93. María de Jesús Guzmán de Castellanos. 18 de noviembre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte : XIII-Enero. Página: 254.

**Comentario:** Ésta tesis determina que las partes que convienen someterse a juicio arbitral, éste se regirá por las reglas que ellas mismas pactaron, siendo válida, inclusive la renuncia a la apelación ya que la

ley lo permite, y únicamente se aplicara de manera supletoria la ley adjetiva correspondiente, sin embargo no se permite, e inclusive sería ilegal, que las partes, en el compromiso, renunciaran a los recursos aplicables, cuando están en presencia del Juez Ordinario.

**JUICIO ARBITRAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO, ES PROCEDENTE EL-**

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2448 del Código Civil del Distrito Federal, las disposiciones del capítulo que regula los contratos de arrendamiento de casa habitación, son de orden público, de interés social e irrenunciables; sin embargo, para el trámite de un juicio sobre contratos de esa índole, y a efecto de precisar si el mismo puede ser o no resuelto por medio de un Árbitro, debe analizarse lo que dispone el artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en el que se establecen los casos que no se pueden comprometer en Árbitros, y que son: el derecho a recibir alimentos, los divorcios, excepto en cuanto a la separación de bienes y a las diferencias puramente pecuniarias, las acciones de nulidad de matrimonio, las concernientes al estado civil de las personas, con la excepción contenida en el artículo 339 del Código Civil, y los demás casos en que lo prohíba expresamente la ley; sin embargo, en las disposiciones relativas a los juicios de arrendamiento no existe prohibición alguna para que, en los casos a que se refieren, puedan dirimirse las controversias mediante juicio arbitral, y al no estar prohibidas expresamente en la ley, la procedencia del juicio arbitral, en esos casos, está ajustada a derecho.

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**

Amparo en revisión 1163/87. Francisco Javier Sánchez Sosa. 17 de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Francisco Taboada González.

Véase: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 22-24, pág. 56, tesis por contradicción 3º/J.25/89.

Octava Epoca. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte : I Segunda Parte-1. Página: 371.

**Comentario:** El compromiso arbitral en materia de arrendamiento es totalmente válido, ya que el propio Código Civil establece que materias no pueden ser objeto del juicio arbitral, y el

arrendamiento no se encuentra comprendido dentro de éstas, asimismo en el mismo ordenamiento, dentro del contrato de arrendamiento, no hay ninguna disposición al respecto, por lo cuál, es procedente y ajustado a derecho aplicar y comprometer en árbitros ésta materia.

**LAUDO, LOS JUECES PUEDEN REHUSAR LA EJECUCION DEL CUANDO ADVIERTAN QUE EL ÁRBITRO NO CUMPLIO LAS FORMALIDADES PROCESALES PACTADAS POR LOS INTERESADOS, PUES TAL CUESTION ES DE ORDEN PUBLICO.-**

Aunque los jueces del orden común carecen de facultades para revisar la legalidad del laudo arbitral, en cuanto al fondo, lo que es propio de la apelación en el supuesto de que tal recurso no haya sido renunciado por las partes, si pueden, en cambio, rehusar la ejecución del laudo, cuando adviertan que el Árbitro se ha apartado ostensiblemente de los requisitos procesales estipulados en el respectivo compromiso o cláusula compromisoria, con evidente violación a las normas esenciales de todo juicio, que son de orden público.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 286/77. Efta, S. A. 23 de septiembre de 1977. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos.

Séptima Epoca. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte : 103-108 Sexta Parte. Página: 129.

**Comentario:** Esta tesis está encaminada a preservar los derechos de las partes, por lo cuál, se le permite al Juez ordinario no ejecutar el laudo arbitral, cuando observa que éste no respeto lo pactado por las partes; sin examinar el fondo del asunto, únicamente revisando que no se hayan violado las normas esenciales de todo juicio, que son de orden público.

**LAUDO ARBITRAL HOMOLOGADO Y ACTOS TENDIENTES A SU EJECUCION, PROCEDENCIA DEL AMPARO DIRECTO Y NO DEL INDIRECTO TRATÁNDOSE DE.-** El laudo arbitral y su homologación, así como el

auto que ordena su ejecución y el lanzamiento del inmueble arrendado, es improcedente reclamarlos en amparo indirecto, por ser el juicio de amparo directo el que procede contra los laudos homologados que pongan fin al juicio arbitral, y a todos los actos tendientes a la ejecución del mismo, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 158 de la Ley de Amparo. Por lo tanto, al resultar improcedente el juicio de amparo indirecto respecto de esos actos, el mismo debe ser sobreseído, en términos de la fracción XVIII del artículo 73, en relación con la fracción III del artículo 74 de la Ley de Amparo.

**QUINTO TRIBUNAL CÔLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo en revisión 725/90. Carmen Kuri Aiza. 6 de septiembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

NOTA: EL RUBRO DE ÉSTA TESIS FUÉ MODIFICADO PARA HACERLO ACORDE CON SU CONTENIDO SE PUBLICO COMO: "LAUDO ARBITRAL HOMOLOGADO Y ACTOS PENDIENTES A SU EJECUCION, PROCEDENCIA DEL AMPARO DIRECTO Y NO DEL INDIRECTO TRATÁNDOSE DE"

Véase: Gaceta del Semanario Judicial de la federación, número 72, pág. 41, tesis por contradicción 3ª/J.32/93.Octava Epoca. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte : VI Segunda Parte-1. Página:191.

**Comentario:** El recurso para combatir la ejecución del laudo arbitral homologado, es el amparo directo, de acuerdo a lo establecido por el artículo 158 de la Ley de Amparo.

**LAUDO ARBITRAL TRAE APAREJADA EJECUCION, AUN CUANDO SE DICTE POR UN ARBITRO PARTICULAR.**- Aun cuando de los artículos 443 y 444 del Código de Procedimientos Civiles, no se desprende que los laudos arbitrales privados traen aparejada ejecución, no puede determinarse que realmente no la traigan, en virtud de que si el artículo 633 de ese ordenamiento legal preceptiva que una vez notificado el laudo se pasarán los autos al Juez ordinario para su ejecución, sin que precise ningún requisito para que el laudo sea ejecutable, es obvio que el mismo trae aparejada ejecución y no es necesario que se tramite algún incidente para tal efecto; viene a reforzar lo antes considerado el hecho de que el artículo 504 del Código de referencia establece que la ejecución de sentencias

arbitrales, de convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y de los laudos dictados por ésta, se hará por el Juez competente, toda vez que se infiere que no sólo los laudos dictados por esa Procuraduría traen aparejada ejecución sino que también los dictados por Árbitros particulares.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 328/91. Angela Canejo Avila. 18 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Miguel Vélez Martínez.

Octava Epoca. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte : VII-Mayo. Página: 229.

**Comentario:** El laudo arbitral trae aparejada ejecución, ya que la misma ley no le exige ningún requisito para esto, por lo cuál, el Juez ordinario deberá ejecutarlo.

**LAUDOS ARBITRALES. SU EJECUCION NO REQUIERE INCIDENTE QUE SATISFAGA LA GARANTIA DE AUDIENCIA.**- En términos del artículo 632 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuando se trate de la ejecución de un laudo, una vez notificado éste, deben pasarse los autos al Juez ordinario para su ejecución; ello es así, toda vez que las partes en el procedimiento arbitral pudieron hacer valer los derechos y medios de defensa que a su interés conviniera, de conformidad con el compromiso suscrito para someter a Árbitros la decisión de las controversias que surgieran con motivo del vínculo que las une; luego, en la etapa de ejecución que corresponde al órgano jurisdiccional, sólo debe tenerse en cuenta, para decretar la ejecución del laudo, el análisis que se realice respecto a los siguientes extremos: a) Que durante el procedimiento arbitral se haya respetado la garantía de audiencia a que se refiere el artículo 14 constitucional y lo previsto por el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles; b) Que el Árbitro se haya sujetado a los términos del compromiso arbitral; y, c) Que el negocio sometido a su conocimiento no sea de los prohibidos en el artículo 615 del mismo ordenamiento; o bien que tratándose de los supuestos a que se refieren los artículos 612 (tutores), 613 (albaceas) y 614 (síndicos), todos del citado ordenamiento, se hayan dado los requisitos a que dichos preceptos se refieren. En tal virtud, no existe necesidad de que se abra incidente alguno para que se otorgue al ejecutado la garantía de audiencia por el Juez de la instancia en la ejecución del laudo arbitral.



PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 1281/87. Padilla Graciano Luis, Amira Kuri de Padilla y Begoña Cortés de Miguel. 25 de enero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Perdomo Juvera. Secretario: Rodolfo Ortiz Jiménez. Amparo en revisión 1231/87. Laura Elena González Muñoz. 25 de enero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretario: Agustín García Silva. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte : VIII-Diciembre. Página: 239.

**Comentario:** Esta tesis establece, que los laudos arbitrales deben ser ejecutados sin necesidad de incidente o de audiencia, y únicamente el Juez ordinario deberá percatarse que se siguieron las reglas generales para el juicio arbitral, como son: que se haya respetado la garantía de audiencia, el compromiso arbitral en sus términos y que la materia sea permitida para comprometerla en árbitros.

## BIBLIOGRAFÍA.

1. AGUILAR GUTIÉRREZ, ANTONIO Y DERBEZ MURO, JULIO. "Panorama de la Legislación Civil de México". Instituto de Derecho Comparado. Universidad Nacional Autónoma de México. Imprenta Universitaria. México. 1960.
2. BAÑUELOS SÁNCHEZ, FROYLÁN. "Interpretación de los Contratos y Testamentos". Orlando Cárdenas Editor, S.A. de C.V. Irapuato, Gto. 1992.
3. ----- "Práctica Civil Forense". Tomo II. Cárdenas Editor y Distribuidor. México 1989. Novena Edición.
4. BARBERO, DOMENICO. "Sistema del Derecho Privado". Tomo IV. Contratos. Traducción de Santiago Sentis Melendo. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina. 1967.
5. BECERRA BAUTISTA, JOSÉ. "El Proceso Civil en México". Editorial Porrúa, S.A. México 1975. Quinta Edición
6. BORJA SORIANO, MANUEL. "Teoría General de las Obligaciones". Editorial Porrúa, S.A. México 1985. Décima edición.
7. BRISEÑO SIERRA, HUMBERTO. "Sobre Arbitraje. Estudios". Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1995. Primera Edición.
8. ----- "El arbitraje comercial". Noriega Editores y Editorial Limusa. México, 1988;
9. DE PINA, RAFAEL. "Elementos de Derecho Civil Mexicano". Volumen Tercero. Editorial Porrúa, S.A., México 1975. Tercera Edición.

## BIBLIOGRAFÍA

---

10. ----- Volumen Cuarto. Editorial Porrúa, S.A., México 1975. Tercera Edición.
11. GALINDO GARFIAS, IGNACIO. "Derecho Civil". Primer Curso. Parte General. Personas. Familia. Editorial Porrúa, S. A., México 1987.
12. GARCIA RAMOS, MANUEL. "El Contrato de Compromiso". Tesis. México, D.F. 1949.
13. GAUDEMET, EUGENE. "Teoría General de las Obligaciones". Editorial Porrúa, S.A. México, 1974.
14. GÜITRÓN FUÉNTENVILLA, JULIÁN. "tesis". Promociones Jurídicas y Culturales, S.C. México. Primera Edición, 1991.
15. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO. "Derecho de las Obligaciones". Editorial Cajica, S.A. Puebla, Pue., Méx. 1987. Sexta edición.
16. LÓPEZ CHÁVEZ, JUAN; FERNÁNDEZ CONTRERAS ROSALBA Y CORREA PÉREZ ALICIA. "Lenguas y Literaturas Hispánicas". Colegio de Letras Facultad de Filosofía y Letras. Universidad Nacional Autónoma de México. Editorial Alhambra Mexicana, S.A. de C.V. México, D.F. Cuarta Edición. 1992.
17. MAGALLÓN IBARRA, JORGE MARIO. "Instituciones de Derecho Civil". Tomo I. Editorial Porrúa, S.A. México, 1987.
18. MARTÍNEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, LUIS. "La cláusula compromisoria en el arbitraje civil". Editorial Civitas, S.A. Madrid, España. 1991. Segunda Edición.
19. MUÑOZ, LUIS. "Comentarios al Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 30 de agosto de 1928". Ediciones Lex. México, D.F. 1946.
20. ----- "Teoría General del contrato". Cárdenas, Editor y Distribuidor. México, D.F., 1973. Primera edición.

## BIBLIOGRAFÍA.

---

21. PALACIO, LINO ENRIQUE. "Derecho Procesal Civil". Tomo IX. Procesos Arbitrales y Universales. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires, Argentina. 1988.
22. PALLARES, EDUARDO. "Formulario de Juicios Civiles". Editorial Porrúa. S.A. México, 1996. Vigésima Segunda Edición.
23. REDENTI, ENRICO. "El compromiso y la cláusula compromisoria". Traducción de Santiago Sentis Melendo. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1961.
24. ROCCO, UGO. "Tratado de Derecho Procesal Civil". Tomo I, Parte General. Editorial Temis-De Palma, Bogotá, Buenos Aires, 1969.
25. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. "Compendio de Derecho Civil". Teoría General de las Obligaciones. Tomo III. Editorial Porrúa, S.A. México, 1994. Decimanovena edición.
26. —————. Contratos. Tomo IV. Editorial Porrúa, S.A. México, 1987. Decimoctava edición.
27. SILVA, JORGE ALBERTO. "Arbitraje Comercial Internacional en México". Pereznieto Editores. México 1994.
28. SODI, DEMETRIO. "La Nueva Ley Procesal". Tomo II. IMP. LABOR. MIX. México 1933.
29. W. KISCH. "Elementos de Derecho Procesal Civil". Traducción de la cuarta edición alemana y adiciones de derecho español por L. Prieto Castro. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid. Primera Edición.
30. ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ÁNGEL. "Contratos Civiles". Editorial Porrúa, S.A. México, 1985. Segunda edición.

**DICCIONARIOS CONSULTADOS.**

1. DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. Tomo I. Editorial Porrúa, S.A. y Universidad Nacional Autónoma de México, México 1991. Cuarta Edición.
2. DICCIONARIO LAROUSSE. PRACTICO. SINÓNIMOS/ANTONIMOS. Editorial Larousse, S.A. de C.V. México, D.F. 1986. Primera Edición. Vigésimo Séptima reimpresión.
3. ESCRICHE, DON JOAQUÍN. "Diccionario razonado de Legislación Civil, Penal, Comercial y Forense". Con citas del derecho, notas y adiciones por el licenciado Juan Rodríguez de San Miguel. Editorial Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Jurídicas. México 1993. Primera edición.
4. PALLARES, EDUARDO. "Diccionario de Derecho Procesal Civil". Editorial Porrúa. México 1997. Vigésima Tercera Edición.
5. PEQUEÑO LAROUSSE ILUSTRADO. Editorial Larousse, S.A. de C.V. México, D.F. 1979. Última Edición.

**LEGISLACIÓN CONSULTADA.**

1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Editorial Sista, S.A. de C.V. México 1995.
2. CÓDIGO CIVIL. Para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal. Comentado. Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. Grupo Editorial Miguel Angel Porrúa, México 1993.

## BIBLIOGRAFÍA.

---

3. CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS. Editorial Porrúa. México 1995. 62ª Edición.
4. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Comentado y concordado, por Obregón Heredia, Jorge. Editorial Casa. México, 1996. Decimosegunda Edición actualizada.
5. LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. Ediciones Delma. México, 1993. Primera edición actualizada.
6. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA 32ª. REFORMA AL CODIGO CIVIL. De fecha 8 de julio de 1993. AÑO II. No 31. Cámara de Diputados. Del Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y, para toda la república en materia Federal, Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor.

### **DIARIOS OFICIALES.**

1. DIARIO DE LOS DEBATES. Cesión de fecha 8 de diciembre de 1870.
2. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION. De fecha 13 de Diciembre de 1870, que publica el Código Civil para el Distrito Federal y territorio de la Baja California, del año de 1870.
3. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION. De fecha 31 de Marzo de 1884, que publica el Código Civil para el Distrito Federal y territorio de la Baja California, del año de 1884, abrogando al anterior.
4. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. De fecha 30 de diciembre de 1992. Por el que se publica el "Decreto que abroga el diverso que proroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan". (DESCONGELAMIENTO DE RENTAS).

5. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. De fecha 21 de julio de 1993. En el que se publica el "Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y, para toda la república en materia Federal, Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor".

**OTRAS FUENTES.**

1. SISTEMA ELECTRÓNICO INTERNET SITIO:

<http://WWW.jalisco.gob.mx/plegista/congreso/legista/CIVIL4.html>.

Se consultó el Código Civil del Estado de Jalisco, actualizado al 2 de marzo de 1998.

2. SISTEMA ELECTRÓNICO INTERNET SITIO:

<http://WWW.tribunal.uqroo.mx/tribunal/civil194.htm>.

Se consultó el Código Civil del Estado de Quintana Roo, actualizado al 15 de abril de 1998.

3. SISTEMA ELECTRÓNICO INTERNET SITIO:

<http://WWW.inter-mediación.com/index.htm>.

Se consultó lo relativo a los "MEDIOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS".

4. JURISPRUDENCIA POR CONTRADICCIÓN DE TESIS. Suprema Corte de Justicia de la Nación. Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Tomo IV. 3°. Sala, Primera Parte. Editorial Themis. México 1995.

5. JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES. Disco Compacto IUS 6, editado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

6. JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES. Disco Compacto IUS 7, editado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.