

182



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

CAMPUS ARAGÓN

**“DISPOSICIONES RELATIVAS AL AVISO DE
TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR TIEMPO
INDETERMINADO EN EL ESTADO DE MÉXICO Y EN
EL DISTRITO FEDERAL”**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :

**CRISTINA GLORIOSA GONZALEZ
MONRROY**

**ASESOR :
LIC. MAURICIO SÁNCHEZ ROJÁS**

MEXICO.

285043

2000



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 DIOS

Por darme la oportunidad de vivir y disfrutar de todo lo bueno y hermoso que la vida nos ofrece; y por permitirme realizar una de las metas más anheladas de mi vida.

A LA UNAM

Por abrirme sus puertas y por permitirme formar parte de ella..

A LA ENEP "ARAGON"

Por la oportunidad que me dio de recibir en sus aulas mi instrucción profesional y con ello ver cristalizado el sueño más importante de todo estudiante, terminar una carrera.

A MIS PADRES

Nazaria Montero López

&

Almaquio González Rosales

A quienes les debo todo lo que soy, por todos aquellos esfuerzos y sacrificios realizados a lo largo de toda una vida, para que lograra llegar hasta este momento tan importante. Por todo lo anterior, quiero dedicarles el presente trabajo. Gracias por brindarme la mejor herencia que se puede tener en la vida, una educación. Con cariño Cristina.

A MIS HERMANAS

Araceli, Miraya, Rosa María, Janet, Iris y Frelid

A todas Ustedes gracias por el cariño, apoyo y por confiar y creer en mí, y porque juntas hemos compartido tristezas, alegrías e infinitud de proyectos, los cuales nos unen para toda la vida.

A MI ASESOR

Lic. Mauricio Sánchez Rojas

Por su amistad, por su apoyo y sobre todo por la infinita paciencia que me brindó para la realización de este trabajo; ya que sin su valiosa ayuda no habría sido posible alcanzar este éxito... Mil gracias.

A MIS AMIGAS

*Alupart Vargas Viridiana,
Candia Jicante Karina,
Castro Juárez Fabiola,
Gómez Reyes Nely,
Adriana Cortez Muñoz,
Matinez Aguilera Rocío del Pilar,
Zúñiga Reynoso Andrea.*

Por la infinidad de experiencias adquiridas a lo largo de nuestra vida estudiantil, porque entre aulas, libros, clases y bibliotecas, compartimos momentos inolvidables que nos unirán para siempre y por la fortuna de conocerlas.

A MIS PROFESORES

A todos y cada uno de los que he conocido durante mi vida
estudiantil, especialmente a:

Lic. Alvarez Fernández Pablo,
Dr. Arriaga Flores Arturo,
Lic. Barragán Albarrán Oscar,
Lic. Hernández Roldan Juan Manuel,
Lic. Juárez Plata Jaime,
Lic. Limón Pérez Ricardo,
Lic. Martín López Roberto,
Lic. Padilla Sahagún Jumesindo,
Lic. Piña Orozco José Guadalupe,
Lic. Reynoso Vázquez Felix Edmundo,
Dr. Ruiz Macín Alejandro,
Lic. Sánchez Rojas Mauricio,
Lic. Serra Ruiz María de los Angeles,
Lic. Ferrón Pinada Marcial Enrique,
Lic. Vazquez Estrada Laura,
Lic. Vega Herrera Hector.

*Gracias por sus enseñanzas, y por contribuir en mi
formación profesional.*

A! Lic. Miguel Angel Robles Villagas.

Por la confianza y el apoyo que me ha brindado durante todo este tiempo, y por construir un ejemplo de rectitud y honestad en esta profesión.

A las Licenciadas

*Mónica Venegas Hernández y
Rosa Inés Álvarez Martínez*

Por el cariño y apoyo que siempre me han brindado, y a las cuales debo los conocimientos que he adquirido en todo este tiempo, y principalmente por su excelente calidad humana, ya que son un ejemplo digno de seguir como profesionistas, y sobre todo como seres humanos.

A los Licenciados

*Bernabé Cadena Rodríguez,
Francisco Valencia Rivas y
Victor Manuel Dávila Barrasa*

Por su invaluable apoyo.

A mis compañeros de Trabajo

Porque forman parte de mi vida, por el impulso que muchos de ellos me han dado para la realización del presente trabajo y por el apoyo que en algún momento he recibido de todos Ustedes.

A Irene León Ramírez.

Por su amistad, por su apoyo y por todos aquellos consejos que en algún momento me ha brindado. Gracias por creer en mí como profesionalista y sobre todo como ser humano.

A Vicente Flores

Por brindarme tu amistad, por todos tus consejos, por tu honestidad y por muchos otros valores que te hacen ser una excelente persona, y de quién he aprendido mucho.

A Jesús Yáñez González.

Por tu amistad, por tu cariño, por creer en mí, y porque además de formar parte de mi familia, formas parte de mis amigos.

En memoria de:

Gabriel González Laríos

Quién a pesar de no encontrarse físicamente conmigo, siempre lo recuerdo.

INDICE

PAGINA

INTRODUCCIÓN.....	XI
-------------------	----

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO

1.1. DERECHO ROMANO.....	15
1.2. LEGISLACIÓN ESPAÑOLA.....	23
1.3. LEGISLACIÓN MEXICANA.....	26
1.3.1. MÉXICO COLONIAL.....	29
1.3.2. MÉXICO INDEPENDIENTE.....	33

CAPITULO SEGUNDO

MARCO TEÓRICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1. CONCEPTO DE CONTRATO.....	36
2.1.1. SIGNIFICADO GRAMATICAL.....	36
2.1.2. SIGNIFICADO ETIMOLOGICO.....	37
2.1.3. CONCEPTUALIZACIONES DOCTRINALES.....	37
2.2. CONCEPTOS DE ARRENDAMIENTO.....	43

2.2.1. SIGNIFICADO GRAMATICAL..... 43

2.2.2. SIGNIFICADO ETIMOLOGICO..... 44

2.2.3. CONCEPTUALIZACIONES DOCTRINALES..... 45

2.3. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO..... 49

2.4. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..... 53

2.4.1. ELEMENTOS DE EXISTENCIA..... 53

2.4.2. ELEMENTOS FORMALES..... 60

2.4.3. ELEMENTOS REALES..... 63

2.5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR..... 67

2.6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO..... 70

CAPITULO TERCERO

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS DEL AVISO DE TERMINACIÓN DEL
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO INDETERMINADO**

3.1. FORMAS DE TERMINAR CON EL ARRENDAMIENTO..... 75

3.1.1. POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO..... 75

3.1.2. POR CONVENIO EXPRESO..... 76

3.1.3. POR NULIDAD..... 77

3.1.4. POR RESCISIÓN..... 78

3.1.5. POR CONFUSION..... 83

3.1.6. POR PERDIDA O DESTRUCCIÓN DE LA COSA ARRENDADA..... 84

3.1.7. POR EXPROPIACIÓN DE LA COSA ARRENDADA HECHA POR CAUSA
DE UTILIDAD PUBLICA..... 84

3.1.8. POR EVICCIÓN DE LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO..... 86

3.2. PROCEDIMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE DA EL AVISO DE TERMINACIÓN
DEL ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO..... 88

CAPITULO CUARTO

ANÁLISIS DEL AVISO DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO INDETERMINADO EN EL ESTADO DE MÉXICO Y EN EL DISTRITO FEDERAL

4.1. COMPARACIÓN DEL AVISO DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO INDETERMINADO EN EL ESTADO DE MÉXICO Y EN EL DISTRITO FEDERAL.....	92
4.2. NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTICULO 2332 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.....	103
4.3. PROPUESTAS.....	109
CONCLUSIONES.....	114
ANEXOS.....	118
BIBLIOGRAFÍA.....	132

INTRODUCCION

Como en toda gran ciudad, el problema habitacional cada día se vuelve más agudo, y la ciudad de México, no es la excepción, especialmente en las clases más bajas de la población, sobre todo si tomamos en cuenta que una de las prioridades más importantes para toda familia, es la necesidad de contar con un lugar para vivir, pero desafortunadamente no todos cuentan con los recursos suficientes para adquirir una Casa, por lo que muchos han encontrado en el **ARRENDAMIENTO** una buena solución a este problema, lo que ha provocado al mismo tiempo una escasez de vivienda, aunado a la sobrepoblación que nos aqueja.

Por la importancia que ha adquirido esta figura dentro de nuestra País, se decidió realizar el presente trabajo denominado **"DISPOSICIONES RELATIVAS AL AVISO DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO EN EL ESTADO DE MÉXICO EN EL DISTRITO FEDERAL"**, el cual surge después de realizar un estudio profundo y comparativo; tanto social como jurídico, respecto a lo dispuesto en los artículos **2332, 2333 del CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO** y de los artículos **2478 y 2479, del CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL**, llegando a observar la discrepancia que existe entre ambas Legislaciones en lo referente al término que señala cada una, ya que mientras en el Distrito Federal el plazo para dar por fenecido un Contrato de Arrendamiento por tiempo indeterminado, cuando se trata de fincas Urbanas, es de **15 días** para cualquiera de las partes contratantes, en el Estado de México, en este mismo supuesto el plazo se amplía considerablemente a **6 meses**, para que el arrendatario desocupe voluntariamente, (cuando es el arrendador quien desea dar fin al arriendo), y si es el arrendatario quién desea dar por terminado el Arrendamiento, deberá dar aviso al arrendador con **2 meses** de anticipación.

Por lo que se considera necesario reformar el artículo **2332 del Código Civil del Edo. de Méx.**, ya que como se menciona anteriormente el plazo para que el inquilino desocupe el inmueble arrendado es tan amplio que impide la movilización

de los bienes y recursos, por parte del arrendador, debido a que no puede disponer de sus propiedades, cuando ha decidido dar por terminado un Arrendamiento que se ha convertido en indeterminado, hasta en tanto no efectué el aviso de terminación a su inquilino, y por supuesto haya transcurrido el semestre a que hace mención el artículo materia de este estudio, provocándole grandes pérdidas económicas ya que no puede arrendar nuevamente su inmueble, hasta en tanto no fenezca el término antes indicado, además de que genera una actitud de desconfianza, recelo y perjuicio tanto del arrendador como del arrendatario, quienes en lugar de percibirse como elementos necesarios para un propósito, prefieren buscar formas de ventaja; ya que, una vez que el inquilino recibe el aviso de terminación del arriendo, y observa que el plazo que se le concede para desocupar es tan amplio, y que de alguna manera no lo impulsa inmediatamente a buscar una solución, deja transcurrir el tiempo y cuando se da cuenta el plazo ya llegó a su fin y ha sido demandado.

Además con este tipo de situaciones se genera un problema social, ya que provoca en el arrendador un cierto temor y falta de interés por arrendar sus propiedades, toda vez que, en vez de obtener un beneficio económico, obtiene pérdidas y muchas veces prefiere que sus bienes se encuentren abandonados a tener que arrendarlos.

Esto provoca a la larga problemas de desabasto de viviendas arrendadas, en el Estado de México, tomando en cuenta que en los últimos DIEZ AÑOS, la población ha aumentado considerablemente en esta zona, principalmente sobre terrenos ejidales y comunales de las zonas y municipios de Nezahualcoyotl, Iztapalapa, Ecatepec, y Tlalnepantla.

En tal virtud, para realizar un estudio más completo y detallado del Arrendamiento Inmobiliario Indeterminado, este trabajo se encuentra integrado por **CUATRO CAPITULOS:** en el **CAPITULO PRIMERO**, se abarca lo referente a los **Antecedentes del Arrendamiento;** en el **CAPITULO SEGUNDO**, se hace mención

del **Marco Teórico del Contrato de Arrendamiento**, consultando varios doctrinarios en materia civil, en el **CAPITULO TERCERO**, se aborda lo referente a los **Fundamentos Jurídicos del Aviso de Terminación del Arrendamiento por tiempo Indeterminado en el Estado de México y en el Distrito Federal**, Y finalmente en el **CAPITULO CUARTO**, se realiza un análisis del **Aviso de terminación del Arrendamiento Indeterminado tanto en el Estado de México, como en el Distrito Federal**.

Con base en lo anterior, se propondrá la posibilidad de reformar el artículo **2332 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO** con la finalidad de contribuir a una mayor simplificación y agilidad en la Ley, ya que dicha reforma facilita a las partes dar por terminado un Contrato, sin esperar un período en el que puedan sufrir perjuicios.

CAPITULO PRIMERO

HISTORIA DEL ARRENDAMIENTO

1.1. DERECHO ROMANO

1.2. LEGISLACION ESPAÑOLA

1.3. LEGISLACION MEXICANA

1.3.1 MEXICO COLONIAL

1.3.2. MEXICO INDEPENDIENTE

HISTORIA DEL ARRENDAMIENTO

1.1. DERECHO ROMANO

El Arrendamiento es una figura muy importante dentro del Derecho, por lo que es necesario estudiar su origen para comprenderlo realmente, mismo que se encuentra en el *Derecho Romano*.

No se tiene un dato preciso del momento en el que nace el arrendamiento, por lo que se han manejado diversas posturas, de las cuales la más acertada es la Tesis manejada por Paulo (D. 19.21.) Y Gayo (3.145,46.47), en la que se considera que el arrendamiento surge al igual que la emptio-venditio (compraventa), de las relaciones entre romanos y peregrini (extranjeros), tomando en cuenta que la locatio conductio (arrendamiento), es posterior a la compraventa, ya que exige un grado mayor de confianza entre los contratantes y un estado de civilización mas avanzado, ya que el arrendatario debe no sólo pagar un precio convenido sino también devolver la cosa sin haberla deteriorado.

En la época de las *XII Tablas* sólo se hace mención del arrendamiento de animales, pero no de inmuebles, debido a que cada familia tenía su "DOMUS", (casa), y sus fundos, además de que los explotaba personalmente, aunque si existía la costumbre de prestarse entre vecinos objetos e instrumentos de trabajo, incluso esclavos, algunas veces gratuitamente y otras a cambio de una merced (precio), No obstante a medida que se va ampliando y haciendo más común el uso de esclavos, y con el crecimiento de los cultivos que no sólo se destinan a las necesidades personales, se va haciendo más común este préstamo primitivo hasta el punto de que el propietario de una explotación, convenía con un empresario de

esclavos para que efectuara la recolección a través de ellos, a cambio de un precio, surgiendo una primera idea de consensualidad ya que una persona que necesitaba algún tipo de servicio se lo solicitaba a otra que se encontrara en posibilidades de hacerlo, y esta se comprometía a realizar el trabajo (plantación, recolección, etc.), a cambio de una merced.

Posteriormente y como consecuencia de la gran importancia económica que va adquiriendo Roma, se inicia un desplazamiento de habitantes de otros lugares atraídos por la vida de la gran ciudad, ocasionando una insuficiencia de viviendas, y surgiendo como una necesidad el Arrendamiento de Inmuebles, que nace desde este momento como un Contrato Consensual, es decir del acuerdo entre las partes.

Para los romanos el arrendamiento era mejor conocido como **LOCATIO-CONDUCTIO**, el cual viene del latín *Locatio*, que significa arriendo, alquiler, y *conductio-onis*, que significa conducir, llevar, encargarse por cierto precio.

Con lo manifestado con antelación se puede definir el arrendamiento como "Un contrato por el cual una persona - locator - se compromete con otra -llamada conductor- a procurarle el goce temporal de una cosa, la prestación de una serie de servicios o la realización de una obra determinada mediante una remuneración en dinero." ¹

También se considera como "Un Contrato consensual por el que una de las partes se compromete ante otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar para ella, cierta obra, o prestarle determinados servicios, mediante una retribución en dinero"².

¹ BRAVO GONZALEZ AGUSTÍN, "Curso de Derecho Romano", Ed. Pax-México, México 1993, pág 140.

² ODERIGO MARIO N., "Sinopsis de Derecho Romano", Ed. Depalma, México 1989, pág. 298.

ESPECIES DE LA LOCATIO-CONDUCTIO

Primitivamente sólo se conoció la locación de cosas especialmente de bestias de carga y posteriormente con el aumento de la población debido a las conquistas romanas, va cobrando mayor importancia la locación de tierras rurales.

La LOCATIO-CONDUCTIO, fue clasificada en 3 tipos:

- 1.- **LOCATIO CONDUCTIO REI ó Locación de cosa**
- 2.- **LOCATIO CONDUCTIO OPERIS, ó Locación de obra**
- 3.- **LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM, ó Locación de servicios.**

1.- **LA LOCATIO CONDUCTIO REI O RERUM** (arrendamiento de cosas), es un contrato mediante el cual el LOCATOR (arrendador), se obligaba a proporcionar a otra persona el CONDUCTOR (arrendatario), el goce temporal de una cosa no consumible (por ejemplo un bien mueble o un inmueble), y que se encuentre en el comercio a cambio de una remuneración periódica en dinero y en caso de que se tratara del arrendamiento de un fundo el pago podía consistir en una parte de los frutos. Es importante mencionar que al arrendador de una Finca Urbana se le conoció como colonus y al arrendatario como inquilinus.

Su duración se encontraba limitada a la voluntad de las partes y sus elementos esenciales fueron:

- a) el consentimiento (consensus) sobre la cosa locada (arrendada),
- b) el objeto (res) que podía consistir en todo bien que se encontrará en el comercio
- c) el precio, pretium o merces que debe ser cierto y determinado

Este Contrato de arrendamiento dio nacimiento a dos obligaciones recíprocas, de buena fe, que se utilizaban para reclamar, si se daba el caso todos los problemas que derivaban equitativamente del Contrato o de sus pactos accesorios

LA ACTIO LOCATI, por medio de la cual el locator exigía al conductor que, se le pagase la merced que correspondiera por el mal uso que se le llegase a ocasionar al bien, o de cualquier otra situación que se generará.

Y LA ACTIO CONDUCTI, por medio de la cual el conductor (inquilino), exigía al locator que le rebajará el precio, cuando no gozara del bien o que en su caso le reembolsará los gastos de reparación que hubiere realizado, etc.

Entre las obligaciones más importantes del arrendador se encontraban las siguientes:

- a) entregar la cosa arrendada
- b) responder de daños y perjuicios en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto
- c) responder de los daños y perjuicios ocasionados al bien, por él o las personas que estuvieren bajo su autoridad.
- d) pagar las reparaciones necesarias y de importancia del objeto entregado en arrendamiento .

Por lo que respecta a las obligaciones del arrendatario podemos mencionar:

- a) Pagar la renta estipulada, cubriéndola en periodos vencidos, salvo pacto en contrario,
- b) Servirse del objeto de acuerdo con el uso normal para el que fue a arrendado,
- c) Hacer por su cuenta las reparaciones pequeñas ocasionadas por él uso normal para el que fue arrendado,

d) Entregar el objeto al término del contrato.

"Si al término del contrato las partes no hacían ninguna manifestación para concluirlo, este se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero por tiempo indefinido, a esta prorroga se le designa como *locatio tácita* (reconducción tácita)³.

De todo lo anterior se puede concluir que las obligaciones más importantes para ambas partes son:

- *entregar la cosa arrendada*
- *y sobre todo pagar la renta establecida.*

Este contrato podía extinguirse por:

- la expiración del plazo estipulado,
- mutuo consentimiento,
- la rescisión solicitada por cualquiera de las partes, siempre y cuando existiera una situación que lo amerite, como por ejemplo que el bien no se pudiera habitar o por la falta de pago durante dos parcialidades consecutivas, por pérdida fortuita de la cosa arrendada, etc.

"La muerte de cualquiera de los contratantes no produce la extinción de este contrato, sus derechos y obligaciones se transmiten a los herederos".⁴

2.- LA LOCATIO CONDUCTIO OPERIS (locación de obra)

Es un Contrato consensual por el que una persona que recibe el nombre de locador encarga a otra persona a la que se le denomina conductor la ejecución de un determinado trabajo (construir, fabricar, curar, reparar, instruir, medir, transportar, etc.), mediante una retribución en dinero. El Arrendamiento no es el trabajo realizado, es el objeto de este, es decir el resultado, por ejemplo:

³ MARIENAU IDUARTE MARTHA. "Derecho Romano", Ed. Harla, México, 1993, pág. 188.

⁴ ODERIO MARIO N., Ob. Cit. pág. 301.

- la instrucción de un esclavo
 - transporte de personas
- Estas obligaciones también se encontraban protegidas y sancionadas por la *actio locati* y la *actio conducti*. **BLIGACIONES DEL LOCADOR**

a) la obligación primordial es la de pagar el precio pactado, incluso cuando la cosa perezca por caso fortuito.

b) pagar el precio contra entrega, salvo que se hubiere perdido la cosa.

Se extinguía por la entrega de la cosa, por mutuo consentimiento, por rescisión solicitada por ambas partes, por pérdida fortuita, o en caso de que sus aptitudes hubiesen sido causa determinante de la conclusión del contrato.

3.- **LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM** (arrendamiento de servicios)

Se consideraba como un contrato consensual por el que una persona (locador) se obligaba a prestar determinados servicios a otra (conductor), mediante una retribución en dinero.

Difiere de la **LOCACION DE OBRA** en que en esta, el objeto del contrato, consiste en el trabajo o en los servicios que va a prestar el locador y no en la obra resultado de la actividad del conductor.

- la pintura de un cuadro
- el lavado de ropa
- la construcción de una casa, etc.

PARTES CONTRATANTES

a) el locador que es la persona que se encarga de la realización de una obra cualquiera o en su defecto la que suministra el material para la obtención de una determinada cosa o resultado.

b) el conductor, la persona que se obliga a producir una obra o trabajo determinado, (por ejemplo CAYO -locador-, entrega a SEMPRONIO -conductor-, un bloque de piedra para que esculpa una estatua.

OBLIGACIONES DEL CONDUCTOR

- a) se obliga a realizar o ejecutar el trabajo convenido con el locador,
- b) a responder por la pérdida o daños ocasionados a la casa antes de la entrega, excepto cuando se trata de un caso fortuito.
- c) también se obliga a responder por todos aquellos daños o pérdidas ocasionadas por terceras personas que en un determinado caso empleara para la realización de la obra.

PARTES CONTRATANTES

Al igual que en las anteriores las partes contratantes son: el **LOCADOR Y EL CONDUCTOR**, con la diferencia de que en este contrato se invierten los términos

ya que el LOCADOR es la persona que va a prestar sus servicios y el CONDUCTOR la persona que se va a beneficiar con la prestación.

Este contrato era regularmente prestado por aquellas personas que no contaban con conocimientos especializados (por ejemplo un jornalero), a diferencia de la *LOCATIO DE OBRA* en la que si se requerian de estudios especiales para prestar el servicio por ejemplo un médico, un abogado, un maestro, etc.

OBLIGACIONES DEL LOCADOR

- prestar sus servicios al conductor de conformidad con lo establecido,
- encargarse de los daños causados por su dolo o culpa, excepto los causados por caso fortuito.

OBLIGACIONES DEL CONDUCTOR

- pagar el precio convenido,
- excusar al locador cuando por alguna circunstancia no realizará el servicio en caso fortuito, por ejemplo que su trabajo consistiera en levantar una cosecha y no lo hiciera por una lluvia torrencial.

Al igual que las anteriores estas obligaciones se encontraban reguladas en la **ACTIO LOCATI Y LA ACTIO CONDUCTI**.

FORMAS DE EXTICION

Se extingue por las mismas circunstancias que la *LOCACION DE OBRA*, con la única diferencia de que en este caso la muerte del LOCADOR si da fin al arrendamiento.

Este contrato corresponde a lo que actualmente se conoce como "**CONTRATO DE TRABAJO**", mismo que no fue muy utilizado en ROMA ya que para eso se encontraban los esclavos que realizaban los trabajos, y sobre todo que no era bien visto que una persona libre proporcionará este tipo de servicio.

Cabe mencionar que estos contratos fueron de gran utilidad, "tanto en relaciones entre civitas como peregrini, que permite asegurar contra un justo precio utilizaciones temporáneas de cosas o de personas y no requiere como supuesto una datio, ya que primero se concluye el negocio (consensual), y luego se realiza. Y asimismo no hay transmisión de la propiedad."⁵

Dada la importancia de esta figura en el Derecho Romano, nos podemos percatar que podía utilizarse en situaciones y con finalidades muy diferentes, tales como el uso y disfrute de un bien mueble o inmueble, o incluso de la prestación de un servicio, etc.

1.2. LEGISLACION ESPAÑOLA

Uno de los países que más han influido, en la Historia de México, ha sido **ESPAÑA**, razón por la cual, es necesario realizar un pequeño bosquejo del arrendamiento español.

Los datos más antiguos y más importantes que se tienen de esa figura, se encuentran registrados en **LAS 7 PARTIDAS, LAS LEYES DEL FUERO JUZGO, LAS LEYES DEL TORO Y EL FUERO VIEJO**. Pero sin duda en las **7 PARTIDAS**, podemos encontrar una regulación del alquiler bastante importante.

⁵ LOPEZ PEDREIRA ADELA, "Empio Tollit Locatum (La Venta de la Cosa Arrendada", Ed. Edosfer, pág. 26.

En estas leyes el arrendamiento es conocido bajo el nombre de **LOGUEROS**, la cual se definía como "el servicio que uno se compromete a prestar a otro con su persona o sus bestias, como el uso de una casa cualquiera que se transmite en cuanto su uso al que paga un tanto por ella"⁶

LOS LOGUEROS no son otra cosa más que un sinónimo de la **LOCATIO CONDUCTIO** romana.

Es evidente que no existió una regulación lo bastante clara de esta figura, pero lo que sí, es notable es la manera en que regularon lo referente a "la pérdida de los frutos de la cosa arrendada, ya que cuando "los frutos de una heredad se perdieran estando arrendada, el daño debe ser sufrido conjuntamente por el dueño y el arrendatario, de tal manera que el uno pierda renta y el otro pierda lo que hubiese gastado en el cultivo, pero únicamente cuando la calamidad es tan rara y excepcional que no cabía normalmente imaginarla entre las condiciones implícitas del contrato, en tanto que si se trata de un accidente o calamidad natural, en mayor o menor medida previsible, el arrendatario debe correr con todos los riesgos de la cosa que tomó a sabiendas de sus condiciones, peligros e inconvenientes."⁷

Podemos citar como calamidades excepcionales, la venida de ríos por lluvias, granizo, por fuego, sol, viento, por aves o por cualquier gusano que provocará la pérdida de los frutos, entre las calamidades naturales por imprudencia o falta de pericia, encontramos, las siguientes: por labrar mal la heredad, por yerbas o espinas que broten tantas, que destruyan los frutos, que se consumieran los frutos por si mismos, o por mala guarda del arrendatario en este caso la persona se obligaba a pagar por su imprudencia, la totalidad de la renta pactada, sin importar la pérdida de la cosecha.

⁶ OURLAC PAUL, "Derecho Romano y Francés Histórico", Ed. Bosch, México, 1989, pág. 468.

⁷ OURLAC PAUL, Ob. Cit. pág. 469.

Si el inquilino, realizaba mejoras a la cosa arrendada, como sembrar arboles o realizar trabajos para el beneficio del bien, de manera que el valor de éste fuera mayor al momento de ser entregado el mismo, el arrendador, estaba obligado, a compensar a éste ya fuera con una cantidad o más fácil descontando sus importe de las rentas pactadas.

Es importante señalar, algunos decretos de suma importancia en el Arrendamiento Español:

El Decreto de 1813, el cual favorecía la agricultura y la ganadería devolviéndole a las partes la libertad de acción, revocando las leyes, que sometían las rentas e las tierras y pastos pretendiendo amparar los intereses de la ganadería.

"La Real Orden del 12 de octubre de 1814, suprimió el antiguo derecho a ocupar gratis las fincas del Patrimonio Real, otra de 30 de noviembre de 1830, restableció una ley de la *Novísima*, que daba preferencia a los militares en el arrendamiento de fincas, privilegio que fue suprimido por el Real Decreto de 3 de febrero 1831. Finalmente, la ley de 9 de abril de 1841, sobre el arrendamiento de fincas urbanas, dio entera libertad a los dueños para arrendarlos, aboliendo toda clase de privilegios y costumbres limitativas, tendencia que llega a su máxima expresión en el vigente Código Civil: arrendador y arrendatario, tienen la más completa libertad para estipular la renta y condiciones que estimen convenientes, sin que sus contratos tengan otras limitaciones que las derivadas, de las reglas comunes de la contratación." ⁸

Al igual que Roma el arrendamiento fue importante en España, por lo mismo es una de las figuras que más ha revolucionado, en el Derecho Español, el proyecto del Código Civil Español de Florencio García Goyena en su artículo 1473, "definía al arrendamiento como un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la

⁸ Ibidem, pág 472.

otra el goce o el uso de una cosa...por un precio determinado, agregando que las obligaciones del vendedor y arrendador vienen a ser las mismas, salvo que en la venta se trata de la propiedad y en el arrendamiento, del uso o goce de la cosa." ⁹

Actualmente el Derecho Castellano, considera al arrendamiento como un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo por medio del cual una persona se obliga a ceder temporalmente el uso de una cosa o la prestación de un servicio a otra, la cual se obliga a pagar una retribución o precio.

1.3. LEGISLACION MEXICANA

Para hablar del Derecho Mexicano, es necesario remontarnos hasta el siglo XV, exactamente en el período comprendido en el año 1300 a 1521 época en la que nace y se desarrolla una de las culturas más importantes en la Historia de México, **"LA CULTURA AZTECA"**.

El pueblo azteca, fue guerrero por excelencia y basaba su sistema de organización en su división de clases, las cuales estaban integradas por 3 tipos:

1.- **LA CLASE GOBERNANTE**, formada por:

- a) **EL TLATOANI**, o también llamado **TLACATECUHTLI**, que significaba soberano, era la más alta autoridad política, religiosa, administrativa, judicial y militar de la organización política de los mexicas, tenía el mando de los ejércitos, y en un principio era elegido por el pueblo, pero posteriormente fue designado por 4 electores, los cuales a su vez eran designados por la nobleza.

⁹ SANCHEZ MEDAL RAMON, "De los Contratos Civiles", Ed. Porrúa, México 1996, pág. 233.

- b) **TLATOCAN, O CONSEJERO SUPREMO**, era el principal consejero del **TLATOANI**, y lo asesoraba y auxiliaba en aquellos casos que requerían de una atención especial.
- c) **TETECUHTZIN, CABALLEROS DISTINGUIDOS DE GUERRA QUE TENIA PARENTESCO CON EL TLACATECUHTL**, a los cuales se les encomendaban tareas específicas sobre determinadas provincias.

2.- **LA NOBLEZA** integrada por:

- a) **LOS GUERREROS**, egresados del **CALMECAC Y TEPUCHACALLI**, que eran los que formaban el ejército,
- b) **SACERDOTES**, su cargo se transmitía por herencia. El máximo nivel era el de **GRAN SACERDOTE (TLACATECUTH)**, el cual poseía riquezas y tierras, y se dedicaban especialmente al culto y a la educación de los nobles en los **CALMECAC**.

3- **CLASE BAJA:**

- a) **ESCLAVOS**, los cuales podían tener patrimonio propio, contraer nupcias, tener familia e incluso obtener su libertad
- b) **TAMEMES**, personas que transportaban en sus espaldas diversos objetos, suplían a las bestias de carga,
- c) **MAYEQUES Y MACEHUALES**, gente sin linaje y sin patrimonio que se mantenían a base de su fuerza de trabajo, cultivaban las tierras de los nobles y se veían obligados a tributar y prestar servicio al señor.

Las tierras también se encontraban divididas en 3 grupos:

cambio de un pedazo de tierra para sembrar y construir su choza la cual era de paja.

1.3.1. MEXICO COLONIAL

La época colonial se inicia en el momento en que los Reyes Españoles, unifican las tierras descubiertas y fundan la NUEVA ESPAÑA.

Cuando los españoles llegan al territorio en el año de 1519, los aztecas tenían ya todo un imperio y oprimían a decenas de pueblos, a los cuales cobraban tributos. El ejército español dirigido por HERNAN CORTES, aprovecho esta situación para formar una coalición con los pueblos indígenas sometidos y en un tiempo relativamente corto logro dominar a los aztecas.

Las leyes aplicables a la **NUEVA ESPAÑA**, fueron "**EL ORDENAMIENTO DE ALCALA, LAS LEYES DEL TORO, LA NOVLISIMA RECOPIACION, EL FUERO JUZGO Y LAS 7 PARTIDAS**, pero muy especialmente **LA ORDENANZA DE INTENDENTES**, que se ocupaba de la organización política, administrativa y judicial en la colonia, además de que los Reyes tenían facultad para dictar en las colonias disposiciones denominadas **CEDULAS REALES**.

Al principio, la distribución de tierras se realizaba por parte de la Corona española, de manera gratuita entre particulares, favoreciendo principalmente a los conquistadores, como una forma de compensar sus servicios, de igual manera, se otorgaban grandes extensiones de tierras a grupos colonizadores, las cuales se encontraban al mando de un Jefe para fundar nuevas ciudades, sin embargo, con el tiempo se hizo más frecuente que la corona vendiera tierras.

Fuera de todo repartimiento entre españoles, el Rey respetaba y exigía que se respetarán las tierras y aguas de aquellos indios que contarán con la fortuna de

1.- **LA PROPIEDAD DEL REY, DE LOS NOBLES Y DE LOS GUERREROS**, las cuales eran trabajadas por la clase baja, principalmente por los **MAYEQUES Y MACEHUALES**, los cuales muchas veces los arrendaban.

2.- **LA PROPIEDAD COMUNAL DE LOS EJERCITOS Y LOS DIOSSES** .

"Se estableció en atención a los grupos que se ubicaron en determinadas secciones, formadas por personas emparentadas entre si y dirigidas por el más anciano, a esas secciones se les dio el nombre de calpullis".¹⁰

3.- **LAS TIERRAS DE PROPIEDAD PUBLICA**, que pertenecían a la comunidad, las cuales eran trabajadas por todos.

Los frutos de las tierras del ejército, de las instituciones públicas y de los dioses, se utilizaban para el sostenimiento del ejército y naturalmente para el culto religioso, regularmente se arrendaban, también existían las tierras de los pueblos sometidos, las cuales eran trabajadas por los habitantes de la religión o por esclavos y de igual manera se arrendaban.

Entre los aztecas se conocieron y practicaron los contratos de compraventa, permuta, prenda, aparcería, arrendamiento y trabajo siendo todos ellos verbales.

Es importante destacar que el arrendamiento azteca se otorgaba a cualquier persona que lo solicitara, lo cual representaba una solución para aquellas personas que no poseían tierras propias, regularmente la clase noble era la que acostumbraba realizar este alquiler a cambio de servicios en su casa (lavar, moler, llevar cargas pesadas, etc.), y de pagar un tributo, además cultivaban sus tierras a

¹⁰ GUTIERREZ RAQUEL, "Esquema Fundamental del Derecho Mexicano". Ed. Porrúa, México, 1989, pág. 184.

tenerlas, sin que pudieran ser despojados, aunque tampoco podían disponer libremente de sus tierras, por su propia protección, de tal manera que si estos deseaban transferir sus tierras a cualquier persona o colono, requerían de una autorización especial.

Aunque a pesar de estas protecciones por parte del Rey, se realizaron muchos despojos y se le obligaba a los indígenas a permanecer bajo el mando de algún español.

Como se menciona, anteriormente el Rey otorgaba a los españoles las "encomiendas", que consistían en el reparto de comunidades indígenas entre los colonizadores españoles, a cambio de un tributo y servicios de los indígenas en las tierras del encomendadero, y este aceptaba el compromiso de cristianizarlos y protegerlos.

La encomienda predominó hasta el último tercio del siglo XVI.

En esta época, no se encuentra bien cimentado el arrendamiento, pero podemos considerar como una especie de este el hecho, el de que los indígenas que no poseían tierras, o aquellos que habían sido despojados de ellas, y se encontraban al servicio de algún español, debían de pagarles un tributo a cambio de comida y vivienda, que en cierta forma cubrían un pago (renta) que se obligaban a cubrir y en caso de no hacerlo eran lanzados a la calle, pero si lo cubrían tal y como se lo ordenaba el español al cual estaban asignados esta representaba la única posibilidad de vivir en paz, tranquilamente y con la seguridad de tener un lugar donde habitar.

Esto era una especie de esclavismo por parte de los españoles, ya que estas personas se encontraban a merced de ellos, y esta era la única forma que tenía para sobrevivir, estos grupos de gentes principalmente indígenas, tenían la obligación de prestar sus servicios en las tierras de los dueños y también en sus

Haciendas o casas, este trabajo se encontraba principalmente a cargo de las mujeres indígenas y sus hijos, realizando trabajos domésticos.

Todos estas labores realizadas por los indígenas eran tal y como se menciono anteriormente a cambio, de contar con el alimento diario, y con la tranquilidad de y fortuna de poder contar con un lugar para habitar, sobre todo de aquellos campesinos que habían sido despojados de sus propiedades , por parte de algún español, a pesar de que el Rey exigía que se respetarán sus tierras.

Como ya se dijo con anterioridad esta situación se podría considerar como el nacimiento del arrendamiento en la época de la colonia, de una manera bastante abrupta y ventajosa a través de los españoles, ya que estos indígenas daban todo, por un techo y una alimentación segura, y de ser cristianizados.

1.3.2. MEXICO INDEPENDIENTE

Después de 300 años de sometimiento al imperio español, **LA NUEVA ESPAÑA**, sufrió un movimiento popular de Independencia que duro de 1810 a 1821.

Al obtener México, su Independencia y separarse definitivamente de España, se continuó aplicando las normas de la Legislación española, y posteriormente comenzaron a surgir las primeras leyes mexicanas, y fue hasta el año de 1870 cuando el país por fin contó con una base jurídica, muy bien definida en materia civil, ya que se promulga el primer Código Civil de 1870, y que posteriormente fue sustituido por el Código de 1884.

Es importante mencionar que el primer Código sólo reconoce al arrendamiento de cosas y no al de trabajo, ya que el mismo era imposible que se asimilara como una cosa, debido a la dignidad del ser humano, por lo que no era factible reglamentarlo como tal.

Con los trabajos tan agotadores y peligrosos de la época colonial la población empezó a disminuir considerablemente por la muerte de muchos indígenas, aunado a las enfermedades, pero a partir de la guerra de Independencia la población comenzó a crecer desenfrenadamente l grado de no bastaban las viviendas existentes, por lo que fue necesario buscar nuevas alternativas, siendo una de ellas el alquiler.

"En los años de la 2 Guerra Mundial se dictaron con carácter de emergentes una serie de decretos que normaron las relaciones arrendaticias urbanas en el sentido, de prorrogarlos contratos de arrendamiento, tanto de casas habitación como de cierta clase de giros comerciales y de congelar las rentas de los mismos".¹¹

¹¹ AGUILAR GUTIERREZ ANTONIO; "Esquema Fundamental del Derecho Mexicano, Tomo II", Ed.UNAM, México, 1969, pág. 99.

Estos decretos de fecha 5 de enero de 1845, 10 de julio de 1942, y 24 de septiembre de 1943, fueron ratificados y continuaron vigentes durante más de medio siglo (específicamente hasta el 30 de diciembre de 1993, en el que fueron derogadas mediante un decreto), no obstante haber concluido el período emergente, estos decretos únicamente se referían a aquellos arrendamientos cuya renta no fuera mayor de 300 pesos y comprendía a la mayor parte de los inquilinos, ya que la renta era muy elevada y por lo tanto todos los arrendamientos eran inferiores a esta suma. Esta situación provocó entre otras cosas, la existencia de 2 tipos de inquilinos:

Por un lado aquellos arrendatarios a los que se les protegió para que no se les aumentara la renta y para que su contrato no pudiera terminar, y aquellos a los que se les podía aumentar la renta y para quienes su contrato debía terminar al vencimiento del plazo convenido.

"El fondo del problema inquilinario de hoy en día consiste en una gran escasez de vivienda y en los altos precios de los alquileres de ellas por lo que la única forma lógica de resolverlo no es otra, si no promover la abundancia de viviendas, y hacer que esa misma abundancia de vivienda provoque la baja de los precios de los arrendamientos de más".¹²

Ahora bien para llevar a cabo la multiplicación de la construcción de estas casas tan indispensables no puede el estado lograrlo directamente a base de decretos o de leyes, en que se hostigue a los propietarios y a los inversionistas, ni menos que se impongan gravámenes y exageradas limitaciones a los mismos, sin embargo en 1983, se publicaron unas reformas extremistas, que favorecían completamente a los inquilinos de fincas para casa habitación.

¹² SANCHEZ MEDAL RAMON, Ob. Cit. 279.

Posteriormente surgen las reformas de 1993, contrarias a las anteriores, ya que se inclinaron abiertamente a favor de los arrendadores urbanos, implantando varias innovaciones para hacer respetar y prevalecer el principio de la autonomía de la voluntad.

En la actualidad el arrendamiento " es un contrato de importancia primordial sin embargo las intervenciones, a veces exageradas de los legisladores, apartan a los propietarios de efectuar las reparaciones necesarias y sobre todo, a los capitalistas de construir casas de renta".¹³

¹³ LEON MAZEAUD HENRY, "Lecciones de Derecho Civil", Parte 3ª, Vol. 1V, Ed. Jurídicos Europa-América, Argentina, 1990, pág. 2.

CAPITULO SEGUNDO

MARCO TEORICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- 2.1. CONCEPTOS DE CONTRATO
 - 2.1.1. SIGNIFICADO GRAMATICAL
 - 2.1.2. SIGNIFICADO ETIMOLOGICO
 - 2.1.3. CONCEPTUALIZACIONES DOCTRINALES
- 2.2. CONCEPTOS DE ARRENDAMIENTO
 - 2.2.1. SIGNIFICADO GRAMATICAL
 - 2.2.2. SIGNIFICADO ETIMOLOGICO
 - 2.2.3. CONCEPTUALIZACIONES DOCTRINARIAS
- 2.3. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
- 2.4. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 - 2.4.1. ELEMENTOS DE EXISTENCIA
 - 2.4.2. ELEMENTOS FORMALES
 - 2.4.3. ELEMENTOS REALES
- 2.5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR
- 2.6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

CAPITULO SEGUNDO

2.1. CONCEPTOS DE CONTRATO

El CONTRATO, es una figura que nos acompaña todo el tiempo, ya que en todo momento y de alguna manera, los celebramos sin darnos cuenta, por lo que resulta más que necesario realizar un estudio mucho más profundo de este concepto, y para tal efecto, es de suma importancia conocer su origen y por su puesto el significado tanto gramatical como etimológico.

2.1.1. SIGNIFICADO GRAMATICAL

Para entender mejor el significado Gramatical, es necesario consultar algunos Diccionarios, ya que es en ellos donde se puede encontrar este vocablo.

García Pelayo Ramón, define al **CONTRATO**, como un " Pacto entre dos o más personas. Documento en que consta ".¹⁴

Es importante aclarar que esta definición, es muy somera, es decir muy general, por lo que resulta necesario analizar otras definiciones, para una mayor claridad.

CONTRATO.- " Pacto o Convenio entre partes que se obligan sobre una materia determinada ".¹⁵

¹⁴ GARCIA PELAYO RAMON, "Diccionario Básico de la Lengua Española", Ed. Larousse, México 1997, pág.138.

¹⁵ DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO, "Master Tomo III", Ed. Olimpo, España, 1993, pág. 650.

CONTRATO. - " Acuerdo de las voluntades de dos o más personas tendiente a crear, modificar o extinguir algún derecho u obligación. Alquilar una casa, comprar un objeto, etc."¹⁶

Se puede observar que en las anteriores conceptualizaciones, ambas coinciden en definir al Contrato como un Pacto que se puede celebrar entre dos o más personas, y que se puede celebrar en cualquier materia, puede ser Civil, Mercantil Administrativa, etc., además de que nos hablan de los efectos del mismo.

2.1.2. SIGNIFICADO ETIMOLÓGICO

Para una mejor comprensión de este término, es necesario conocer su origen Etimológico, el cual como todo el Derecho, se encuentra, en ROMA.

Es necesario mencionar que este significado es muy general, pero es necesario tomar en cuenta esta definición para poder entender dicho precepto.

CONTRATO. - " Proviene del latín Conventum y Pactum que significa Concordar, Convenir. estar acordes en determinado acto, proyecto de ley, Conventum, lex, legis, pactum." ¹⁷

En este caso también se define al contrato como un pacto o acuerdo entre dos o más personas, para un determinado fin.

2.1.3. CONCEPTUALIZACIONES DOCTRINARIAS

La primera consideración que debemos hacer antes de adentrarnos al estudio de las definiciones más importantes del Contrato, es que el mismo varia

¹⁶ ENCICLOPEDIA ILUSTRADA, "Cumbre Tomo IV", Ed. Cumbre, México, 1979, pág. 586.

¹⁷ FERNÁNDEZ COLINAS PEDRO, "Diccionario Everest Cima, Latino-Español, Español-Latino", Ed. Everest, España 1993, pág. 483.

necesariamente de país en país y de época en época de acuerdo con las leyes y costumbres de cada lugar.

Los contratos son la fuente más importante de las obligaciones, sobre todo cuando día a día y casi sin darnos cuenta los estamos celebrando (ejemplo, al comprar el periódico, al alquilar un automóvil, una motocicleta, al abordar el metro, el trolebús, etc.), siendo infinita la variedad de contratos que se pueden celebrar con la libre voluntad de las partes, es importante estudiar algunas de las definiciones más importantes de este precepto.

Tomas Moro, define al **CONTRATO**, como un " Negocio jurídico por el que una o más partes crean, modifican o extinguen una relación".¹⁸

Para Colín "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".¹⁹

Es importante destacar que en la definición anterior se habla del Contrato y del Convenio como sinónimos, de los cuales se hablará más adelante, para una mejor comprensión.

Una de las definiciones más completas y precisas es la que señala Bañuelos Sánchez Froylán, ya que define al Contrato de una manera muy sencilla y completa.

"El **Contrato** es un acuerdo de dos o más personas por el que se obligan mutuamente, a ciertas cosas o prestaciones. El contrato es un acto jurídico - voluntario y lícito- que tiene por efecto general crear, modificar y extinguir obligaciones, originando prestaciones recíprocas entre las partes, ya que no sería

¹⁸ MORO TOMAS, "Diccionario Espasa Jurídico", Ed. Espasa Calpe, España 1996, pág. 20.

¹⁹ Cfr. ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL, "Contratos Civiles", Ed. Porrúa, México 1997, pág. 20.

lógico que la voluntad de una persona obligue a terceros extraños al acto. El **Contrato** es, además, una forma de Convenio -Acuerdo entre partes- cuya nota esencial consiste en engendrar obligaciones." ²⁰

De las anteriores conceptualizaciones podemos hacer notar que todo Contrato necesariamente implica un acuerdo de voluntades; aunque no se trata de un simple acuerdo, también es necesario la manifestación exteriorizada de por lo menos dos voluntades; además de que todo Contrato debe ligar o enlazar a las personas que lo celebran, estableciendo entre ellas un vínculo obligatorio.

En la Legislación Mexicana, **el Contrato** se encuentra definido dentro del **CODIGO CIVIL**. En este caso se hablara específicamente del **Código Civil Vigente del Distrito Federal y del Estado de México**; en ambos el contrato se ubica en el libro Cuarto, denominado **de las Obligaciones, Capítulo 1, (Contratos)**. Concretamente en **los artículos 1792 y 1793, del Código Civil Vigente del Distrito Federal y 1621 y 1622 del Código Civil Vigente del Estado de México**, ambos definen al Contrato de la misma forma:

CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MEXICO

Art. 1621.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Art. 1622.- Los Convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL

Art. 1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

²⁰ BAÑUELOS SÁNCHEZ FLOYLAN: "Interpretación de los Contratos y Testamentos", Ed. Orlando Cardenas, México 1990, pág. 1669.

Art. 1793.- Los Convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de Contratos.

Como se puede observar en los artículos anteriores se precisa una distinción entre Convenio y Contrato, aunque al mismo tiempo se aprecia la necesidad de ambos para que exista el Contrato, esto es, se considera el Convenio como el género y al Contrato como la especie, sin perder de vista que ambos son especies de actos jurídicos.

En el Derecho Mexicano, el Contrato es una especie de "convenio", en el que existe el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones con la diferencia de que en el Contrato existe el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones. "El *contrato* (lo mismo que todo Convenio), es un acto jurídico bilateral, una manifestación exterior de voluntad, tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la Ley".²¹

Como se ha observado anteriormente en la mayoría de las definiciones, se habla del Contrato como un convenio, por lo que resulta necesario realizar un pequeño análisis de ambos para poder entenderlos, pero antes es importante hablar de la **TEORIA BIPARTITA Y TRIPARTITA DE LOS HECHOS JURÍDICOS**, ya que ambas nos hablan de todos estos términos.

TEORIA BIPARTITA O FRANCESA DE LOS HECHOS JURÍDICOS

Se le denomina **TEORIA BIPARTITA**, porque maneja dos términos:

A) Hechos Jurídicos y B) Actos Jurídicos

A) Hechos Jurídicos: son todos aquellos acontecimientos ya sea de la naturaleza o del ser humano, susceptibles de producir efectos de derecho. Estos a su vez se dividen en 2 categorías:

²¹ R. YUNGAÑO ARTURO, "Curso de Derecho Civil y Derecho Económico", Ed. Macchi, Argentina 1998, pág. 32.

a) Hechos o fenómenos físicos de la naturaleza que producen efectos de derecho independientemente de la voluntad del sujeto. (por ejemplo el nacimiento o la muerte de una persona).

b) Hechos jurídicos, en los que interviene la conducta humana, pero los efectos de Derecho se producen independientemente y a veces en contra de la voluntad del sujeto, estos a su vez se dividen en:

1.- Cuasi-Contratos: es una figura parecida al **CONTRATO** por su licitud y consecuencias, pero en el cual no se encuentra **CONSENTIMIENTO** entre los sujetos como elemento constitutivo, lo cual hace la gran diferencia con el contrato. (un ejemplo de esto sería la **GESTION DE NEGOCIOS**).

2.- Delitos: es un hecho humano contrario al derecho y castigado por la Ley, es un hecho jurídico ya que produce un cambio en el mundo del derecho, pero no puede ser un Acto Jurídico, ya que el cambio que produce, es decir el sufrir un castigo no es precisamente el efecto deseado por el delincuente.

3.- Cuasi-delitos: Es un cto ilícito donde no hay intención de infringir una norma, no obstante esto sucede y se producen consecuencias jurídicas, (ejemplo los delitos imprudenciales).²²

B) Actos Jurídicos, en ellos interviene la voluntad del hombre ya sea en forma: Unilateral o Bilateral, para producir consecuencias jurídicas, (ejemplo los Convenios o Contratos)

TEORIA TRIPARTITA DE LOS HECHOS JURÍDICOS

Se le denomina **TEORIA TRIPARTITA**, porque maneja tres elementos:

1.- Hechos jurídicos, 2.- Actos Jurídicos y 3.- Negocios Jurídicos

Para distinguir claramente entre hechos, actos y negocios jurídicos.

Se debe tomar en cuenta la intervención de la voluntad en dos momentos, es decir se considera su presencia o ausencia en:

²² SERRA RUIZ MARIA DE LOS ANGELES: "Apuntes de Derecho Civil I", México, 1997, pág. 17

1) en el querer adecuarse al supuesto o hipótesis normativa, es decir en la realización del acontecimiento en que el hecho, el acto o el negocio pueda consistir.

2) en querer la producción de las consecuencias jurídicas.

1.- Hechos Jurídicos, se caracteriza dentro de esta tesis, porque no interviene la voluntad en ninguno de los momentos, sin embargo, se generan consecuencias jurídicas, por ejemplo la muerte de una persona que dejó testamento. es importante preguntarnos ¿desea alguien la muerte? Por supuesto que no, y debido a esto se hace todo lo humanamente posible para salvar a la persona, sin embargo esta fallece y se generan consecuencias jurídicas como son la transmisión de derechos y obligaciones hereditarias.

2.- "Actos Jurídicos, se presentan en esta tesis cuando la voluntad de los particulares se presenta en el primero de los momentos mencionados, es decir que la voluntad sólo interviene en la realización del acontecimiento, mas no en la producción de las consecuencias jurídicas, no obstante lo cual estas se producen, ejemplo: El Homicidio Intencional.

3.- Negocios Jurídicos, se presenta para esta tesis cuando la voluntad de los particulares interviene en los dos momentos mencionados, es decir en la realización del acontecimiento y además en la producción de las consecuencias jurídicas permitidas por la Ley, ejemplos característicos son los CONTRATOS Y LOS CONVENIOS, el elemento de todo negocio jurídico es la LICITUD, o sea el no, desconocimiento de la Ley a las consecuencias jurídicas deseadas por las partes o por el autor del acto."²³

Este elemento es muy necesario ya que no basta con la sola voluntad del autor o el sólo consentimiento de las partes para que los efectos deseados por ellos se produzcan, si no que es absolutamente necesario que la ley permita la validez de estos efectos, es decir que no se los prohíba, (por ejemplo nadie puede a través de un convenio comprometerse a ser esclavo de una persona).

²³ SERRA RUIZ MARIA DE LOS ANGELES: Ob. Cit. pág 19.

Es importante mencionar que la teoría que se aplica o sigue en México, es la **TEORIA BIPARTITA O FRANCESA DE LOS HECHOS JURÍDICOS**, por considerarla más apropiada, completa y sencilla.

En base, a lo manifestado anteriormente se puede diferenciar al Convenio y al Contrato de la siguiente manera:

CONTRATO: Crea o transfiere derechos y obligaciones.

CONVENIO: Modifica o extingue derechos y obligaciones.

Con lo anterior podemos considerar al Contrato como un acuerdo de voluntades, tendientes a producir derechos y obligaciones; debido a que toda persona tiene la necesidad en algún momento de asegurar de alguna manera la realización o la abstención de cierta conducta y el instrumento idóneo para la realización de dicha necesidad, es a través del "Contrato". Y el convenio solo modifica o extingue obligaciones o derechos ya existentes.

2.2. CONCEPTOS DE ARRENDAMIENTO

En el presente punto se hará mención de los conceptos más importantes del arrendamiento para una mayor comprensión del mismo.

2.2.1. SIGNIFICADO GRAMATICAL

Para poder comprender el Arrendamiento, es necesario conocer su origen, es decir su significado gramatical.

ARRENDAMIENTO.- "Ceder o adquirir por cierto precio el aprovechamiento temporal de inmuebles, cosas, obras o servicios."²⁴

²⁴ GARCIA PELAYO RAMON; Ob. Cit. pág. 43

Este concepto habla del arrendamiento en forma general, ya sea de bienes muebles, inmuebles, obras, o servicios, a cambio de un precio previamente determinado.

ARRENDAMIENTO.- " Contrato en virtud del cual una persona se compromete a dar a otra el uso y goce de un objeto durante un tiempo determinado y por un precio convenido de antemano".²⁵

En este caso no se define claramente el objeto materia del arrendamiento, sólo nos habla del precio predeterminado.

ARRENDAMIENTO.- " Contrato principal bilateral, oneroso y contrativo, por el cual una de las partes se obliga a dar a otra por cierto tiempo y a cambio de un precio determinado, el uso o disfrute de una cosa o ejecutar una obra o prestar un servicio".²⁶

Esta definición se encuentra mucho más completa, ya que nos habla del arrendamiento como un contrato bilateral, es decir que se necesita mínimo de dos personas para llevarse a celebrarse, además de que con todo lo antes manifestado se puede concluir que el arrendamiento es el aprovechamiento temporal de un bien a cambio de un precio cierto.

2.2.2. SIGNIFICADO ETIMOLÓGICO

Para una mejor comprensión de este precepto, es necesario conocer su origen etimológico, el cual como todo el derecho se encuentra en ROMA.

ARRENDAMIENTO.- Proviene del latín *Locatio Conductio*, que significa, alquiler o arriendo."²⁷

²⁵ DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO, "Master Tomo I", Ed. Olimpo, España 1993, pág. 416.

²⁶ ENCICLOPEDIA ILUSTRADA, "Cumbre", Ed. Cumbre México, 1980, pág. 634.

²⁷ FERNÁNDEZ COLINAS PEDRO, Ob. Cit. pág. 463.

Es importante hacer notar nuevamente el origen de los vocablos arrendador y arrendatario, ambos provienen también del latín conocidos como Locator y Conductor respectivamente.

2.2.3. CONCEPTUALIZACIONES DOCTRINARIAS.

Como ya lo hemos mencionado anteriormente el arrendamiento es uno de los contratos más importantes debido a su constante aplicación, por lo que varios juristas lo definen de la siguiente manera:

Para W.M. Jackson "El Contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto".²⁸

También se define al Arrendamiento como " un contrato mediante el cual una parte, arrendador, se obliga a transferir, de modo temporal, el uso o goce de una cosa u otra parte, arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado".²⁹

Para Marcel Planiol, "El Arrendamiento o locación es un contrato, por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo".³⁰

²⁸ W.M. JACKSON, "Diccionario Hispánico Universal, Tomo I", Ed. Mexicana, México 1980, pág. 85.

²⁹ ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL, Ob. Cit. pág. 159.

³⁰ TREVIÑO GARCIA RICARDO, "Los Contratos Civiles y sus Generalidades", Ed. McGraw-Hill, México 1998, pág. 145.

Como se ha podido observar hasta el momento, la mayoría de los juristas coinciden en definir al Arrendamiento, como un contrato el cual se encuentra integrado por tres elementos que son:

- 1.- Las partes denominadas ARRENDADOR Y ARRENDATARIO
- 2.- El bien, ya sea mueble o inmueble, y
- 3.- El precio que deberá ser determinado,

Elementos que son primordiales para que se de la figura del arrendamiento, además de que el goce del bien ya sea mueble o inmueble, deberá de ser temporal para que pueda existir el alquiler, a cambio de una remuneración que como ya se menciono con anterioridad esta tiene que estar perfectamente determinada.

Otro concepto importante es el que define al arrendamiento "como un Contrato para el que el arrendador se obliga a suministrar y proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto".³¹

Rojina Villegas manifiesta que: "El Arrendamiento es un Contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler".³²

De igual manera manifiesta que dicho contrato cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el Contrato de Arrendamiento.

"Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra 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".³³

³¹ MARCEL PLANIOL; "Derecho Civil", Ed. Episa, México, 1997. pág. 981.

³² SÁNCHEZ MEDAL RAMON, Ob. Cit. pág. 234.

³³ DE PINA RAFAEL; "Diccionario de Derecho". Ed., Porrúa, México, 1994, pág. 101.

El Arrendamiento es uno de los Contratos más importantes por su constante aplicación, es por este motivo que el Derecho Mexicano, ha tratado de regularlo de una manera muy minuciosa.

Nuestra Legislación Civil vigente, sólo reconoce dentro del Contrato de Arrendamiento una de las formas que regulo el Derecho Romano, y esto es el **ARRENDAMIENTO DE COSAS (LOCATIO CONDUCTIO)**.

Esta figura se encuentra regulada dentro de nuestra Legislación Mexicana, en este caso hablaremos específicamente del **Código Civil Vigente para el Distrito Federal** y el **Código Civil Vigente para el Estado de México**; en ambos se encuentra dicha definición dentro del **título sexto denominado "del Arrendamiento"**, **capítulo I concretamente en el artículo 2398 y 2252** respectivamente.

CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL

Art. 2398. *Hay Arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporalmente de una cosa y la otra a pagar por este uso o goce un precio cierto.*

CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MÉXICO

Art. 2252. *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.*

En ambos artículos se define al ARRENDAMIENTO, de las misma forma, y al igual que las conceptualizaciones anteriores se lleva a cabo con la presencia de dos

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

De todas las definiciones anteriores, incluyendo las de Nuestro Código Civil, se puede concluir Que:

El Arrendamiento es un Contrato mediante el cual una persona denominada arrendador, cede a otra llamada arrendatario, el uso o él goce de una cosa temporalmente a cambio de una cantidad determinada (renta).

También se puede observar que en todas las definiciones anteriores prevalecen tres elementos muy importantes y que caracterizan dicho contrato:

1.- La Concesión del uso o goce temporal de un bien a otra persona mediante determinadas condiciones.

2.- El pago de una retribución a cambio del uso y goce del bien arrendado (posesión), y

3.- La restitución de la cosa arrendada toda vez que solo se transfiere temporalmente.

Esta figura resulta ser tan necesaria y universal, debido a que en todos los lugares el hombre que carece de cosas, se ve precisado a procurarse su goce y disfrute mediante el arrendamiento; cuando no puede ó simplemente no quiere comprarlas o adquirirlas.

2.3. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Antes de adentrarnos en la clasificación de los Contratos de arrendamiento, es necesario conocer las características del mismo:

- a) Principal
- b) Bilateral
- c) Oneroso
- d) Conmutativo
- e) De Tracto Sucesivo
- f) TraslATIVO de uso
- g) Formal

a) principal.- Porque para su validez y existencia no depende de otro contrato, es decir es un contrato autónomo.

b) Bilateral.-Porque genera obligaciones para ambas partes contratantes, por parte del arrendador, la principal obligación es conceder el uso o goce y por parte del arrendatario es pagar un precio cierto y determinado, también conocido como contrato sinalagmático.

c) Oneroso.- En virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes, esto es las cargas y beneficios son para ambos. El provecho que recibe el arrendador cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta la necesidad de conceder el uso o goce de la cosa arrendada, y a la inversa, el arrendatario por el uso o goce de la cosa reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. Es de vital importancia que el arrendamiento sea oneroso para que el pueda existir, ya que si este no lo es, nos encontraríamos en presencia de otra figura muy distinta al alquiler.

d) **Conmutativo.**- Pues ambas partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración, es decir conocen perfectamente el carácter económico desde el momento de la contratación.

e) **De Tracto Sucesivo** .-Son aquellos que por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo, no se le puede concebir como un contrato instantáneo, en virtud de que se concede el uso de una cosa porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo acto, sino que se requiere necesariamente de un lapso mas o menos largo, es decir produce sus efectos con el transcurso del tiempo, en este caso el principal elemento es como se ha mencionado el TIEMPO.

f) **Formal.**- Este contrato debe otorgarse por escrito, la ley lo exige para su validez, la falta de este requisito será sólo imputable al arrendador.

El contrato deberá contener como mínimo las características que señala el artículo **2448-F del CODIGO CIVIL VIGENTE DEL DISTRITO FEDERAL**,

- I. Nombres del arrendador y arrendatario;
- II. La ubicación del inmueble;
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan;
- IV. El monto de la renta;
- V. La garantía, en su caso;
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado;
- VII. El término del Contrato;
- VIII. Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Es importante mencionar que el CODIGO CIVIL VIGENTE DEL ESTADO DE MÉXICO, no señala en ninguno de sus artículos los requisitos mínimos de todo contrato de alquiler, tal y como lo señala el CODIGO CIVIL VIGENTE DEL DISTIRITO FEDERAL.

CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento se clasifica en:

1- MERCANTIL

2- ADMINISTRATIVO

3- CIVIL

1- **MERCANTIL**.- Exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación comercial (artículo 75 del Código de Comercio.), por lo tanto si se refiere a inmuebles aun cuando se celebre con el propósito de transacción comercial, siempre será civil, este tipo de arrendamiento se puede celebrar entre Personas Físicas y Morales, e incluso por el Estado, a través de sus distintas dependencias.

La gran diferencia con el Arrendamiento Civil es que este se celebra sobre bienes muebles y no sobre bienes inmuebles que es lo que caracteriza al Civil.

2- **ADMINISTRATIVO**.- Cuando recae sobre bienes que pertenecen a la Federación, a los Estados y a los Municipios en el momento en que estas entidades publicas celebran contratos de arrendamiento, nos encontramos en presencia de un arrendamiento administrativo.

Es importante mencionar que los funcionarios, empleados y administradores de establecimientos publicas, tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes

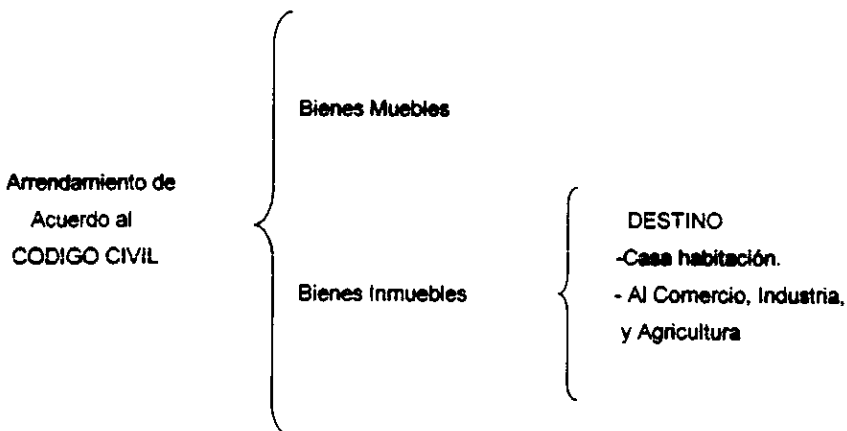
que administran con este carácter (artículo 2405 del Código Civil). Se distingue del primero porque para que exista, es necesario que lo celebre el GOBIERNO, por medio de alguna dependencia, sobre bienes que son propiedad del ESTADO con algún particular.

3.- **CIVIL.**- El arrendamiento tendrá el carácter de civil, por exclusión, es decir, cuando no sea mercantil ni administrativo.

En este caso se habla del alquiler más común y conocido por la sociedad que celebran dos partes denominados arrendador y arrendatario, los cuales pueden ser tanto personas físicas como personas morales.

LOS ARRENDAMIENTOS CIVILES

Nuestro Código Civil, reconoce dos tipos fundamentales de arrendamiento: El arrendamiento de inmuebles y el arrendamiento de muebles, a su vez los inmuebles los divide o distingue en razón, a su destino las casas habitación, los dedicados al comercio, a la Industria y a la agricultura. Para estos últimos se maneja un capítulo denominado: "DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS".



2.4. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Para que el arrendamiento pueda existir es necesario que se conjunten una serie de elementos, los cuales se encuentran clasificados en 3 tipos:

1.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA

- Las partes (*arrendador y arrendatario*)
- El consentimiento
- El objeto

2.- ELEMENTOS FORMALES

- Requisitos mínimos exigidos por la ley para que exista el Contrato*

3.- ELEMENTOS REALES

- La cosa
- El precio o renta
- El tiempo

2.4.1. ELEMENTOS DE EXISTENCIA

También conocidos como esenciales, y son indispensables para cualquier contrato.

Para que esta figura pueda surgir, primero que nada es necesario la existencia de dos partes muy importantes:

EL ARRENDADOR que da la cosa en arrendamiento y el **ARRENDATARIO** que la recibe; ambas partes requieren de capacidad general para contratar.

Dentro de los **Elementos Esenciales**, también podemos encontrar los siguientes:

1.- EL CONSENTIMIENTO

Se define al Consentimiento "Como un acuerdo de voluntades que implica la existencia de un interés jurídico, en el caso particular del contrato, ese interés consiste en la creación o transmisión de derechos reales o personales".³⁴

Es decir es el acuerdo de voluntades sobre la creación de obligaciones de dar, consistente en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa, mediante un precio cierto y determinado.

Por regla general los Contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deban revestir una forma especial que puede consistir en una simple formalidad o en una solemnidad. Los Contratos que se perfeccionan por el mero consentimiento, reciben el nombre de **CONSENSUALES**, y los que necesitan para su existencia de alguna solemnidad, se denominan **FORMALES**.

Para que se de el acuerdo de voluntades, es importante que el consentimiento se manifieste de una manera clara y concisa y que no deje lugar a dudas de la voluntad de ambas partes es decir debe de ser liso y llano, (el campesino mas inculto entiende perfectamente el significado de las palabras "trato hecho", que es una forma de manifestar su consentimiento).

La Legislación Mexicana reconoce 2 tipos de consentimiento, en este caso se hablara específicamente de los Códigos Civiles tanto del Estado como del Distrito Federal.

EL CODIGO CIVIL VIGENTE DEL DISTRITO FEDERAL en su artículo 1803 y el **CODIGO CIVIL VIGENTE DEL ESTADO DE MÉXICO** en su artículo 1632, reconocen dos tipos de consentimiento:

³⁴ TREVIÑO GARCIA RICARDO, "Epítome de los Contratos", Ed. McGraw-Hill, México, 1994, pág. 9.

Art. 1803 y 1632.- *El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlos, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.*

1.- **EL EXPRESO** .- Cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos, ejemplo: Que una oferta sea aceptada por otra persona de palabra; la celebración de un contrato de arrendamiento verbalmente, mediante una carta (por escrito en este caso se estaría a en presencia de un Contrato), o por una simple inclinación de cabeza (signos inequívocos).

2.- **TACITA**.- Resulta de hechos o de actos que lo presupongan, o que autoricen a presumirlos, excepto en los casos en que por LEY o por CONVENIO, sea necesario que la voluntad se manifieste en forma expresa. ejemplo : al subirse al camión y pagar la retribución correspondiente por el servicio, permitir que alguna persona introduzca bienes a su casa, instalándose en ella para vivir.

2.- OBJETO

Los objetos jurídicos del Contrato son:

EL OBJETO DIRECTO.- Que son las consecuencias jurídicas, consistentes en la creación de **DERECHOS Y OBLIGACIONES**.

EL OBJETO INDIRECTO.- La obligación de dar, consistente en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa.

Para Treviño Garcia, "El objeto indirecto está representado por la cosa, el hecho o la abstención; es decir, la prestación positiva o negativa; de ahí que el artículo 1824 declare : "Son objeto de los contratos:

- I. la cosa que el obligado debe dar,
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.”

Prácticamente esto (cosa, hecho o abstención) es el objeto de la obligación, pero como el contrato origina la obligación y el objeto de ésta es la cosa, el hecho o la abstención, el legislador lo establece como el objeto del contrato”.³⁵

EL OBJETO FISICO.- Consistente en la COSA QUE SE DA EN ARRENDAMIENTO, que es el que nos interesa, como ya se menciona con antelación, nuestra Legislación, en su artículo 1824, nos dice que son objetos de los Contratos:

- I.- La cosa que el obligado debe dar*
- II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer,*

En este caso hablaremos de la cosa que el obligado debe dar, los artículos 1824 al 1831 del C.C.D.F. y 1653 al 1660 del C.C. EDO. MEX. Hacen referencia a los requisitos necesarios de la cosa materia del contrato, los cuales procederemos a estudiar:

Antes que nada la cosa u objeto en estudio debe:

1.- EXISTIR EN LA NATURALEZA.

Tal existencia es tanto física como material, pues sino la prestación sería imposible. Sin embargo las cosas futuras, pueden ser objeto de un Contrato, por ejemplo los frutos de una cosecha, (excepto la herencia de una persona viva).

³⁵ TREVIÑO GARCIA RICARDO, Ob. Cit. pág. 19.

2.-TAMBIEN DEBERA DE SER DETERMINADA O DETERMINABLE EN CUANTO A SU ESPECIE.

La determinación se da cuando la cosa posee características muy particulares, de tal manera que se pueda distinguir de cualquier otra. Ejemplo un terreno del que se especifica su ubicación, medidas y colindancias.

Por el contrario no sería posible celebrar un Contrato cuyo objeto fuera un animal sin decir el tipo de especie a la que pertenece, porque el deudor podría entregar cualquier animal.

"El objeto debe de ser claramente determinado, porque sólo de esa manera se estará en posibilidad de contraer obligaciones respecto a él".³⁶

Es decir en este caso en particular, el objeto debe de estar plenamente determinado desde el principio para que el arrendamiento se pueda llevar a cabo.

3.- EL OBJETO DEBERA ESTAR EN EL COMERCIO

Los artículos 748 y 749 del C.C.D.F. Y 725 Y 726 del C.C. EDO. MEX., nos indican las cosas que pueden estar fuera del comercio, ya sea por su naturaleza o por disposición de la Ley.

POR SU NATURALEZA.- Los objetos que no puedan ser poseídas por algún individuo exclusivamente (ejemplo La Luz solar, el aire, etc).

POR DISPOSICION DE LA LEY.- Como las calles, carreteras de uso común, el Palacio Nacional, Los Edificios DE LA UNAM, etc.

³⁶ MARINEAU IDUARTE MARTHA, Ob. Cit. pág. 174.

El Maestro Leopoldo Aguilar C. Nos hace la aclaración de que el término "Comercio" a que se refieren los artículos 748 y 749 del C.C. no se concretan a los actos de Comercio (reglamentados por el C.C.) sino al Comercio jurídico, es decir, susceptible de entrar en relaciones jurídicas.

De lo anterior se puede podernos concluir que el comercio, es la posibilidad de tráfico que una cosa u objeto puede tener para pasar por diferentes manos a través de actos jurídicos.

Además de los requisitos anteriores el objeto deberá ser: **POSIBLE Y LICITO** (Artículos 1827 al 1831 del C.C. D.F. Y 1656 al 1660 del C.C. EDO. MEX.)

POSIBLE. A contrario Sensu, Los Legisladores nos mencionan para una mayor comprensión cuáles son los hechos imposibles.

Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una Ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo para su realización.

Esto significa simplemente que el hecho no sea contrario a una Ley natural o física. (Ejemplo obligarse a no respirar en 10 minutos, etc).

También el hecho deber ser jurídicamente posible, esto es que no debe violar una norma que lo rija y que por lo tanto, constituya un obstáculo insuperable para su realización (ejemplo no dar alimentos a sus hijos pequeños).

LICITO.- a contrario Sensu ambos Códigos nos hablan de los hechos ilícitos, en sus respectivos artículos.

Son ilícitos los hechos contrarios a las Leyes de orden público o a las buenas costumbres (ejemplo robar).

Es necesario destacar la importancia del CONSENTIMIENTO Y EL OBJETO en el Contrato de Arrendamiento, ya que sin ambos dicho Contrato sería inexistente, sirve como apoyo a lo anterior la siguiente Tesis Jurisprudencial:

CONTRATO INEXISTENTE.- Según el artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos requieren para su existencia de: " I Consentimiento. II. Objeto que pueda ser materia del contrato." De donde obviamente se deduce que ambos elementos son esenciales en su configuración y que la falta de uno solo de ellos da lugar a su inexistencia.- Amparo directo 1865/76. Samuel Zenteno. Ruiz. 30 de septiembre de 1977. Unanimidad de 4 votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. Secretario: Carlos A. González Zárate.- Informe 1977. Tercera Sala. Pág. 72.

Como se puede observar esta tesis apoya lo manifestado por el artículo 1794 del CODIGO CIVIL VIGENTE DEL DISTRITO FEDERAL, en cuanto a la existencia del contrato, el cual requiera tanto del consentimiento, como del objeto materia del Contrato, para que el mismo pueda surgir o existir.

Respecto al precio o a la renta es importante realizar una pequeña semblanza de su origen para entender la existencia de la misma.

"En los comienzos de la sociedad, cuando el hombre, no tenía grandes conocimientos sobre la tierra, no tenía ante sí más que la inmensidad de los bosques, esta era muchísima y la industria sólo se hallaba en sembrar maíz y otros cereales, la renta debía equivaler a cero. Pero poco a poco a consecuencia de la multiplicación de las familias y del progreso de la agricultura, la tierra comenzó a adquirir un precio. El trabajo dio al suelo su valor, y de ahí nació la renta"³⁷

Respecto al PRECIO el Código Civil Vigente del D.F. Y del EDO. DE MEXICO.

³⁷ DELGADO MOYA RUBEN : "Derecho a la Propiedad Rural y Urbana", Ed. PAC, México 1993,pág.45

establecen en los artículos 2399 y 2253, (respectivamente).

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

El pago de esta renta no se puede pagar con servicios , esta deberá ser cubierta en forma pecuniaria o con cualquier otra cosa siempre y cuando se encuentra perfectamente establecida. (Esto es la renta sólo podrá consistir en DINERO O EN COSAS).

2.4.2. ELEMENTOS FORMALES

LA FORMA,” consiste en aquellos requisitos a que debe sujetarse la relación contractual, en otras palabras, es el molde que configura cada contrato” ³⁸

Es un requisito y un elemento muy importante, en el contrato de arrendamiento, toda vez que para su validez se requiere que se otorgue por escrito, la falta de dicha formalidad se le imputará al arrendador. (Art. 2406 C.C.D.F. y 2260 del C.C. EDO.DE.MEX.)

Es importante destacar que tradicionalmente se ha llamado FORMA a l hecho de realizar el contrato por escrito, de ahí que por Automasia (tradicción) la forma sea sinónimo de realizarlo por escrito.

Aunque la falta de esta formalidad sólo produce una nulidad relativa, imputable al arrendador, tal y como lo establece la siguiente Tesis Jurisprudencial:

³⁸ MARINEAU IDUARTE MARTHA, Ibidem. Pág. 175.

ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE.- La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario.- Quinta Epoca: Tomo CXIV. Página. 36. A. D. 1582/51. Arreola Federico. 5 votos.- Tomo CXIV. Pág. 761. A.D. 3085/40. González María. 4 votos.- Tomo CXXI. Pág. 108. A.D. 4716752. Rodríguez Conde Soledad. 5 votos.- Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. XLII. Pág. 10. .A. D. 1791/59. Virginia R. De Serna. 5 votos.- Vol. XLIV. PÁG, 35 a.d. 3046/60. Julián Avila de Los Reyes. . Unanimidad de 4 votos.- Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 234

Esta anterior jurisprudencia apoya lo anteriormente manifestado en relación, a la forma que debe revestir el contrato, la cual deberá ser por escrito tal y como lo ordena el artículo 2406 del Código Civil del D.F. y la falta de este requisito sólo produce una Nulidad Relativa, misma que se puede subsanar.

En cuanto a los Arrendamientos de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación, que es el que nos interesa, el artículo 2448-F del C.C.D.F. nos menciona los requisitos mínimos que debe contener un contrato de arrendamiento además de realizarse por escrito.

2448-F. Para los efectos de este capítulo el Contrato de Arrendamiento, debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble,

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

IV. El monto de la renta;

V. La garantía, en su caso.

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

VII. El término del contrato;

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

Además de lo anterior el arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, y una vez hecho lo anterior, deberá entregar una copia del mismo al arrendatario, quién podrá exigir a la entrega de la misma, copia y quién también tiene el derecho de registrar su copia ante la autoridad antes señalada.

A grandes rasgos, estos son los requisitos formales, mínimos que un Contrato de Arrendamiento deberá de contener, aunque claro que pueden existir muchas cláusulas más, de acuerdo a la voluntad de las partes, mismas que serán válidas, siempre y cuando, no vayan en contra de la Moral, el Derecho, o las Buenas Costumbres.

Para un mejor entendimiento de los requisitos que debe contener un Contrato de Arrendamiento, es necesario consultar el ANEXO número 1, que consiste en un

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que contiene los requisitos esenciales e indispensables de un Contrato de esta índole.

2.4.3. ELEMENTOS REALES

Se encuentran integrados por 3:

- 1.- LA COSA**
- 2.- EL PRECIO O RENTA**
- 3.- EL TIEMPO**

En lo referente a la **COSA, EL PRECIO O RENTA**, resulta innecesario y repetitivo realizar un nuevo estudio de ambos ya que han quedado bien definidos en el punto anterior, toda vez que también forman parte de los elementos de existencia.

Es importante destacar que en lo que se refiere al precio en el contrato de arrendamiento; no necesariamente debe consistir en dinero, este se puede fijar en cualquier otra cosa equivalente, por ejemplo: los frutos de una parcela, aunque tradicionalmente se celebra en forma pecuniaria, y este puede ser tanto en moneda nacional como en extranjera, ya que nuestra Legislación no prohíbe que el arrendamiento se celebre en moneda distinta a la nacional. (ejemplo en DOLARES), siempre y cuando se realice la conversión, tal y como se establece en las siguientes Tesis Jurisprudenciales:

PAGO DE RENTA DE DOLARES. ES LICITO SI ASI LO ESTABLECIERON LAS PARTES.-

El axioma *Pacta Sunt Servanda* determina, que la voluntad de los contratantes es la ley suprema en el acto jurídico que realizan, y así a ello se suma que la interpretación de los contratos según lo prescribe el numeral 1815 del Código Civil para el Distrito Federal, debe estarse al sentido literal de sus cláusulas cuando sus términos son claros y no dejan duda

sobre la intención de las partes, lógicamente es dable inferir que la arrendataria cumplirá debidamente su obligación entregando la suma pactada en dinero extranjero.- Amparo directo 6519/85. Infractec. S.A. de C.V. 27 de octubre de 1986. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. Secretario: Luis Pérez de la Fuente.- amparo directo 11910/84. Constructora y Perforadora Tlalóc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro, Secretaria: María Lourdes Delgado Granados.- Amparo directo 11911/84. Constructora y Perforadora Tlalóc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: María Lourdes Delgado Granados.- Amparo directo 393/86. Grutec, S.A. de C.V. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.- Amparo directo 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S.A. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.- Apéndice. Informe 1987. Segunda Parte. Civil. Pág. 16.

Nuestra Legislación permite que el pago de la renta se pueda celebrar en Moneda distinta a la nacional, específicamente en Dólares siempre y cuando las partes lo pacten de esta forma, y la tesis antes mencionada sirve de apoyo a esta manifestación.

CELEBRACION DEL CONTRATO.- Es infundado el aserto de que como el dólar RENTA CONCERTADA EN DOLORES. ES DETERMINADA DESDE EL MOMENTO DE varía permanentemente en su paridad con la moneda nacional, si la renta se pacta en aquella divisa se impide conocer con precisión el momento del débito, ya que éste podría determinarse, hasta el momento de realizar el pago haciendo la conversión de la moneda extranjera a la mexicana de acuerdo con la cotización que rija en este momento, peculiaridad que deviene en la indeterminación del precio de la renta. En efecto, si bien es cierto que el dólar sufre constantes cambios en su cotización no es inherente al contrato en sí, sino deriva de la conjugación del mismo convenio y la Ley Monetaria, al dar ésta la pauta para solventar las deudas contraídas en capital extranjero, de suerte que si el obligado se colocara en la hipótesis de pagar, no la clase de moneda pactada, sino su

equivalente en moneda nacional, ubicándose así en una atmósfera extracontractual, la cuestionada indeterminación dejaría de ser afín al acuerdo de voluntades y se convertiría en consecuencia de otro factor distinto como lo sería la decisión unilateral del arrendatario, la que por demás habría de actualizarse en un tiempo posterior al en que nació la obligación y al en que se determinó el precio de la renta, o sea, después de la celebración del contrato.- Amparo directo.6519/85. Infractec, S.A. de C.V. 2 de octubre de 1986. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. Secretario: Luis Pérez de la Fuente. Amparo directo 11910/84. Constructora y Perforadora Tiáloc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: María Lourdes Delgado Granados.- Amparo directo 11910/84. Constructora y Perforadora Tiáloc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: María Lourdes Delgado Granados.- Amparo directo 11911/84. Constructora y Perforadora Tiáloc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: María Lourdes Delgado Granados.- Amparo directo 393/86. Grutec, S.A. de C.V.13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.- Amparo directo 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S.A. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.- Apéndice. Informe 1987. Segunda Parte. Civil. Pág. 18.

La anterior Jurisprudencia nos habla de la indeterminación del contrato al realizarlo en Moneda distinta a la Nacional, es decir en este caso en dólares, debido a que en el momento de celebrarlo no se sabe con precisión el monto de la cantidad en pesos mexicanos, pero este se determinará al momento de realizar el pago, es decir en la conversión de la moneda extranjera a su equivalente en pesos. Cabe aclarar que esta es una decisión por parte del Arrendador si acepta o no el pago de la renta en Dólares.

3.- EL TIEMPO

En cualquier acto da vida el tiempo es un factor muy importante, ya que este no señala el momento de empezar o terminar algo. Y el mismo toma un valor muy

importante en el Derecho, sobre todo cuando se trata de celebrar contratos. Por lo que resulta ser un elemento de vital importancia en el Arrendamiento.

En virtud de que el Contrato de Arrendamiento es temporal y de tracto sucesivo; el arrendador tiene la obligación de permitir al arrendador el uso y goce durante un plazo señalado.

"A diferencia del Derecho Romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos como una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria".³⁹

Para evitar este problema la Ley fijó un límite respecto al plazo otorgado para los arrendamientos.

El Código Civil Vigente para el Distrito Federal en su artículo 2498-C, establece que:

La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la habitación, será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

En este caso se le da facultad a las partes de celebrar el contrato por el tiempo que ellos estimen conveniente, aunque por costumbre los contratos de arrendamiento se celebran por un período no mayor a un año, tal y como lo establece el artículo en comento.

³⁹ SÁNCHEZ MEDAL RAMON; Ibidem. Pág. 249.

El Código Civil Vigente para el Estado de México, en su artículo 2252, establece lo siguiente:

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 la habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

A diferencia del Código Civil del Distrito Federal, la Ley establece el tiempo máximo de duración de un arrendamiento, permitiendo de alguna manera los arrendamientos perpetuos, ocasionando con esto una contradicción en ambos Códigos.

2.5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

De conformidad con el Código Civil para el Distrito Federal (art. 2412-2424) y el Código Civil para el Estado de México, (art. 2266- 2278), las obligaciones del arrendador se pueden resumir de la siguiente manera:

Art. 2412 y 2266.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

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

- estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;*
- II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias,*
 - III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;*
 - IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;*
 - V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.*

Como se puede observar en los artículos que anteceden, El ARRENDADOR, está obligado, aunque no exista pacto expreso:

Primero que nada, el arrendador deberá entregar la cosa objeto del Contrato al arrendatario, para que la use y goce de acuerdo a la naturaleza para la que este destinada, es importante mencionar que en el caso de que se tratará de inmuebles, deberá entregarlos con todas sus pertenencias, en el estado de servir para el uso convenido y en condiciones aceptables de higiene y seguridad.

Además la entrega de la cosa deberá celebrarse en el tiempo convenido y si no existiere convenio en el momento en que el arrendatario lo requiera al arrendador.

Es necesario señalar que mientras no se efectuó la entrega de la cosa al arrendatario, el arrendamiento no puede surtir sus efectos para los que fue creado.

"La cosa arrendada, si es un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que de lo contrario se

desprenda de las circunstancias, de la naturaleza, de la obligación o de la Ley, Art. 2082 del Código Civil; pero si el objeto del Contrato es un inmueble, es lógico que deba entregarse en el lugar de su ubicación, tal y como lo dispone el artículo 2083 del mismo ordenamiento”⁴⁰

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

A no estorbar ni embarazar (dificultar) de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo que dure el Contrato, (por ejemplo cuando un tercero vence al arrendatario en un juicio en que se impugne la validez del arrendamiento o bien porque el arrendador haya dado la misma cosa en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo. también cuando el arrendamiento se haya celebrado dentro de los 60 días anteriores al embargo de la cosa arrendada que posteriormente fué enajenada en el REMATE JUDICIAL, en cualquiera de estos casos el arrendatario podrá reclamar la reducción de la renta, la rescisión del contrato, y el pago de los daños y perjuicios.)

También esta obligado a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento. Para proceda esta responsabilidad, se requiere que estos vicios o defectos no se encuentren ala vista y que el arrendatario no haya tenido conocimiento de ellos antes de la celebración del Contrato.

Si al terminar el Arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquel, en este caso depositará judicialmente el saldo antes referido.

⁴⁰ TREVIÑO GARCIA RICARDO; Ibidem. Pág. 152.

De conformidad con los artículos **2423** del CODIGO CIVIL VIGENTE DEL D.F. Y **2277** del CODIGO CIVIL VIGENTE DEL EDO. DE MEX. Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

Si en el Contrato o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;

Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que trascorra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento, las mejoras deberán ser cubiertas por el arrendador, no obstante que el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen en beneficio de la cosa arrendada.

2.6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

De conformidad con los artículos **2425 del CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL D.F. Y 2279 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MÉXICO**,

Las obligaciones del arrendatario son las siguientes.

Art. 2425 y 2279.- El arrendatario esta obligado:

- I. Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;
- III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

La primera y la más importante es satisfacer la renta en la forma y tiempo

convenidos, esta puede consistir en una cantidad en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, siempre y cuando sea cierta y determinada, esta obligación es la principal porque constituye la contraprestación fundamental que se paga por el uso y goce de la cosa arrendada.

El arrendatario no está obligado a pagar el precio de la renta, sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo pacto en contrario, esta deberá pagarse en el lugar convenido, y a falta de convenio en la casa, habitación, o despacho del arrendatario.

Si el precio del arrendamiento consistiere en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo designado estará obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del plazo convenido.

Otra de las obligaciones del arrendatario, es conservar la cosa arrendada y por lo tanto debe responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, ejemplo en caso de un incendio, deberá responder por los daños que ocasione a no ser que dicho incendio provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de la construcción, siempre y cuando se compruebe alguna de estas tres hipótesis. En estos casos la Suprema Corte de Justicia en Jurisprudencia definida establece:

ARRENDAMIENTO RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO, EN CASO DE INCENDIO.- La responsabilidad que impone al arrendatario el artículo 2435 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, debe entenderse en el sentido de que existe una presunción en contra de aquél, como consecuencia de la obligación que tiene de cuidar con diligencia la finca que tiene en arrendamiento. Por lo tanto, para exigir al arrendatario la responsabilidad por daños causados por incendio, basta demostrar que se produjo el incendio en la localidad arrendada, y que causó la destrucción o deterioro de la cosa, sin necesidad de demostrar la culpa del arrendatario, quien para salvar su responsabilidad debe probar plenamente el hecho que justifique el caso fortuito o la fuerza

mayor, y consecuentemente, que el incendio tuvo causa que no le es imputable. Quinta Epoca. Tomo. CXVII, Pág. 718. A.D. 51607/52.- Maria Gutiérrez Zamora de Alvarez del Castillo.-5 votos. Tomo CXXIX, Pág. 65. A.D. 4316/55.- Esparza Hermanos S.R.L.- 5 votos. Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. VII, Pág. 37 A. XLI.D. 3537/57.- Ferrreteria y Tlapaleria La Sirena, S.A.- Unanimidad de 4 votos. Vol. XLIX, Pág. 24 A.D. 2485/59.- Teneria Cusuhtemoc, S. de R.L. Unanimidad de 4 votos. Vol. XCII, Pág. 10 A.D. 9350/63.- Ezequiel G. Hernández.- 5 votos.

El inquilino deberá devolver la cosa arrendada, en el mismo estado en el que la recibió, salvo que hubiere perecido ò se hubiere menoscabado por el tiempo o por alguna causa inevitable e imputable al arrendatario.

Por lo tanto deberá realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por el uso de la cosa arrendada, como la reparación de vidrios, composturas de cerraduras o puertas; etc.

Además debe servirse de la cosa solamente por el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella. Así por ejemplo si se renta una casa- habitación, no puede destinarse a comercio.

El inquilino no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa, y si lo llegase a realizar, debe cuando la devuelva, restablecerla al estado en el que la recibió siendo además responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen.

También esta obligado a restituir la cosa, en virtud de que el arrendamiento es la trasmisión temporal del uso y goce de una cosa; una vez terminado el Contrato el arrendatario debe restituir la cosa, en buen estado, de acorde al inventario que se haya realizado, en el caso de que lo hubiere y en el tiempo convenido.

De una manera muy general se han señalado las obligaciones más elementales tanto del arrendador como del arrendatario, claro que pueden existir muchas más de acuerdo a las necesidades y voluntad de las partes, mismas que serán válidas siempre y cuando no contengan cláusulas contrarias a la moral, al derecho o a las buenas costumbres, pero necesariamente deberán contener las obligaciones mencionadas con anterioridad para que dicho contrato sea legalmente válido.

CAPITULO TERCERO

FUNDAMENTOS JURIDICOS DEL AVISO DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO INDETERMINADO

- 3.1 FORMAS DE TERMINAR CON EL ARRENDAMIENTO
 - 3.1.1 POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO
 - 3.1.2 POR CONVENIO EXPRESO
 - 3.1.3 POR NULIDAD
 - 3.1.4 POR RESCISION
 - 3.1.5 POR CONFUSION
 - 3.1.6 POR PERDIDA O DESTRUCCION DE LA COSA
ARRENDADA
 - 3.1.7 POR EXPROPIACION DE LA COSA ARRENDADA
HECHA POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA

 - 3.1.8 POR EVICCION DE LA COSA DADA EN
ARRENDAMIENTO

- 3.2 PROCEDIMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE DA EL
AVISO DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO POR
TIEMPO INDETERMINADO

FUNDAMENTOS JURIDICOS DEL AVISO DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO INDETERMINADO

3.1. FORMAS DE TERMINAR CON EL ARRENDAMIENTO

Antes de entrar en el estudio de las diferentes maneras que contempla nuestra Legislación para dar por fenecido un Arrendamiento es necesario definir la palabra "Término".

Se debe entender al vocablo TERMINO, "como el momento en que un acto jurídico debe comenzar a producir o dejar de producir sus efectos característicos, también se le denomina PLAZO".⁴¹

Este es un elemento vital en todo Contrato de Arrendamiento ya que si no existe no se puede hablar de esta figura.

Existen varias formas que dan fin al Arrendamiento, las cuales se proceden a analizar:

3.1.1. POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO

La primera forma de dar fin al arrendamiento es mediante el vencimiento del plazo fijado entre las partes, por la Ley o por estar satisfecho el objeto del Contrato. (rentar un local para una exposición, el arrendamiento termina al momento de concluir dicha exposición).

Si el Arrendamiento se realizó por tiempo determinado este concluirá el día prefijado por las partes, sin ningún problema, de acuerdo a la voluntad de las partes, es decir termina de pleno derecho, pues no se requiere de un aviso o notificación previa para darlo por terminado, toda vez que ambas partes al momento de la celebración del contrato están concientes del día en que el mismo llegará a su fin.

⁴¹ DE PINA RAFAEL, Ob. Cit. pág. 417.

Cuando los contratantes no han señalado un término de duración del alquiler o han convenido en realizarlo de manera indefinida, cualquiera de los contratantes puede darlo por concluído, previo aviso a la otra. (de conformidad con lo establecido en los artículos 2478 del C.C. del D.F. Y 2332 del C.C. del EDO DE MEX.).

3.1.2. POR CONVENIO EXPRESO

Nuestra legislación define al **CONVENIO**, como el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

En este caso ambas partes de común acuerdo deciden dar por terminado el arrendamiento, porque no ya no les interesa continuar con el mismo, o por encontrarse satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

Aquí pueden surgir muchas formas por las que las partes deciden llegar a un convenio, este puede ser de manera judicial o extrajudicialmente. Es decir se puede realizar por las partes para dar fin al alquiler sin necesidad de acudir a un Tribunal competente, y en este caso por lo regular se realiza de manera verbal.

En otras ocasiones se realiza dicho convenio una vez iniciado el juicio o hasta antes de dictar Sentencia Definitiva, (párrafo segundo del artículo 55 del C.P.C. D.F.), por escrito, el cual es aprobado por el C. Juez en turno, siempre y cuando no contenga cláusulas contrarias a la moral, al derecho ni a las buenas costumbres y se condena a las partes a estar y pasar por el en todo tiempo y lugar como si se tratase de Sentencia debidamente Ejecutoriada, elevada a la categoría de cosa juzgada.

Es una manera de dar por terminado un litigio de una forma más ágil, simplificando el trabajo tanto para las partes como para los Juzgadores.

Para su celebración los Contratantes deben ceder en alguna forma y en la mayoría de los casos el arrendador sufre pérdidas económicas, pero a veces es preferible antes de continuar con el juicio.

La Ley permite y exhorta a las partes para que lleguen a una amigable composición que de fin al litigio, el artículo 961 del C.P.C. DE. D.F., en su fracción I, hace referencia a lo antes mencionado:

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

3.1.3. POR NULIDAD

Nulidad.-" ineficacia de un acto jurídico como consecuencia de la ilicitud de su objeto o de su fin, de la carencia de los requisitos esenciales exigidos para su realización o de la concurrencia de algún vicio de la voluntad en el momento de su celebración." ⁴²

Es otra forma de dar por terminado un Contrato, la Ley establece dos tipos de Nulidad:

1.- NULIDAD ABSOLUTA

2.- NULIDAD RELATIVA

1.- Nulidad Absoluta.- no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad, de ella puede valerse todo interesado y no desaparece por la Confirmación o la Prescripción.

⁴² DE PINA RAFAEL. Idem. Pág. 383

2.- **Nulidad Relativa.**- Se llama relativa, cuando no reúne los elementos de la Nulidad Absoluta, es decir de ella puede valerse solo el interesado, se puede confirmar, convalidar o ratificar y si es prescriptible. Además de que siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales se destruyen a partir de la Sentencia.

Por ejemplo Un Contrato que no contenga la ubicación del inmueble arrendado produce Nulidad Relativa. Al igual que cuando se realiza un emplazamiento con alguna deficiencia, como no señalar el término que tiene el demandado para producir su contestación, o que no lleve incertado el número de Juzgado al que fue asignada dicha demanda, dejando en ambos casos en estado de indefensión a la parte demandada, por lo que se procede una Nulidad Relativa.

En este caso la parte interesada podrá interponer ante el Juzgado que corresponda el INCIDENTE DE NULIDAD, respectivo.

3.1.4. **POR RESCISION**

Otra manera de dar por terminado un Contrato es por medio de la **RESCISION**.

RESCISION.- "Procedimiento dirigido a hacer ineficaz un Contrato válidamente celebrado, obligatorio en condiciones normales, a causa de accidentes externos susceptibles de ocasionar un perjuicio económico a alguno de los contratantes o a sus acreedores".⁴³

La Resolución tiene lugar cuando alguna de las partes no cumple con las obligaciones pactadas en el Contrato de arrendamiento. Además tiene como finalidad privar a dicho contrato de todos sus efectos.

⁴³ DE PINA RAFAEL, Ibidem. pág. 442.

Las causas más frecuentes por las que se puede presentar esta figura, son el Subarriendo, la falta o el pago impuntual de las rentas, el uso indistinto al convenido o cambiar el destino de la cosa dada en arrendamiento.

Tanto el arrendador como el arrendatario pueden exigir la rescisión del contrato, siempre y cuando se presente alguno de los siguientes supuestos, de conformidad con nuestra Legislación.

A) El arrendador puede exigir la rescisión del Contrato (artículo 2489 del C.C. del D.F. Y 2343 del C.C. del Edo. De Méx.)

I.- Por falta de pago de la renta, cabe señalar que está es la razón fundamental para que se de o se pueda exigir la rescisión de un contrato, para que la rescisión opere es necesario que el arrendatario deje de cubrir 2 o más rentas, y solicitar la misma, mediante el juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario.

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo pactado, es decir cuando no se usa conforme a o su naturaleza o destino.

Por ejemplo que el inmueble se haya arrendado para casa-habitación, y el arrendatario cambie el destino y en vez de utilizarlo para vivienda lo utilice para comercio, sin autorización del arrendador, o que lo utilice para un género distinto en caso de ser local comercial, es decir que se rente para una zapatería y se utilice para una dulcería y a mayor abundamiento, se cita las siguiente tesis jurisprudencial:

ARRENDAMIENTO RESCISION DEL CONTRATO DE, POR CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.- Para que se considere que hay variación en el uso de la cosa, convenido en el contrato de arrendamiento y por tanto, violación que de causa a su rescisión, es necesario que ese cambio sea sustancial, esto es, que afecte

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

directamente el destino de la cosa, o sea, en otras palabras, que el fin a que la cosa haya sido destinada por las partes, se altere de manera radical; habrá violación del contrato, cuando por ejemplo habiéndose convenido que el inmueble arrendado se use para habitación se destine a comercio a la inversa. En un caso, no puede considerarse que haya habido cambio en el uso; si la cosa sigue destinándose para habitación del arrendatario y su familia; y que eventualmente se haya vendido al público una mercancía, no constituye causa suficiente para la rescisión del contrato de arrendamiento. Quinta Epoca: Tomo CXXVIII, Pág. 221. A.D. 6617/55. Enrique de la Llave. 5 votos. Visible en "Tesis Relacionadas", Apéndice 1966, 2da. Parte, Salas, Vol. I, p. 352.

La anterior jurisprudencia sirve de apoyo a lo antes manifestado en relación a la rescisión del Contrato de Arrendamiento por cambio de destino, siempre y cuando el giro para el que fue destinado sea radicalmente distinto; es decir si el destino del inmueble fue para habitación y se utiliza para comercio. Pero no se puede solicitar la rescisión cuando eventualmente se vende algún tipo de artículo en un inmueble alquilado para casa-habitación o viceversa, ya que el bien se sigue utilizando para el mismo fin para el que fue arrendado.

III.- POR SUBARRIENDO DE LA COSA, SIN CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR

De conformidad con nuestra Legislación el Subarriendo .- Es el arrendamiento que el inquilino realiza a su vez del local o habitación que renta ya sea total o parcialmente a un tercero.

El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en su totalidad o en parte, ni ceder sus derechos sin la autorización del arrendador y en el caso de que lo realizara, este responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios que llegarán a ocurrir.

Como ya se menciona anteriormente sin el subarriendo no se hace con autorización, es causa suficiente para que el arrendador exija la rescisión del contrato.

IV.- POR DAÑOS GRAVES A LA COSA ARRENDADA, IMPUTABLES AL ARRENDATARIO

El arrendatario está obligado a responder de los perjuicios que el inmueble sufra por su causa o por su negligencia, ya sea por él mismo, por sus familiares, empleados o subarrendatarios, por ejemplo que se cause un incendio, que dañe seriamente a la propiedad, etc.

Es una de las principales formas en las que se puede solicitar la terminación del Arrendamiento, ya que es muy común el maltrato o destrucción del inmueble por parte del arrendatario.

V.- POR VARIAR LA FORMA DE LA COSA ARRENDADA SIN CONTAR CON EL CONSENTIMIENTO EXPRESO DEL ARRENDADOR

En el caso de que el arrendatario varíe la forma del inmueble, deberá al momento de devolverla, restablecerla al estado en el que la recibió, siendo además responsable de los daños y perjuicios que en algún momento llegarán a ocurrir.

Un claro ejemplo de esta situación puede ser cuando el arrendatario o el subarrendatario, realizan sin la autorización del propietario, obras de tal naturaleza

que alteran substancialmente las condiciones del inmueble, (construir un segundo piso, obviamente sin la autorización del dueño, tirar una parte de la casa, levantar una barda, etc).

De conformidad con el artículo 2490 del CODIGO CIVIL VIGENTE DEL DISTRITO FEDERAL Y 2344 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE DEL ESTADO DE MÉXICO.

B) EL ARRENDATARIO PUEDE EXIGIR LA RESCISION DEL CONTRATO

I.- Por contravenir el arrendador a conservar la cosa arrendada en el mismo estado en el que la entrego, realizando para ello todas las reparaciones necesarias, siempre y cuando sean de importancia, ya que las reparaciones mínimas son a cargo del inquilino.

El arrendador que no realice las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública, necesarias para que un inmueble pueda ser habitable e higiénico, será responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esta causa y en este caso se puede solicitar la rescisión del Contrato.

II.- POR LA PERDIDA TOTAL O PARCIAL DE LA COSA ARRENDADA

Si por Caso Fortuito o Fuerza Mayor se impide totalmente al arrendatario el uso del inmueble arrendado, por más de 2 meses, éste podrá solicitar la rescisión del Contrato, y cabe aclarar que en este lapso en que no pueda utilizar el bien, no estará obligado a cubrir la renta pactada.

En el supuesto de que solo se impida parcialmente el uso de la cosa, el arrendatario podrá pedir la reducción parcial de la renta, y la rescisión si el impedimento se prolonga por más de 2 meses.

También se puede dar el caso de que la pérdida sea total o en parte por cuestiones de reparaciones a cargo del arrendador.

III.- POR LA EXISTENCIA DE DEFECTOS O VICIOS OCULTOS DE LA COSA, ANTERIORES AL ARRENDAMIENTO Y DESCONOCIDOS POR EL ARRENDATARIO.

Para que proceda la rescisión y responsabilidad del arrendador, es necesario que los vicios o defectos sean ocultos, es decir que no estén a la vista y que el arrendatario no haya tenido conocimiento de ellos antes de la celebración del contrato.

Ejemplo que el inmueble no cuente con el servicio de agua regularmente y no se le hubiera informado al arrendatario, obviamente que este hecho es mucho más que suficiente para dar por terminado el alquiler.

3.1.5. POR CONFUSION

De conformidad con el artículo 2383 fracción V del CODIGO CIVIL DEL D.F Y 2337 fracción V del CODIGO CIVIL DEL EDO. DE MEX.

Existe la **CONFUSION** cuando las calidades de acreedor y deudor, se reúnen en una misma persona.

La reunión del crédito y la deuda en una sola persona, elimina automáticamente la relación jurídica obligacional toda vez, que se enlazan los dos extremos, es decir, el acreedor y el deudor, y cuando ambos quedan suprimidos en uno solo, el vínculo desaparece, ya que no tiene sentido que el derecho a cobrar y el deber de pagar se concentren en el mismo sujeto.

Es importante hacer mención de algunos hechos que dan lugar a la confusión, para entender mejor dicha figura:

Todos aquellos hechos que producen una sucesión, ya sea universal o ya sea particular, por causa de muerte. El más frecuente es la sucesión hereditaria, cuando el deudor es heredero del acreedor, o viceversa.

3.1.6. POR PERDIDA O DESTRUCCION TOTAL DE LA COSA ARRENDADA POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

De conformidad con la fracción VI de los artículos 2483 (C.C.D.F.) y 2337(C.C. EDO. MEX.)

Es un acontecimiento ajeno a la conducta tanto del arrendador como del arrendatario, por ejemplo un terremoto, una inundación o un incendio, ocurrido en el inmueble arrendado, provocan que el Contrato de Arrendamiento se de por terminado.

Son situaciones adversas que no dependen de ninguna persona, sino de la naturaleza. Es claro que si el inmueble no existe, el arrendamiento tampoco.

3.1.7. POR EXPROPIACION DE LA COSA ARRENDADA, HECHA POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA.

De conformidad con la fracción VII de los artículos 2483 (C.C.D.F.) y 2337 (C.C.EDO. DE MEX.)

"EXPROPIACION.- Es la limitación del derecho de propiedad en virtud de la cual el dueño de un bien, mueble o inmueble, queda privado del mismo, mediante o

previa indemnización, en beneficio del interés Público." ⁴⁴

Es una situación que no depende de ninguna de las partes, ya que ambas desconocen la utilidad pública del bien.

"La expropiación por causa de utilidad pública es un acto jurídico de Derecho Público, por medio del cual el Estado impone al particular la transferencia de propiedad de determinados bienes, cuando los mismos son necesarios para la realización de la actividad del Estado y existe una causa de utilidad pública que así lo requiera, siempre que se cubra al particular una indemnización por causa de esa transferencia. Es un acto de Derecho Público, derivado de la soberanía del Estado, la compensación puede ser previa, o posterior." ⁴⁵

Es una imposición que se realiza al particular por parte del Estado, sin importar las razones ni necesidades del dueño del inmueble, debido a que siempre que se expropia un bien es en beneficio de mucha gente, ya sea para construir un Hospital, nuevas líneas del METRO, Escuelas, etc.

Es importante mencionar que la expropiación se lleva a cabo a cambio de una cantidad de dinero, es decir una especie de indemnización por el bien del cual se le esta privando a la persona. Además de que esta cantidad se determina de acuerdo al valor catastral registrado del inmueble, que por lo regular resulta muy raquítico, tomando en cuenta que la mayoría de los ciudadanos registran sus inmuebles con un valor mucho menor al que realmente tiene, esto para efecto de pagar menos impuestos, lo que resulta un gran error cuando se encuentran ante tal situación.

También se puede considerar que la " Expropiación por causa de Utilidad Pública es un procedimiento administrativo en virtud del cual se procede en contra

⁴⁴ BEJARANO SÁNCHEZ MANUEL; "Obligaciones Civiles", Ed. Harla, México, 1996, pág. 392.

⁴⁵ ACOSTA ROMERO MIGUEL; "Derecho Administrativo Especial", Ed. Porrúa, México 1995, pág. 554.

de un propietario para la adquisición forzada de un bien mediante indemnización y por una causa de utilidad pública".⁴⁶

El Gobierno Federal, podrá expropiar todas aquellas cosas que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional.

Se declara de Utilidad Pública, todas aquellas adquisiciones que realice el Gobierno de terrenos apropiados (mediante expropiación), ya sea con el fin de ocupar la propiedad, de venderla, deteriorarla e incluso de destruirla, si eso es indispensable para provenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo, como la construcción de nuevas líneas del metro, o de viviendas para familias con escasos recursos económicos, evidentemente que esta se lleva a cabo a cambio de una indemnización al dueño de la cosa o inmueble, de acuerdo al valor catastral de dicha propiedad, que regularmente es mucho menor al precio que realmente tiene el inmueble. Obviamente esta situación impide que si existe un Contrato de Arrendamiento celebrado, pueda continuar, razón por la cual se da por terminado, debido a que ya no tiene en su poder la cosa.

3.1.8. POR EVICCIÓN DE LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO

Antes de entrar al estudio de la Evicción como medio para dar por terminado un arrendamiento, es necesario conocer su origen etimológico.

Evicción.- "Se deriva del latín e-vincere, evictus, que designaba una derrota judicial".⁴⁷

⁴⁶ SERRA ROJAS ANDRES; "Derecho Administrativo", Ed. Porrúa, México 1994, pág. 1284.

⁴⁷ ROJINA VILLEGAS RAFAEL; "Derecho Civil Mexicano", Ed. Porrúa, México 1994, pág. 394.

De conformidad con la fracción VIII del artículo 2483 del C.C. del D.F. y 2337 del C.C. del EDO. De MEX.

"Hay evicción, cuando el que adquiere una cosa es privado en todo o en su parte de ella, por sentencia ejecutoriada y en razón de un derecho de un tercero anterior a la adquisición".⁴⁸

Es decir que existe otra persona con derechos sobre el inmueble y los cuales se le han otorgado a través de una Sentencia con todos los requisitos exigidos por la Ley, mediante algún Juzgador.

Nuestra Legislación Civil, define la Evicción: **Como la privación de todo o parte de la cosa adquirida por el comprador, por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior, a la adquisición.** (Artículo 2119 C.C.D.F. y 1948 del C.C. EDO MEX.).

De las anteriores definiciones se pueden destacar 3 elementos indispensables, para que se pueda dar esta figura y la falta de alguno de ellos nos da como consecuencia la inexistencia de la evicción:

- 1.- Privación total o parcial que sufre el adquirente de un cosa**
- 2.- Por sentencia que cause ejecutoria**
- 3.- Fundada en un derecho anterior a la adquisición**

Es importante señalar que el que transfiere una cosa (arrendador),no cumple su obligación con el simple hecho de entregarla, además debe proporcionar al adquirente (arrendatario), una posesión pacífica y útil y en esta situación es obvio

⁴⁸ ROJINA VILLEGAS RAFAEL, Ob. Cit.pág. 393.

que el arrendatario no goza de ninguno de estos derechos, razón por la cual opera la terminación del Contrato.

También es necesario mencionar que la evicción puede ser:

1.- TOTAL.- Se presenta cuando el la adquiere es privado absolutamente de la cosa.

2.- PARCIAL.- Ocurre cuando el enajenante es privado solamente de una parte de la cosa, por ejemplo cuando el enajenante sólo es copropietario o dueño de un parte y enajena toda la cosa como si le perteneciera totalmente.

Además de la terminación del Arrendamiento, el arrendatario puede exigir el **SANEAMIENTO**.

"SANEAMIENTO.- es la necesidad de reparar los daños y perjuicios causados al adquirente de una cosa a título oneroso, por causa de evicción o vicios ocultos " ⁴⁹

El Saneamiento es una especie de indemnización o pago por los daños causados por la evicción, es una consecuencia de la misma.

3.2. PROCEDIMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE DA EL AVISO DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO

El aviso de terminación de un Arrendamiento que se ha convertido en indeterminado, tanto en el DISTRITO FEDERAL como en el ESTADO DE MÉXICO, se realiza por medio de un procedimiento denominado **JURISDICCION VOLUNTARIA**.

⁴⁹ BEJARANO SÁNCHEZ MANUEL; Ob. Cit. pág. 400.

LA JURISDICCION VOLUNTARIA, comprende todos los actos en que por disposición de la Ley o por solicitud de los Interesados se requiera la intervención del Juez, sin que se este promoviendo ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas (art. 893 C.P.C. D.F.),

Es una especie de "aviso" que se le da a una persona ya sea física o moral, para informarle que es deseo del promovente dar por terminado un arrendamiento que se ha convertido con el paso del tiempo en indeterminado.

"Debe advertirse que los sujetos de la jurisdicción voluntaria no son partes, en el sentido procesal tradicional. En efecto, puede hablarse, sin lugar a dudas de solicitantes o promoventes de las diligencias pero nunca de partes en el verdadero sentido procesal".⁵⁰

El procedimiento se lleva a cabo de la siguiente manera:

Una vez presentado el escrito por medio del cual se solicita la terminación del Contrato, ante la **OFICIALIA DE PARTES COMUN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL** o en su caso del estado correspondiente, la misma lo envía al Juzgado en turno, a través de la **OFICIALIA DE PARTES**, y después de haber realizado un minucioso estudio y de contar con los elementos suficientes el C. JUEZ admite **EL ESCRITO DE JURISDICCION VOLUNTARIA**, posteriormente se procede a la elaboración de la Cédula de Notificación por conducto del personal de apoyo del juzgado, y se turna al C. **NOTIFICADOR Y EJECUTOR ADSCRITO A ESTE H. JUZGADO**, a efecto de que por su conducto, se sirva diligenciarla, o dar cumplimiento a lo ordenado en autos, y siendo el caso en particular, que la naturaleza de la **JURISDICCION VOLUNTARIA**, es la notificación.

Una vez que se encontró a la persona buscada y se le notifico el deseo del promovente de dar por terminado el arrendamiento, se da por terminada la

⁵⁰ GOMEZ LARA CIPRIANO; "Derecho Procesal Civil", Ed. Harla, México 1998, pág. 374.

JURISDICCION VOLUNTARIA y en consecuencia, se expiden copias certificadas, si así lo solicito el promovente de la jurisdicción y finalmente se da por terminada la presente JURISDICCION y se manda archivar la misma.

Como ya se menciona en líneas que anteceden, la **JURISDICCION**, se da por terminada por la notificación, aunque en algunas ocasiones la parte o persona a la que se realizó el aviso de terminación del contrato de arrendamiento, se puede llegar a oponer, después de efectuada la diligencia.

En este caso sólo se le tienen por hechas las manifestaciones a las que se contrae, y atento al conflicto de intereses que se suscita, siendo el hecho real que las presentes diligencias no constituyen juicio autónomo en que se dirima controversia de parte, con fundamento en lo que dispone el artículo 896 del **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES**, se manda dar por concluidas con motivo de la oposición que se contiene, dejando a salvo los derechos que le asistan a los interesados para que los deduzcan ante la jurisdicción contenciosa.

Es de suma importancia mencionar que **LAS DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA, SON APELABLES.**

Son apelables, **EN AMBOS EFECTOS**, cuando el recurso lo interpone el promovente de las diligencias. (en este caso el juzgador envía el expediente a la **SALA ADSCRITA A ESE H. JUZGADO**, para que resuelva sobre la apelación), y en el **EFECTO DEVOLUTIVO**, cuando el recurso lo interpone la persona a la que se realizó la diligencia, (en este caso sólo se envía el testimonio que consiste en copias de todo lo actuado, a la **SALA ADSCRITA A ESE H. JUZGADO**, para que resuelva sobre la apelación).

La substanciación de las apelaciones de JURISDICCION VOLUNTARIA, se ajustarán a los trámites establecidos por las de las interlocutorias.

CAPITULO CUARTO

ANALISIS DEL AVISO DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO INDETERMINADO EN EL ESTADO DE MEXICO Y EN EL DISTRITO FEDERAL

4.1. COMPARACION DEL AVISO DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL ESTADO DE MEXICO, Y EN EL DISTRITO FEDERAL

4.2. NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTICULO 2332 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO

CONCLUSIONES

PROPUESTAS

ANEXOS

BIBLIOGRAFIA

CAPITULO CUARTO

ANALISIS DEL AVISO DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO INDETERMINADO EN EL ESTADO DE MEXICO Y EN EL DISTRITO FEDERAL

4.1. COMPARACION DEL AVISO DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO INDETERMINADO EN EL ESTADO DE MEXICO Y EN EL DISTRITO FEDERAL

Como ya se menciona con antelación sobre el procedimiento de terminación del Arrendamiento Inmobiliario, en este capitulo se hablará del contenido del Aviso, (es decir del fondo), y no del procedimiento.

Primero se hará mención del Arrendamiento relativo al Distrito Federal.

Este Aviso se encuentra regulado dentro del *CODIGO CIVIL, DEL DISTRITO FEDERAL*, específicamente en el *TITULO SEXTO, CAPITULO VII, (Artículos 2456, 2457, 2458, 2478, 2479, 2484 y 2487)*, denominado "*DISPOSICIONES ESPECIALES RESPECTO DE LOS ARRENDAMIENTOS POR TIEMPO INDETERMINADO*".

ARTICULO 2478.- *Todos los arrendamiento que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dando a la otra parte con 15 días de anticipación, si el predio es Urbano y con Un año su es rústico.*

Este precepto nos habla de aquellos arrendamientos en los que no se especifica el plazo de terminación del mismo, o cuando después de transcurrido el

tiempo de duración por el que se celebró el Contrato, el arrendamiento continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, y se vuelve indeterminado.

Cuando ocurre uno de estos dos supuestos para que el arrendador o el arrendatario puedan dar fin al arrendamiento si ese es su deseo, es necesario notificarle a la otra parte su voluntad de dar por terminado el Contrato, mediante aviso por escrito, de acuerdo con lo pactado en el mismo.

Es importante mencionar que las partes por lo regular establecen un término mayor al de los 15 días que establece el artículo antes indicado, para dar fin al arrendamiento, el cual no excede de **30 a 60 días**, los cuales resultan más que suficientes para desocupar el inmueble

Cabe aclarar que este término de 2 meses, se encontraba establecido en el artículo 2478, hasta antes de las reformas, del 19 de octubre de 1993, y por costumbre se sigue concediendo dicho plazo.

Aunque si bien es cierto que muchas veces se concede un término mayor al establecido por la Ley, muchos se apegan estrictamente a lo establecido por la misma, a través del artículo materia de este estudio, y sólo conceden el plazo de 15 DIAS, para que la otra parte haga entrega de la localidad materia de la controversia.

También es de suma importancia señalar que término de 15 días de anticipación que señala el artículo **2478 del CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN EL DISTRITO FEDERAL**, para el previo aviso de una de las partes en el Contrato de Arrendamiento, el cual se ha convertido en indeterminado o voluntario, es **RENUNCIABLE**, debido a que este tiempo, se refiere a un derecho privado de las partes contratantes que se rige por el principio de libre contratación o de la autonomía de la voluntad y su renuncia no afecta el interés público.

Sirve como apoyo a lo manifestado las siguientes tesis Jurisprudenciales que

a la letra dicen:

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. El artículo 2448 del Código Civil establece que las disposiciones del capítulo donde se encuentra dicho precepto son de orden público e interés social y por tanto, irrenunciables. En consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. Las disposiciones a que se refiere dicho precepto únicamente son: **LOS ARTÍCULOS 2448, 2448-A al 2448-L, 2449, 2450, 2451 y 2452,** que son los que se contienen en el capítulo IV, del título sexto, de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil, de suerte que no puede tener el carácter de disposición de orden público e interés social el artículo 2478 del ordenamiento en consulta, ya que se encuentra en el capítulo VII y no en el IV, antes referido. Por tanto, el término de dos meses que señala el artículo 2478 preinvocando, para el aviso de una de las partes a la otra de que es su voluntad dar por terminado el contrato por tiempo indeterminado, es **RENUNCIABLE**, conforme el artículo 6º, del Código Civil, por referirse dicho término a un derecho privado de las partes contratantes, que se rige por el principio de libre contratación o de la autonomía de la voluntad, por ende su renuncia no afecta el interés público. **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.** Amparo directo 2558/89. Martha Cortés de Arciniega. 10 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casarrubias Ortega.

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, TERMINACION DEL (LEGISLACION DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI), El término de dos meses de anticipación, que señala el artículo 2306 del Código Civil, para el previo aviso de una de las partes en el contrato de arrendamiento, a la otra de ser su voluntad de dar por concluido el arrendamiento por tiempo

indeterminado o voluntario, es **RENUNCIABLE**, conforme a lo que dispone el artículo 4º. del mismo Código, por referirse dicho término a un derecho privado de las partes contratantes, que se rige por el principio de libre contratación o de la autonomía de voluntad en el contrato que se sustenta en el artículo 1632 del ordenamiento citado y así, su renuncia no afecta el interés público. **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO. Amparo directo 255790. Margarita Erasmo Hernández Juárez. 23 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Cordero Corona. Secretaria: Leticia Leza Juárez.**

Ambas Jurisprudencias coinciden en que el término para dar por terminado un Arrendamiento que se ha convertido en indeterminado es **RENUNCIABLE** es decir, no es antijurídico que los contratantes decidan concederse un plazo mayor o menor de lo pactado por nuestra Legislación y si lo hacen este término se tiene que respetar tanto por las partes como por el legislador, y se debe permitir que transcurra, debido a que dicho precepto no es de orden público e interés social, es decir no afecta los intereses de toda una población, si no solamente de las partes contratantes, porque son las únicas a las que le compete el término señalado.

Pero en el caso de que las partes no señalen algún plazo para dar por terminado el arriendo en el supuesto de que se convirtiera en indeterminado, se estará a lo dispuesto por el multicitado artículo 2478, esto es se les concederán 15 días para desocupar y entregar completamente vacío el inmueble, al arrendador o a quién sus derecho legalmente lo represente.

Este aviso deberá de contener todos los requisitos exigidos por la Ley. Para una mayor claridad de lo anteriormente manifestado, se presenta a continuación el siguiente modelo: **AUTO DE ADMISION DE UNA JURISDICCION VOLUNTARIA POR TIEMPO INDETERMINADO EN EL DISTRITO FEDERAL.**

LA SECRETARIA HACE CONSTAR QUE: Con esta fecha se da cuenta al C. Juez con un escrito de **JURISDICCION VOLUNTARIA**, presentada el día diez de mayo del año en curso.—México, Distrito Federal a diez de mayo.-----del año dos mil. -----

-----México, Distrito Federal a diez de mayo.-----
----- del año dos mil.-----

-----Con el escrito de cuenta y anexos que se acompañan, fórmese expediente y regístrese en el libro de gobierno bajo el número **377/2000**. Se tiene por presentado a: **LUIS GONZALEZ**, por su propio derecho.-----
por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas que menciona para los fines que indica. Solicitando en la **VIA DE JURISDICCION VOLUNTARIA** que se **NOTIFIQUE** a: **CARLOS GONZALEZ LEON**.-----la terminación del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que se señala, en términos del curso que se provee. Con fundamento en el **artículo 893 del CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES**, se admite a trámite la petición en estrictos términos de **JURISDICCION VOLUNTARIA**, y en consecuencia, hágase a la persona que se menciona la referida **NOTIFICACIÓN**. Guardése en el Seguro del Juzgado el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** o documentos que exhibe el ocursoante, según sea el caso. En su oportunidad expidase la copia certificada que se solicita; devuélvase la documentación exhibida y archívese el expediente como asunto concluido. Con fundamento en el **artículo 58 fracción I y 60 fracción V DE LA LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL**, se autoriza indistintamente a las C. C. Secretarías de Acuerdos y al C. Secretario Conciliador para la práctica de la diligencia respectiva. **NOTIFIQUESE**. Lo Proveyó y firma el C. Juez Vigésimo Sexto del Arrendamiento Inmobiliario Licenciado **MIGUEL ANGEL ROBLES VILLEGAS**. DOY FE.-----

Es necesario comentar que el modelo antes indicado por lo regular es un machote que se utiliza para la mayoría de los casos en los que se promueve la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, para facilitar el trabajo y pero sobre todo para agilizar el mismo. Además de que contiene los elementos necesarios para que se pueda llevar a cabo este procedimiento.

**AVISO DE TERMINACION DE UN CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO INDETERMINADO EN EL ESTADO DE MEXICO.**

Se encuentra regulado dentro del CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO, específicamente en el TITULO SEXTO, CAPITULO VII, (artículos 2332, 2333, y 2338), denominado "DISPOSICIONES ESPECIALES RESPECTO DE LOS ARRENDAMIENTOS POR TIEMPO INDETERMINADO".

Artículo 2332.- Todos lo arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan señalado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable, en los siguientes términos:

I.- Si es el arrendador quien da por terminado el contrato, deberá dar el aviso al arrendatario, con SEIS MESES de anticipación, si la finca es urbana, y con un año, si es rústica;

II.- Si es el arrendatario quien desea terminar el contrato, deberá dar aviso al arrendador con DOS MESES de anticipación, si la finca es urbana, y un año si la finca es rústica.

A simple vista se puede observar una gran diferencia entre lo dispuesto en el CODIGO CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL y lo dispuesto en el artículo anterior relativo al ESTADO DE MEXICO.

Toda vez, que mientras en el Distrito Federal se les concede un plazo de QUINCE DIAS, para desocupar el inmueble, en este precepto se les otorga un

término de **SEIS MESES**, todo un semestre, para dar por terminado un arrendamiento, en el caso de que sea el arrendador quien da fin al contrato, plazo que se considera exageradamente elevado, y muy distante del establecido en el Distrito Federal.

Otro punto importante es lo manifestado en la II fracción del artículo en estudio, ya que nos habla de un plazo de **DOS MESES**, de aviso cuando es el arrendatario quien desea dar fin al arrendamiento, tanto en el punto anterior como en este se puede observar una gran inclinación por parte de los legisladores, a favor de los inquilinos y de la falta de equidad para ambas partes,

Es necesario destacar que este es otro punto de comparación con lo pactado en el **DISTRITO FEDERAL**, ya que en el mismo no existe ningún plazo para el arrendador, y ambas partes pueden dar por terminado el contrato con sólo **15 días** de anticipación.

Es importante destacar que con este tipo de preceptos es normal que los propietarios de inmuebles, se nieguen a arrendarlos.

Como se puede observar, las comparaciones entre ambos CODIGOS son muy notorias y extremistas; en el Estado de México, todo momento tratan de beneficiar al inquilino, logrando una desigualdad con el arrendador, sobre todo cuando no existe plazo en el Contrato para dar por terminado un arrendamiento en caso de que se llegara a convertir en indeterminado, en este caso se tienen que **estar a lo establecido en la Ley, (es decir a los plazos de 6 a 2 meses, según sea el caso)** aunque existe Jurisprudencia que menciona que en el caso de que se pactará otro término menor se tendrá por no puesto y se estará a lo dispuesto por el artículo 2332 del precepto legal antes invocado.

**ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. LOS PLAZOS
CONCEDIDOS EN BENEFICIO DE LOS ARRENDATARIOS PARA DESOCUPAR**

EL INMUEBLE ARRENDADO SON IRRENUNCIABLES (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO). El artículo 2332, fracción I, del Código Civil para el Estado de México, relativo a los arrendamientos por tiempo indeterminado, dispone que si es el arrendador el que da por terminado el contrato, deberá dar aviso al arrendatario con SEIS MESES de anticipación, si la finca es urbana, y con un año, si es rústica. No obstante que dichas disposiciones en manera alguna pueden considerarse de orden público pues sólo regulan una situación concreta entre particulares; sin embargo tampoco debe perderse de vista que la supremacía de la voluntad de las partes que rige en materia de contratos, encuentra su excepción en el artículo sexto del ordenamiento legal invocado, en el sentido de que "La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley ni alterarla o modificarla"... De esta manera, la estipulación contractual referente a la renuncia del plazo de SEIS MESES que se establece en beneficio del inquilino, no puede estar por encima de la norma prohibitiva que contempla el artículo 2265 del referido Código Civil, el cual dispone que serán nulas las estipulaciones de los contratos que consignen la renuncia de los beneficios que deriven de la ley a favor de los arrendatarios, entre ellos, el del plazo de SEIS MESES que se concede al inquilino para desocupar el bien arrendado. **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.** Amparo directo 769/92. Alfredo Venegas Vallejo. 17 de noviembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváz Bárker. Secretaria: Gabriela Bravo Hernández. Amparo directo 786/92. Pulcherio Cedillo Maya. 17 de noviembre de 1992. Unanimidad de votos, Ponente: Fernando Narváz Bárker. Secretario: Alejandro García Gómez. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 65, pág. 14, tesis per contradicción 3ª. /J.8/93.

En esta Tesis se puede observar una gran contradicción con las anteriormente establecidas, en primero punto, relativo al Distrito Federal, y esta por demás manifestar que esta Jurisprudencia apoya lo establecido por el artículo materia de este análisis, aunque desde de muy particular punto de vista, considero que si es posible renunciar a este plazo, si es que las partes lo pactan de común

acuerdo, y siempre y cuando no se realice bajo dolo, o mala fe, por alguna de las partes, ya que como se menciona no se trata de un Derecho Público que afecte los derechos de todos si no de un Derecho Privado en el que sólo intervienen las partes contratantes.

Pero en el caso de que no exista término, desafortunadamente se tendrá que estar a lo dispuesto por el multicitado artículo, y conceder los SEIS Y DOS MESES, según sea el caso, plazos que resultan por demás absurdos, sobre todo cuando después de transcurridos, no se realiza la desocupación y entrega del bien, y se ven en la necesidad de recurrir a un juicio de terminación de Contrato.

En el caso del arrendatario el tiempo de 2 MESES, no le causa ningún conflicto, ya que no le afecta de igual manera la situación, debido a que él no es la persona que ocupa el departamento y no tiene que preocuparse por buscar otro lugar para habitar, así que no considero que dicho aviso sea tan largo, sobre todo cuando este supuesto es el menos frecuente en la práctica.

Como ya se menciona en párrafos anteriores, existe un gran número de diferencias entre ambas legislaciones, mismas que se analizarán más a fondo con posterioridad, pero en lo que sí no existe punto de comparación en el problema de la vivienda, es decir la carencia de un lugar adecuado para habitar, ya que afecta a gran parte de la población en México.

Para una mayor claridad de lo antes manifestado se presenta el siguiente modelo: **AUTO ADMISORIO DE UNA JURISDICCION VOLUNTARIA POR TIEMPO INDETERMINADO EN EL ESTADO DE MEXICO.**

—**RAZON** .-Tlalnepantla, México veintinueve de febrero del año dos mil.- La Secretaria da cuenta al Juez del conocimiento con la promoción número: 751. Un Contrato de Arrendamiento original y copias simples de traslado.----- Conste-----

-----**AUTO**.- Tlalnepantla, México veintinueve de febrero del año dos mil.-

FORMESE EXPEDIENTE. REGISTRESE Y DESE AVISO AL SUPERIOR JERARQUICO. Con el anterior escrito de cuenta. Contrato de Arrendamiento y juego de copias de traslado. Se tiene por presentado al **C. FREDERIK ALBERTO AVILA BENITEZ. POR SU PROPIO DERECHO**, promoviendo en la vía de **JURISDICCIÓN VOLUNTARIA. NOTIFICACIÓN JUDICIAL** a el **C. JOSE LUIS SANCHEZ**, quién puede ser notificado personalmente en el inmueble ubicado en el **DEPARTAMENTO UNO, DE LA CASA MARCADA CON EL NUMERO TRES, DE LA CALLE DE DUNAT, DE LA COLONIA TLALNEPANTLA . CENTRO.** De que es su voluntad dar por terminado el Contrato de Arrendamiento de fecha primero de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco. Fundándose en los hechos y preceptos de derecho pertinentes al caso concreto por lo que con fundamento en lo dispuesto por los artículos **2337 fracción I. 2338 y 2339 del CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO**, más lo establecido por los artículos **1º , 6º, 51, 862, 863** y demás aplicables del **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO**, Se admite su promoción en la vía y forma propuesta, en consecuencia notifíquese a **JOSE LUIS SÁNCHEZ** que es Voluntad del arrendador dar por terminado el arrendamiento celebrado con fecha primero de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco. Se tiene por señalado domicilio que indica para oír y recibir notificaciones personales y por autorizadas a las personas que indica para los efectos especificados. Previo pago de los derechos correspondientes, expídase copia certificada de lo solicitado previa toma de razón que por su recibo obre en autos para constancia legal.- **NOTIFIQUESE.** — **A S I, LO ACORDO Y FIRMO EL CIUDADANO LICENCIADO JOSE EPITACIO GUMARO GARCIA GARCIA, JUEZ PRIMERO CIVIL DE CUANTIA MENOR DE TLALNEPANTLA QUIEN ACTUA EN FORMA LEGAL CON SECRETARIO DE ACUERDOS QUIEN FIRMA Y DA FE DE LO ACTUADO.- DOY FE**-----

----- - - **RAZON**.- En la misma fecha en que se actúa se registro en el Libro de Gobierno bajo el número de expediente 152/2000/----- **CONSTE.**-----




Es importante mencionar que el anterior auto admisorio difiere al del Distrito Federal, debido a que se trata de dos Estados totalmente diferentes, con legislaciones igual de distintas, aunque en el fondo ambos persiguen el mismo fin, que es el dar el aviso de terminación de un contrato de arrendamiento por medio de la JURISDICCIÓN VOLUNTARIA.

Aunque es necesario resaltar algunas cuestiones bastante importantes que hacen el procedimiento del Estado de México, mucho más distinto que en el Distrito Federal.

Por ejemplo una situación que llama bastante la atención en este procedimiento, es el hecho de que en el Estado de México, existen dos tipos de Juzgados, con el fin de tener bien determinado el monto de los negocios que se llevan en el Estado por considerarlo necesario y práctico.

Lo que no ocurre en el Distrito Federal, ya que en este caso sólo existen Juzgados de Primera Instancia, por considerarlos competentes para conocer de los diferentes negocios, sin importar la cuantía de estos.

- 1.- Los Juzgados de Cuantía Menor,
- 2.- Los Juzgados de Primera Instancia.

1.- Los Juzgados de Cuantía Menor de acuerdo al artículo 6, inciso a), del Código de Procedimientos Civiles y al 83, inciso a) de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México, conocerán:

a) Del procedimiento verbal o escrito de todos los juicios civiles o mercantiles cuyo monto **no exceda de 500 veces** el salario mínimo vigente en el área geográfica respectiva, exceptuando los asuntos que son de la competencia de los jueces de primera instancia

2.- Los Juzgados de Primera Instancia, de acuerdo al artículo 9 fracción I del Código de Procedimientos Civiles y 71 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México, conocerán:

1.- De los juicios civiles y mercantiles cuando el valor del negocio **exceda de 500 veces** el salario mínimo vigente en el área geográfica respectiva o cuando no sea susceptible de cuantificarse en dinero, con excepción de los que correspondan al derecho familiar si hubiere en el lugar, juzgado de esta materia.

4.2. NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTICULO 2332 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO

Antes de entrar en el estudio de este punto, es importante realizar una pequeña semblanza de lo que ha sido y ha significado el Arrendamiento en la Ciudad de México, para poder entender la necesidad de dicha reforma.

A partir de la década de los cincuenta, el porcentaje de las viviendas en arrendamiento empezó ha disminuir considerablemente, debido a la incomprensión de las autoridades y de las grandes limitaciones plasmadas en el **Decreto de Congelación de Rentas, del 10 de Julio de 1942**, y posteriormente a la prórroga indefinida de este **Decreto el 24 de septiembre de 1943 y 24 de diciembre de 1948**, que motivaron no sólo la reducción de construcciones sino a la falta de interés por sus propiedades y como consecuencia el abandono total de las mismas y la falta de mantenimiento y conservación de sus inmuebles, también podemos observar el inicio de grandes medidas de sobreprotección hacia los arrendatarios, que hasta la fecha siguen causando grandes problemas sobre todo en materia de congelación de rentas ya que en la actualidad existen departamentos y hasta casas solas que han llegado a lo absurdo, en cuanto a la renta, ya que vale menos que un refresco y a veces es menor que el propio recibo que ampara su pago.

Todas estas circunstancias, aunado a las excesivas cargas fiscales impuestas a los inmuebles, fueron con el transcurso del tiempo condenando a las generaciones posteriores a padecer una gran escasez de vivienda en renta.

E incluso ha provocado en la actualidad la existencia de un Arrendamiento ilegal o también llamado doméstico, que se practica al margen de todo tipo de disposiciones legales y fiscales, el cual ha sido propiciado por la falta de oferta y la desmedida demanda de un lugar para vivir.

"Este tipo de Alquiler – que constituye una parte significativa del llamado "mercado informal"- constituye para sus productores una forma de complementar sus ingresos, que han sido mermados por la pérdida del poder adquisitivo del salario, por el desempleo y el subempleo. Por su fuerte articulación con las estrategias populares de sobrevivencia económica, y por el hecho de que su difusión o retraimiento depende mucho de la situación económica y de las necesidades de espacio habitable que tiene cada familia, hemos denominado "alquiler doméstico a este tipo de arrendamiento."⁵¹

Este tipo de Alquiler se encuentra integrado por pequeños departamentos y cuartos, ubicados sobre todo en la periferia de las áreas urbanas y de las propias azoteas de algunos inmuebles. Estas viviendas, en la mayoría de los casos, son edificadas por los propios dueños (en autoconstrucción) y en asentamientos irregulares, realizados con ínfimas inversiones pero produciendo una gran explotación y dividendos muy exagerados y una de sus principales características, es que se produce y circula fuera de la reglamentación vigente, es decir este tipo de arrendadores no pagan ningún tipo de impuesto.

La necesidad de una Casa-habitación, se ha convertido en un problema tan grande que en algunos casos, se han detectado también en renta. Las viviendas de interés social financiadas por organismos como: **FOVI-BANCA, INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO**, etc., que aprovechando los subsidios que ofrecen estas instituciones, sus adquirientes no las habitan sino que las alquilan, a precios muy superiores a los créditos mensuales contratados.

Si bien es cierto que estos grupos incrementan el inventario de oferta de vivienda en arrendamiento, también es cierto que se realiza de manera ilegal, y esto al mismo tiempo deja desprotegidos al arrendatario y al arrendador quedando

⁵¹ SCTEINGART MARTHA: "Espacio y Vivienda de la Ciudad de México". Ed. Colegio de México, 1991, pág. 265

Expuestos, ambos, a toda clase de abusos. Lo verdaderamente grave es que todo lo anterior es síntoma de una abrumadora demanda.

Aunque cabe aclarar que "en los últimos años el Gobierno Federal ha demostrado un interés sin precedente por la inversión de vivienda en arrendamiento, sobre la base de nuestro crecimiento demográfico y sus necesidades. La administración pública ha intentado atraer recursos de los posibles inversionistas a través de varios decretos que otorgan estímulos fiscales para personas físicas y morales. Pero a pesar de estos esfuerzos no se ha motivado suficientemente a los inversionistas para convertirlos en arrendadores, ya que durante mucho tiempo el arrendamiento ha sido considerado un rubro no atractivo por su mínima rentabilidad, lo complicado de su manejo y el alto índice de gravámenes. Este rubro ha sido tan desacreditado que la mayoría de los inversionistas cautivos quieren salirse y no volver a involucrarse con él".⁵²

Con estos antecedentes resulta difícil e improbable lograr atraer a nuevos inversionistas en número considerable a menos que cambien radicalmente las cosas.

De lo anterior podemos deducir que las principales causas por las cuales nadie quiere invertir en el arrendamiento son:

- ***El bajo rendimiento de este tipo de inversión frente a otras alternativas que resultan más productivas, seguras y exentas de acumulación para efectos del pago del impuesto sobre la renta,***
- ***La excesiva carga fiscal y complicación para llevar una adecuada administración (impuesto sobre la renta, impuesto predial, consumo de agua, alcantarillado, etc.),***
- ***Pero sobre todo la más importante es la situación jurídica tan desfavorable que existe para el propietario en, relación a los privilegios que goza el inquilino, y en algunas ocasiones ala imposibilidad material***

⁵² ORDOÑEZ RUIZ JOSE LUIS; Consideraciones sobre la Vivienda para Arrendamiento y los Condominios, Ed. Cámara Nacional

para recuperar la posesión de su vivienda a pesar de que se han agotado favorablemente todas las instancias.

Por todo lo anterior y por todas las comparaciones realizadas en el primer punto del presente capítulo, es que resulta necesario reformar el artículo 2332 del **CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO**, ya que parece increíble que tanto el **DISTRITO FEDERAL**, como **EL ESTADO DE MÉXICO**, estando tan cerca uno del otro, y formando parte de la Ciudad más grande del mundo, contengan Legislaciones tan contradictorias.

Por un lado encontramos al **DISTRITO FEDERAL**, el cual ha sufrido una gran diversidad de reformas en materia de arrendamiento, de las cuales Una de las más importantes por su contenido es la del 21 de Julio de 1993, que se publicó en el Diario Oficial de la Federación, reformas que modifican substancialmente el juicio de arrendamiento inmobiliario urbano. "Las reformas de 1993 introducen nuevas reglas de procedimiento que hacen que el juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario sea más ágil y expedito. Se trató de evitar al máximo la posibilidad de que alguno de los litigantes o de las partes entorpezcan el procedimiento"⁵³

Todas estas reformas como se menciono anteriormente han sido con el fin de apoyar y simplificar el Arrendamiento, y por el otro encontramos al **ESTADO DE MÉXICO**, que a falta de reformas se ha convertido en un verdadero problema en cuanto a vivienda se refiere, ya que casi nadie que posea algún bien inmueble quiere arrendarlo, debido a todas las trabas y faltas de equidad que existe entre ambas partes contratantes.

"hemos encontrado que un porcentaje importante de inquilinos en las colonias populares había sido expulsado del submercado del alquiler de la ciudad central por varias razones: unos, por haber sido desalojados por arrendadores que

⁵³ GOMEZ LARA CIPRIANO; Ob. Cit. pág. 392.

querían salirse del mercado; otros por no poder sostener el pago de los aumentos de renta" ⁵⁴

Por lo anteriormente manifestado por el acelerado crecimiento demográfico de la Ciudad de México, en los últimos años mucha gente se ha desplazado hacia el

Estado de México, y no es nada nuevo que por ejemplo Ciudad Nezahualcoyotl, en donde pese a lo que diga el gobierno del estado, la tenencia de la tierra sigue sin ser resuelto y véanse los demás municipios como Naucalpan, Tlalnepantla, Ecatepec, Atizapán, Texcoco, etc., se puede decir en que estos momentos el problema de la vivienda es verdaderamente mucho más pavoroso en esta zona que en el Distrito Federal.

Por todas estas situaciones es que resulta fundamental la necesidad de reformar el **artículo 2332 del CODIGO DEL ESTADO DE MÉXICO**, ya que parece una falta de respeto que mientras en el D. F. el plazo para que se pueda dar por terminado un arrendamiento por tiempo indeterminado sea de 15 días, para cualquiera de las partes, en el **ESTADO DE MÉXICO**, este término sea de **SEIS MESES** cuando sea el arrendador quien desee dar fin al contrato y **DOS MESES** en el caso de que el inquilino quiera dar fin al alquiler.

En este artículo se puede observar a simple vista la falta de equidad de ambas partes, ya que no se considera justo que mientras a una parte se le concede todo un Semestre para asimilar el proceso de terminación de Contrato a la otra solo se le conceda un Bimestre, tomando en cuenta que casi nunca por no decir jamás se presenta la situación en el que la parte arrendataria sea la interesada en dar por terminado el arriendo, debido, a lo difícil que resulta conseguir una vivienda.

⁵⁴ SCTEINGART MARTHA; Ob. Cit. pág. 265.

Es importante mencionar que estas reformas sólo nos competen a las fincas urbanas y no a las rústicas, ya que en estas en ambas Legislaciones se les concede un plazo de un año por la propia naturaleza del arrendamiento, ya que estas tierras se utilizan regularmente para el cultivo, y en este caso el término de UN AÑO si se justifica, lo que no ocurre en el caso de las fincas urbanas.

Otro punto importante y digno de mencionar es que mientras en el **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN EL DISTRITO FEDERAL**, específicamente en el **TITULO DECIMO SEXTO BIS**, existe un apartado especial denominado **"DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO"**, el cual facilita el juicio de arrendamiento, toda vez que se especifica el proceso que se debe de realizar para llevar un juicio en materia de arrendamiento, lo que no ocurre en el Estado de México, ya que en este caso no existe ningún apartado, y el procedimiento se debe de regir conforme a las reglas generales establecidas en el Código antes mencionado, esta es otra situación más, en la cual, se puede observar una vez más la inequidad de ambas Legislaciones y la gran necesidad de reforma del mencionado Código.

Es por todo esto que resulta de suma importancia realizar un estudio profundo de la Legislación del Estado de México, relativa al Arrendamiento, para que exista una mejor regulación jurídica de la relación social del alquiler.

4.3. PROPUESTAS

Por todo lo anteriormente manifestado resulta necesario reformar el artículo **2332 del CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO**, para quedar, de la siguiente manera:

Artículo 2332.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan señalado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable, en los siguientes términos:

- I Si es el arrendador quién da por terminado el contrato, deberá dar aviso al arrendador con **UN MES** de anticipación, si la finca es urbana y con un año si la finca es rústica;

Con la reforma realizada en la fracción anterior, se pretende facilitar a las partes el procedimiento para dar por fenecido el arrendamiento y busca evitar que los plazos sean tan amplios, para que ambos contratantes no sufran algún tipo de perjuicio, sobre todo económicos, y que impidan la movilización de sus bienes ya que no tendrán que esperar **SEIS MESES**, para poder ejercitar alguna otra acción, si el arrendatario no desocupa el inmueble en este periodo.

La reducción de **SEIS MESES** que actualmente existe en el citado artículo, no pone en desventaja al arrendatario, ya que considero que es un término bastante prudente, justo y suficiente para que el inquilino pueda buscar otro lugar para vivir, sin dejarlo en un estado de incertidumbre total.

La fracción anterior al reformarse como se propone, contaría con un párrafo más, para quedar de la siguiente manera:

(Párrafo Segundo)

El plazo de **UN MES** que se señala con antelación, en lo referente a las fincas urbanas, **deberá ser exento de pago**, siempre y cuando el arrendatario desocupe voluntariamente, el inmueble materia de la litis durante dicho término, apercibido que en caso de no hacerlo así, el arrendatario estará obligado a cubrir la renta correspondiente a este mes.

Con esto se pretende de alguna manera facilitar que el arrendatario desocupe la localidad arrendada, toda vez, que al no pagar el mes que se le concede para desalojar la vivienda, permite, que él mismo cuente con un poco más de recursos económicos para pagar el alquiler de otro inmueble, ya que por lo regular cuando se alquila un departamento además de pedir rentas por adelantado para asegurar el pago solicitan un depósito equivalente a una renta.

Es importante mencionar que se establece que el pago del tiempo que se le concede al inquilino para dar por terminado el contrato sea de una renta porque estamos hablando de **UN MES**, el cual será, independientemente de las rentas que adeude el inquilino a partir de la terminación del contrato.

También es necesaria esta reforma, ya que se considera justo, el concederle un **MES EXENTO DE PAGO**, al arrendatario, porque ha contribuido considerablemente a fomentar el poder adquisitivo del arrendador, y me parece adecuado y equitativo que ambas partes pierdan algo, por un lado el propietario pierde un mes de renta, provocándole una pérdida en su economía a cambio de recuperar la posesión de su inmueble y por otra parte el arrendatario pierde la posesión, el goce y disfrute de la vivienda.

Además se considera que el locador estará de acuerdo con esta reforma, ya que prefiere perder un Mes de renta a cambio de recuperara su inmueble de una

forma más rápida que la de tener que esperarse SEIS MESES antes de poder realizar cualquier movimiento.

La fracción II del artículo en comento, al reformarse quedaría de la siguiente manera:

II Si es el arrendatario quién desea dar por terminado el arrendamiento, deberá dar aviso al arrendador con **15 días** de anticipación, si la finca es urbana y con un año si la finca es rústica.

Considero necesario la reforma de esta fracción en lo relativo al término, ya que este plazo es más que suficiente para que el arrendador digiera esta situación en el caso de que se llegase a presentar, la cual no es muy común, ya que esta situación se presenta pero a la inversa. Además es un término bastante prudente tomando en consideración que el no es la persona que habita el inmueble y no tiene la necesidad de buscar otro lugar para vivir, además de que con un termino tan pequeño no sufre grandes pérdidas económicas.

Después de haber realizado una breve explicación del porque de la presente iniciativa, considero importante mostrar exactamente como quedaría dicho artículo en el Código Civil del Estado de México.

CAPITULO VII

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado

Artículo 2332.- Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan señalado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable, en los siguientes términos:

I Si es el arrendador quien da por terminado el contrato deberá dar aviso al arrendatario con UN MES de anticipación, si la finca es urbana y con un año si la finca es rústica,

El plazo de UN MES, que se señala con antelación, en lo referente a las fincas urbanas, deberá ser EXENTO DE PAGO, siempre y cuando el arrendatario desocupe voluntariamente el inmueble materia de la litis, durante dicho plazo, apercibido que en caso de no hacerlo así, el arrendatario estará obligado a cubrir la renta correspondiente;

II Si es el arrendatario quién desee dar por terminado el arrendamiento, deberá dar aviso al arrendador con 15 días de anticipación si la finca es urbana y con un año si la finca es rústica.

Con la presente iniciativa de alguna manera se buscará incrementar la oferta de la vivienda en arrendamiento, ya que una oferta abundante, habrá de significar una mayor diversificación en las opciones abiertas al arrendatario y en mediano y largo plazo, un abatimiento de los costos reales de estos espacios para beneficio de todos los habitantes del Estado de México, que no cuentan con una casa propia, además de que la escasez de viviendas provoca un aumento considerable en las rentas.

CONCLUSIONES

Con todo lo manifestado en los cuatro capítulos que anteceden, se puede llegar a las siguientes conclusiones:

PRIMERA.- La vivienda se ha convertido en una de las demandas más reiteradas y más importantes en la sociedad mexicana. desde la época romana hasta nuestros días. la respuesta a esta necesidad exige de esquemas operativos racionales, altamente eficaces que respondan a nuestra realidad socioeconómica y nos permita sostener y ampliar los esfuerzos que se han venido aplicando durante los últimos años para obtener más vivienda, y mejorar las existentes.

SEGUNDA.- La vivienda tiene entonces una concepción amplia, una concepción global, amplia, social y sobre todo estrechamente ligada a la familia y es éste, precisamente el carácter que nuestra Constitución le otorga a la vivienda, por eso la establece, en primer lugar como una garantía como un derecho de todo mexicano. Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, nos lo señala el artículo 4º. Constitucional, y es precisamente éste contexto donde nuestra constitución ha querido ubicar el derecho a la vivienda. La cuestión entonces, está en establecer los métodos, los instrumentos, los apoyos que nos permitan concretar este derecho; es decir que nos permitan hacer una realidad cotidiana de la vivienda para todas las familias mexicanas.

TERCERA.- Es cierto que el problema del alquiler se ha agravado en los últimos años, en todas partes pero lo que sí nos queda claro es que esta situación es mucho más delicada en estos momentos en el **ESTADO DE MÉXICO** que en el **DISTRITO FEDERAL**, debido a la falta de iniciativas de reforma en su Legislación, lo que no ocurre en el D.F. gracias a las oportunas reformas de los últimos años.

CUARTA.- La inadecuada regulación del Contrato de Arrendamiento en el Estado de México, da lugar a abusos por parte del Arrendatario y ha traído como consecuencia la disminución de la Construcción de inmuebles, agravando más el problema habitacional.

QUINTA.- La falta de inversión en este rubro se ha traducido en una disminución de la vivienda en renta, lo que ha significado altos precios para los inquilinos, debido a que existe una gran falta de estímulo para este sector.

SEXTA.- Nos queda claro que existen muchos inmuebles en arrendamiento, que se rentan sin que exista un contrato; ya que existiendo este se tendrían que cubrir grandes requisitos, como el pago de impuestos, etc., gastos que muchas personas debido a la necesidad económica que tienen no pueden cubrir, este tipo de alquiler es mejor conocido por todos como "arrendamiento ilegal."

SEPTIMA.- Por todo lo anterior el arrendamiento debe mantenerse como una alternativa importante para la población mayoritaria; y por ello es necesario encontrar un marco jurídico que regule y no estrangule soluciones prácticas que abran puertas, no demagógicas que las cierren.

OCTAVA.- Ante esta situación se debe de buscar la certeza de un contrato justo para los inquilinos en la cuantía de las rentas, las condiciones físicas de la vivienda y la seguridad jurídica en los contratos, con los estímulos para motivar, tanto a la preservación de la inversión en la rama como el acrecentamiento de la participación social y del Estado en la oferta de vivienda en alquiler.

NOVENA.- El problema es muy grave gracias a la inequidad que existe entre las partes, y esto no va cambiar hasta que no se realicen las reformas necesarias para lograr un justo equilibrio, y un justo derecho, y si esto no se realiza seguirán subsistiendo los problemas de insuficiencia de vivienda ya que a ninguna persona llámese física o moral le va a interesar invertir en este ramo donde no existen si no grandes ganancias por lo menos pérdidas.

DECIMA.- Las necesidades de justicia en la actualidad exigen leyes más eficaces, y procedimientos más pronto y expeditos que ayuden a simplificar las cosas, para la solución de los problemas jurídicos de nuestros tiempos.

DECIMA PRIMERA.- Es fundamental reformar, el artículo 2332 del Código Civil del Estado de México, es una necesidad ya que además de que se establecería la equidad

entre las partes, al acortar el plazo para desocupar un inmueble cuando el arrendamiento se ha convertido en indeterminado, se agilizaría el procedimiento judicial y el mismo sería mejor tanto para las partes, como para los litigantes y para el propio Juez o juzgador, además de que con esta reforma de alguna manera se estaría incentivando a todas aquellas personas que cuenta con bienes inmuebles y con esto se abatiría a largo plazo la insuficiencia de viviendas.

A NEXOS

ANEXO 1

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA CASA .NUMERO 3 DE LA CALLE DE SUR 113, COLONIA JUVENTINO ROSAS, DELEGACIÓN IXTACALCO, C. P. 07540, DE ESTA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL; QUE CELEBRAN COMO ARRENDATARIO SRA. JOSEPHINE DE CASAS Y COMO FIADOR EL SR. JOAQUIN BALAGUER DECASAS , COMO ARRENDADOR GUILLERMO GARAVITO ESCOBAR , QUIENES SE SUJETAN DE COMUN ACUERDO A LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS:

PRIMERA.-EI ARRENDATARIO pagara al ARRENDADOR o a quien sus derechos represente la cantidad de \$ 250.00 (DOSCIENTOS_CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), por el ARRENDAMIENTO mensual de la localidad mencionada arriba, que se deberá cubrir en Moneda Nacional, y en los términos que lo dispone el Artículo 2448 " E " del Código Civil, y por mensualidades adelantadas en el despacho o domicilio del ARRENDADOR y en los términos que lo previene el Artículo 2427 y 2425 fracción I del Código Civil y que comenzara a causarse a partir de la fecha de firma del presente contrato.

SEGUNDA.- Se señala como domicilio de la parte ARRENDADORA para Los efectos de que el arrendatario deposite la renta a que se refiere la cláusula anterior, LA CASA NUMERO 30, DE LAS CALLES DE NAYARIT, COLONIA ROMA, DELEGACIÓN CUHUCTEMOC, DE ESTA CIUDAD.

TERCERA.- Conviene expresamente el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO que todo mes de ARRENDAMIENTO es forzoso y que lo pagará integro aun cuando unicamente ocupe la localidad un solo día que por falta de pago puntual de una solo renta podrá el ARRENDADOR solicitar la desocupación por causa de rescisión imputable al inquilino. Se pacta como pena convencional el importe de un mes de renta por cualquier incumplimiento a las cláusulas de este contrato.

CUARTA.- Le es expresamente prohibido traspasar o subarrendar todo o en partes la localidad ARRENDADA al inquilino como lo previene el Artículo 2480 del Código Civil y en caso de hacerlo, será previo permiso par escrito del ARRENDADOR, de no ser ASI, será causa de rescisión de este contrato de ARRENDAMIENTO.

QUINTA.- El término del ARRENDAMIENTO es de UN AÑO FORZOSO PARA AMBAS PARTES

SEXTA.- Una vez concluido el término forzoso de este ARRENDAMIENTO el mismo tendrá carácter de voluntario para los contratantes y podrá darse por terminado previo aviso en forma indubitable que el ARRENDADOR haga saber al ARRENDATARIO para que este desocupe en un termino de (15) quince días y por su parte también el ARRENDATARIO una vez que este contrato de ARRENDAMIENTO tenga el carácter de voluntario, lo podrá dar por terminado previo aviso en forma indubitable que haga saber a la parte ARRENDATARIA que desocupara en un termino de (15) quince días tal y como lo dispone el Artículo 2478 del Código Civil.

ARRENDATARIA que desocupara en un termino de (15) quince días tal y como lo dispone el Artículo 2478 del Código Civil.

SÉPTIMA.- El ARRENDATARIO deberá cubrir su renta dentro de los primeros cinco días de cada mes en el domicilio indicado en la Segunda Cláusula de este contrato, y para el caso de no hacerlo se pacta un interés mensual moratorio del 10%.

OCTAVA.- El ARRENDATARIO no podrá sin consentimiento expreso del ARRENDADOR y dado por escrito, variar la forma de la localidad ARRENDADA, y si lo hace debe restablecerla al estado en que la recibió al devolverla, siendo además responsable de los daños y perjuicios en los términos del Artículo 2441 del Código Civil, quedando a beneficio de la finca todas las mejoras que haga el inquilino..

NOVENA.- El ARRENDATARIO no podrá hacer uso de la localidad ARRENDADA mas que para el de **CASA HABITACIÓN** y en caso contrario el ARRENDADOR podrá demandar la rescisión del presente contrato de ARRENDAMIENTO.

DÉCIMA.- El ARRENDATARIO conviene en que la localidad ARRENDADA la recibe en buen estado, teniendo todos los servicios sanitarios al corriente, aceptando lo ordenado por el Artículo 2444, del Código Civil, siendo de su exclusiva cuenta las reparaciones que en dichas instalaciones sean necesarias.

DÉCIMA PRIMERA.- Para seguridad y garantía en el cumplimiento de todo lo estipulado en el presente contrato, lo firma solidariamente con el ARRENDATARIO el Señor **JOAQUIN BALAGUER DE CASAS**. Quién se constituye como fiador y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contenidas y contraídas por su fiado la Señora **JOSEPHINE DE CASAS**.

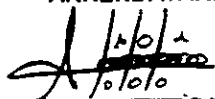
DECIMA SEGUNDA.- Este Contrato se extiende por **DUPLICADO**.

MEXICO D.F. A 1º DE JUNIO DE 1998.

ARRENDADOR


GUILLERMO GARAVITO ESCOBAR

ARRENDATARIO


JOSEFINA DE CASAS

FIADOR


JOAQUIN BALAGUER DE CASAS

ANEXO 2

**ASESORIA
JURÍDICA
EMPRESARIAL**

GOMEZ JIMÉNEZ JORGE

VS

**CATALINA SHEMBER GUTIERREZ
JURISDICCIÓN VOLUNTARIA
ESCRITO INICIAL**

**C. JUEZ DEL ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO EN TURNO**

JORGE GOMEZ JIMÉNEZ, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones **el segundo piso del edificio marcado con el número 85 de las calles de Querétaro, Colonia Roma, Delegación Benito Juárez, de esta Ciudad**, autorizando para tal efecto así como para recoger toda clase de documentos a los Licenciados **DANIEL URIBE FLORES, JOSE LUIS ALVAREZ OLGUIN Y JESÚS YÁNEZ GONZALEZ**, indistintamente ante Usted respetuosamente comparezco y expongo:

Que por medio del presente vengo a promover Diligencias de JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, a efecto de que se le notifique a la **C. CATALINA SEMBRÉ GUTIERREZ, con domicilio en la VIVIENDA "B", DE LA CASA MARCADA CON EL NUMERO 2270, DE LA CALLE DE SUR 113, COLONIA JUVENTINO ROSAS, DELEGACIÓN IXTACALCO, DE ESTA CIUDAD.**

Me fundo para hacerlo en las siguientes consideraciones de hecho y de Derecho.

H E C H O S

1.- El día 1º de Junio de 1998, la **C. CATALINA SEMBRÉ GUTIERREZ**, como ARRENDATARIA y el suscrito como en su carácter de ARRENDADOR celebramos **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** respecto de la **VIVIENDA "B", DE LA CASA NÚMERO 2270, DE LA CALLE DE SUR 113, COLONIA JUVENTINO ROSAS, DELEGACIÓN IXTACALCO DE ESTA CIUDAD**, tal y como lo pruebo con el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que al efecto anexo.

2.- En el referido Contrato, en la cláusula primera se pactó una renta mensual de **\$900.00/100 M.N.** por la localidad arrendada, misma que serviría como **CASA-HABITACION.**

3.- En la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento respectivo se pactó que el término del Arrendamiento sería forzoso por **UN AÑO**, para ambas partes.

4.-En virtud de lo anterior por medio de las presentes **DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA**, notificó a la **ARRENDATARIA**, señora **CATALINA SEMBER GUTIERREZ**, mi voluntad de dar por terminado el mencionado **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** y que por lo tanto, deberá desocupar la localidad arrendada antes indicada, dentro de los **QUINCE DIAS** siguientes a la notificación de este proveído de conformidad con el artículo **2478 del CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL**.

D E R E C H O

Son aplicables los Artículos 893 y demás relativos del **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN VIGOR PARA EL DISTRITO FEDERAL**, así como el Artículo 2478 y demás aplicables del **CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL**

Por lo expuesto,

A USTED, C. JUEZ ATENTAMENTE PIDO:

PRIMERO.- Tenerme por presentado, con el presente escrito, documentos y copias que acompaño, promoviendo las presentes **DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA**.

SEGUNDO.- Ordenar se notifique a la arrendataria mi voluntad de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento respecto de la vivienda antes indicada. Y que deberá desocuparlo dentro de los **QUINCE DIAS** siguientes a la notificación.

TERCERO.- Hecha la notificación solicitada, expedirme copias certificadas de todo lo actuado.

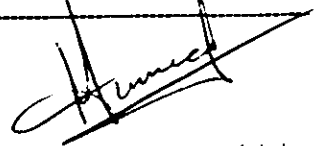
PROTESTO LO NECESARIO

MÉXICO, D.F. A 10 DE MAYO DEL 2000.


JORGE GÓMEZ JIMÉNEZ

LA SECRETARIA HACE CONSTAR QUE: Con Está fecha se da cuenta al C. Juez del escrito presentado el día quince de mayo del año en curso. _____

_____ Conste. _____ México, Distrito Federal a quince de mayo. _____ del dos mil. _____

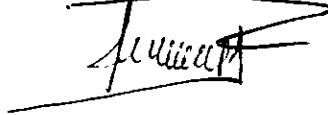


México, Distrito Federal a quince de mayo. _____ del dos mil. _____

Con el escrito de cuenta y anexos que se acompañan, fórmese expediente y regístrese en el Libro de Gobierno bajo el número **0388/2000**. Se tiene por presentado a: **JORGE GOMEZ JIMÉNEZ**, por su propio derecho. _____

_____ por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas que menciona, para los fines que indica. Solicitando en la Vía de **JURISDICCIÓN VOLUNTARIA** que se NOTIFIQUE A: **CATALINA SHEMBÉR GUTIERREZ**. _____

_____ la terminación del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que señala y que cuenta con un plazo de **QUINCE DIAS** para desocupar la vivienda, de conformidad con el artículo **2478 del CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL**, en términos del ocurso que se provee. Con fundamento en el artículo **893 del CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES**, se admite a trámite la petición en estrictos términos de **JURISDICCIÓN VOLUNTARIA**, y en consecuencia, hágase a la persona que se menciona la referida NOTIFICACIÓN. Guárdese en el Seguro del Juzgado el Contrato de Arrendamiento que exhibe el ocurso. En su oportunidad expídanse las copias certificadas que solicita; devuélvase la documentación exhibida, y archívese el expediente como asunto total y definitivamente concluido. Con fundamento en el artículo **58 fracción I Y 60 fracción V DE LA LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL**, se autoriza indistintamente a **las C.C. SECRETARIAS DE ACUERDOS Y AL C. SECRETARIO CONCILIADOR**, para la práctica de la diligencia respectiva. Se autoriza a la C. Pasante de Derecho, para la práctica de Notificaciones exclusivamente, de conformidad con el artículo **63 de la Ley antes citada. NOTIFIQUESE. LO PROVEYO Y FIRMA EL C. JUEZ. VIGÉSIMO SEXTO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO LICENCIADO MIGUEL ANGEL ROBLES VILLEGAS. DOY FE.** _____




En el número 92 del "Boletín Judicial De Fecha 16 de Mayo se hizo la publicación Del acuerdo anterior. Conste.

El 17 de Mayo del 2000.

Surte sus efectos de notificación. Doy fe.

CEDULA DE NOTIFICACION

Señora: CATALINA SEMBER

En: CALLE DE SUR 113, NUMERO 2270, VIVIENDA "B", COLONIA JUVENTINO ROSAS, DELEGACIÓN IXTACALCO, DE ESTA CIUDAD.

EN LOS AUTOS DE LAS DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA PROMOVIDO POR GOMEZ JIMÉNEZ JORGE EN CONTRA DE CATALINA SEMBRÉ GUTIERREZ, EL C. JUEZ HA DICTADO UN AUTO QUE A LA LETRA DICE:
MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A QUINCE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL.

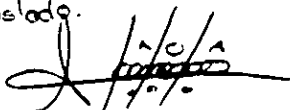
Con el escrito de cuenta y anexos que se acompañan, fórmese expediente y regístrese en el libro de gobierno, bajo el número 0388/2000. Se tiene por presentado a: JORGE GOMEZ JIMÉNEZ, por su propio derecho, por señalado domicilio de su parte para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas que indica, para los fines que indica. Solicitando en la VIA DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, se NOTIFIQUE a: CATALINA SEMBRÉ GUTIERREZ. La terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que señala y que cuenta con un plazo de QUINCE DIAS para desocupar la vivienda, de conformidad con el artículo 2478 del CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, en términos del curso que se provee. Con fundamento en el artículo 893 del CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, se admite a trámite la petición en estrictos términos de JURISDICCIÓN VOLUNTARI, y en consecuencia, hágase a la persona que se indica la refenda NOTIFICACIÓN. Guárdese en el Seguro del Juzgado el Contrato de Arrendamiento que exhibe el ocurante. En su oportunidad expídase las copias certificadas que solicita; devuélvase la documentación exhibida y archívese el expediente como asunto total y definitivamente concluido. Con fundamento en el artículo 58 fracción I y 60 fracción V de LA LEY ORGANICA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, se autoriza indistintamente a las C.C. SECRETARIAS DE ACUERDOS Y AL C. SECRETARIO CONCILIADOR, para la práctica de la diligencia respectiva. Se autoriza a la C. Pasante de Derecho, para la práctica de notificaciones exclusivamente, de conformidad con el artículo 63 de la Ley antes citada. NOTIFIQUESE. LO PROVEYO Y FIRMA EL C. JUEZ VIGÉSIMO SEXTO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO LICENCIADO MIGUEL ANGEL ROBLES VILLEGAS. DOY FE.

Lo que notifico a Usted por medio del presente instructivo, en virtud de no haber esperado al suscrito; instructivo que dejo a

Jesseth Bautista Nolas, sobrina a las dieciséis horas
con veinte minutos (16:40 P.M)

México, D.F., a 1 de Junio del 2000

Recibe original y copia de traslado. El Secretario Actuario



RAZON

**JUZGADO: VIGÉSIMO SEXTO DEL ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO DEL TRIBUNAL SUPERIOR
DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL**

PARTES: GOMEZ JIMÉNEZ JORGE

A

CATALINA SEMBRÉ GUTIERREZ

JUICIO: JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

EXP. N°. 388/2000. "B"

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las dieciséis horas con cuarenta minutos del día primero de junio del dos mil. La suscrita Pasante de Derecho, me constituí física y legalmente en: **CALLE DE SUR CIENTO TRECE, NUMERO DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA, VIVIENDA "B", COLONIA JUVENTINO ROSAS, DELEGACION POLÍTICA IXTACALCO, DE ESTA CIUDAD.** En busca de la señora **CATALINA SEMBRÉ GUTIERREZ**, y previamente cerciorada de ser el domicilio correcto porque concuerda fielmente la nomenclatura del lugar en que se actúa con el indicado en la cédula de notificación y por el dicho de quién dijo llamarse **LIZETH BAUTISTA MONTES**, ser sobrina de la buscada y vivir actualmente en el lugar en que se actúa y estar autorizada para oír y recibir notificaciones y documentos. Identificándome la suscrita con credencial número 6384, expedida a mi favor por el **H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL**, y que me acredita como **PASANTE DE DERECHO**, adscrita a éste H. **JUZGADO**, solicitándole se identifique la persona con quien se entiende la diligencia, manifestándome que por el momento no tiene ninguna credencial a la mano. En este acto la suscrita le manifiesto que voy de parte del Juzgado Vigésimo Sexto del Arrendamiento Inmobiliario del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a notificarle, que en vía de **JURISDICCIÓN VOLUNTARIA**, **JORGE GOMEZ JIMÉNEZ**, le notifica a la señora **CATALINA SEMBRÉ GUTIERREZ**. La terminación del Contrato de Arrendamiento que tiene celebrado respecto del departamento que ocupa. Con la entrega del original de la cédula de notificación y de cinco copias de traslado a la señora **CATALINA SEMBRÉ GUTIERREZ**. Las características del inmueble son las siguientes: Inmueble aplanado y pintado en su fachada superior de color beige y en su parte inferior de color café, el departamento en que se actúa se localiza del lado derecho del inmueble y casi a la mitad del patio, la fachada exterior pintada de color durazno ya desgastado y descarapelado, interior de beige claro, piso de verde pistache, cancelería de aluminio dorado. La media filiación de la persona que me atendió es la siguiente: de aproximadamente treinta años de edad, de un metro sesenta y cinco centímetros de estatura, complexión delgada, tez morena clara, cabello largo lacio, pintado en color caoba, cara triangular, de finos rasgos, cejas delineadas, ojos medianos café, nariz recta, boca chica, labios delgados. Dicha persona sí firmo al calce de la cédula de notificación por así estimarlo necesario. Con lo que doy cuenta al C. Juez.

C. PASANTE DE DERECHO

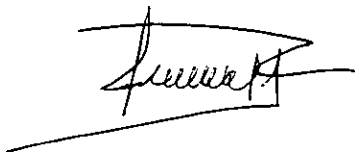

MARIA EUGENIA GONZALEZ RODRÍGUEZ

LA SECRETARIA HACE CONSTAR QUE: Con esta fecha se da cuenta al C. JUEZ,
 con una Cédula de Notificación y una Razón Actuarial, presentada el día seis de junio
 del año dos mil. Conste. _____
 México, Distrito Federal a seis de junio. _____
 del año dos mil. _____



México, Distrito Federal a seis de junio. _____
 del año dos mil. _____

Por practicada la diligencia que antecede, para que surta sus efectos legales a que haya
 lugar. NOTIFIQUESE. LO PROVEYO Y FIRMA EL C. JUEZ. DOY FE. _____




En el número 92 del "Boletín Judicial "
 De fecha 16 de Mayo se hizo la publicación
 Del acuerdo anterior. Conste.
 El 17 de Mayo del 2000.
 Surte sus efectos de notificación . Doy Fe.

ANEXO 3

**PALACIOS ALVARADO JOSEFINA
VS
YASMIN ARACELI YUNES ORTIZ
JURISDICCIÓN VOLUNTARIA**

**C. JUEZ DE LO CIVIL EN TURNO
DE CUANTIA MENOR DE
TLALNEPANTLA, MÉXICO.**

JOSEFINA PALACIOS ALVARADO, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones, el ubicado en **LA AVENIDA DE LOS EJIDOS NUMERO 214 (PLANTA ALTA), DE LA COLONIA LOS REYES IZTACALA, ESTADO DE MÉXICO**, y autorizando para tales efectos a las **LICENCIADAS PATRICIA FRAGOSO GRANADOS Y MARIA DEL ROSARIO CORDERO RAMÍREZ**, ante Usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que en la vía de **JURISDICCIÓN VOLUNTARIA**, vengo a solicitar se haga saber a la señora **YASMÍN ARACELI YUNES ORTIZ**, con domicilio en el **DEPARTAMENTO "E", DE LA CASA MARCADA CON EL NUMERO 60, DE LA CALLE DE CLUB SIERRA, LOTE 3958, MANZANA 417, COLONIA LA PRESA GENERAL LAZARO CARDENAS DEL RIO, MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA, MÉXICO**, lo siguiente:

- A) Que es mi voluntad dar por terminado el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que nos liga de fecha 2 de **JUNIO DEL AÑO DE 1998**, respecto del **DEPARTAMENTO "E", DE LA CASA MARCADA CON EL NUMERO 60, DE LA CALLE CLUB SIERRA, LOTE 3958, MANZANA 417, COLONIA LA PRESA LAZARO CARDENAS DEL RIO, MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA, MÉXICO**.
- B) Que la terminación surtirá sus efectos a los **SEIS MESES** siguientes a partir de la fecha en que legalmente sea notificada.
- C) Como consecuencia de lo anterior, deberá desocupar y entregar el Departamento arrendado en forma voluntaria y dentro del plazo de los **SEIS MESES**, en el mismo estado en que lo recibió, sin más deterioro que el normal por su uso.
- D) Que mientras sigan ocupando el Departamento arrendado, deberán seguir pagando las rentas en los términos convenidos.

Fundamos la presente solicitud, en los siguientes hechos y consideraciones de Derecho.

H E C H O S

1.- Con fecha **2 de junio de 1998**, en mi carácter de Arrendadora, celebre **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, por tiempo determinado con la señora **YASMIN ARACELI YUNEZ ORTIZ**, respecto del **DEPARTAMENTO "E", DE LACASA MARCADA CON EL NUMERO 60, DE LA CALLE CLUB SIERRA, LOTE 3958, MANZANA 417, COLONIA LA PRESA LAZARO CARDENAS DEL RIO, MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA, MÉXICO**, tal y como lo acredito con el Original de dicho Contrato, mismo que exhibo para que surta sus efectos legales conducentes

2.- En el Contrato antes citado, el Arrendador convinieron entre otras cosas que:

- A) El Departamento Arrendado se destina Única y exclusivamente para **Casa Habitación.**
- B) El termino de arrendamiento sería de **UN AÑO** forzoso para ambas partes.
- C) El arrendatario cubriría ala arrendadora renta mensual de **\$850.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.).**
- D) Que para el caso de que el Contrato fuera por Tiempo Indeterminado y cualquiera de las partes quisiera darlo por terminado, este Notificaría por escrito a la otra con **SEIS MESES** de anticipación, para que desocupe voluntariamente dentro del plazo antes citado, de conformidad con el artículo **2332 fracción I DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.**
- E) Como el plazo de **UN AÑO** por el cual se celebro el Contrato antes indicado, concluyó el **2 de junio de 1999**, sin que el arrendatario haya desocupado el Departamento arrendado, razón por la cual en cumplimiento a la **CLAUSULA DECIMA TERCERA DEL MISMO**, acudo a esta vía ante su Señoría a solicitar se haga saber al arrendatario antes mencionado, mi voluntad de dar por terminado el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado, y que deberá desocupar y entregar voluntariamente el departamento antes descrito, dentro del término de **SEIS MESES**, mismos que empezarán a contar a partir de que sea legalmente notificado, debiendo de pagar las rentas en los términos convenidos, hasta la desocupación del Departamento Arrendado.

D E R E C H O

En cuanto al fondo son aplicables los artículos 2252, 2253, 2279 fracción I y III, 2283, 2306, 2332, 2337, 2338 y demás relativos y aplicables del **CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO VIGENTE.**

Norman el procedimiento los artículos 862, 863 y demás relativos y aplicables del **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO.**

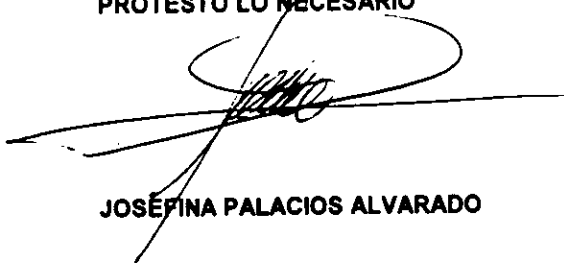
Por lo anteriormente expuesto:

A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Dar entrada a las presentes diligencias de JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, para el efecto de que haga la NOTIFICACIÓN solicitada a la persona antes mencionada.

SEGUNDO.- Una vez realizada la notificación correspondiente, devolverme el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** exhibido y asimismo, expedir a mi costa copias certificadas de todo lo actuado en la presente **JURISDICCIÓN VOLUNTARIA**, por ser de gran utilidad para tramitar diverso juicio, y sean entregadas por conducto de las personas autorizadas para ello, previo pago y razón que por su recibo obre en autos.


PROTESTO LO NECESARIO



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by several loops and a horizontal line extending to the right.

JOSÉFINA PALACIOS ALVARADO

**ABOGADA PATRONA
LIC. PATRICIA FRAGOSO GRANADOS
CED. PROFESIONAL 1757482.**



A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'P' followed by several loops and a horizontal line extending to the right.

---RAZON.- Tlanepantla, México, a veintiséis de mayo del dos mil.--- La Secretaria da cuenta al Juez del conocimiento con el escrito presentado por JOSEFINA PALACIOS ALVARADO, registrado bajo el número de promoción 1852.- -----Conste.-----

JUEZ 

SECRETARIO 

---TLALNEPANTLA, MÉXICO, VEINTISÉIS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL.-----
 ---FORMESE EXPEDIENTE Y REGISTRESE CON EL NUMERO 335/2000, DANDO AVISO DE SU INICIACION AL SUPERIOR JERARQUICO.-----

--- Con el escrito de cuenta, un Contrato de Arrendamiento y copias de traslado. Se tiene por presentado a JOSEFINA PALACIOS ALVARADO promoviendo por su propio derecho, promoviendo en la Via de JURISDICCION VOLUNTARIA, notificación judicial a: JASMÍN ARACELI YUNES ORTIZ, por lo motivos y razones que indica, visto su contenido con fundamento en los artículos 51, 189, 190, y 862 del CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, se admiten las DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA, en la vía y formas propuestas. En consecuencia, se dejan los autos a disposición del notificador para que notifique a: JASMÍN ARACELI YUNES ORTIZ, lo solicitado en el escrito que se acuerda, dejándole copia selladas y cotejadas de escrito de cuenta y anexo.-----

-Hecho lo anterior expidase al promovente las copias certificadas que solicita, previo el pago de los derechos correspondientes, en su oportunidad archívese el presente asunto como total y definitivamente concluido. Haciéndose la anotación correspondiente en el Libro de Gobierno que se lleva en este H. Juzgado.-----Por señalado domicilio de su parte y por autorizadas a las personas que menciona en su escrito para oír y recibir notificaciones.-----

NOTIFIQUESE -----A S I, lo acuerdo y firma el Licenciado JOSE EPITACIO GUMARO GARCIA GARCIA, Juez Primero Civil de Cuantía Menor de Tlanepantla, quién actúa en forma legal, con Secretario que autoriza y firma Licenciado ALEJANDRO HERNÁNDEZ VENEGAS.-----DOY FE.-----

JUEZ 

SECRETARIO 

JUZGADO PRIMERO CIVIL DE C.M. EN TLALNEPANTLA

En Tlanepantla, México, siete de marzo
 Del año Dos Mil Se publicó el acuerdo
 Que antecede, mediante lista que se fija en lugar visible
 De los estrados del Juzgado, surtiendo efectos de
 Notificación judicial en términos de ley, el día ocho
 De marzo del años dos mil.-----DOY FE.-----

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MEXICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CUANTIA MENOR DE TLALNEPANTLA, MÉXICO
PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MEXICO
" I N S T R U C T I V O "**

C. YASMIN ARACELI YUNES ORTIZ

DOMICILIO: DEPARTAMENTO "E", DE LA CASA NUMERO 60, DE LA CALLE CLUB SIERRA, LOTE 3958, MANZANA 417, COLONIA LA PRESA GENERAL LAZARO CARDENAS DEL RIO, MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA, MÉXICO

--En EL EXPEDIENTE NUMERO 335/2000, RELATIVO AL JUICIO DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, PROMOVIDO POR PALACIOS ALVARADO S ALVARADO JOSEFINA EN CONTRA DE YASMIN ARACELI YUNES ORTIZ, EL C. JUEZ PRIMERO CIVIL DE CUANTIA MENOR DE TLALNEPANTLA, MÉXICO, DICTO UN AUTO QUE A LA LETRA DICE: -----

**-----A U T O .-TLALNEPANTLA, MÉXICO VEINTISÉIS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL.-----
FORMESE EXPEDIENTE Y REGISTRESE CON EL NUMERO 335/200-1, DANDO AVISO DE SU INICIACIÓN AL SUPERIOR JERARQUICO.-----**

---Con el escrito de cuenta, un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y COPIAS DE TRASLADO, se tiene por presentado a JOSEFINA PALACIOS ALVARADO, promoviendo por su propio derecho, promoviendo en la vía de JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, notificación judicial a: JASMÍN ARACELI YUNES ORTIZ, por los motivos y razones que indica, visto su contenido con fundamento en los artículos 51, 189, 190 y 860 del CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, se admiten las diligencias de jurisdicción voluntaria en la vía y forma propuestas, en consecuencia, se dejan los autos a disposición del notificador, para que notifique a: JASMÍN ARACELIA YUNES ORTIZ, lo solicitado en el escrito que se acuerda, dejándole copia sellada y cotejada del escrito de cuenta y anexo.-----

----- Hecho lo anterior expidanse al promovente las copias certificadas que solicita, previo el pago de los derechos correspondientes, en su oportunidad archívese el presente asunto como total y definitivamente concluido, haciéndose la anotación correspondiente en el Libro de Gobierno que se lleva en este H. Juzgado.-----

----- Se tiene por señalado el domicilio que indica para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas que menciona en su escrito para los fines que indica.-----

-----NOTIFIQUESE-----

-----A S I, YO acuerdo y firma el Licenciado JOSE EPITACIO GUMARO GARCIA GARCIA, Juez Primero Civil de Cuantía Menor de Tlalnepantla, quién actúa en forma legal con Secretario que autoriza y firma Licenciado ALEJANDRO HERNÁNDEZ VENEGAS.-----DOY FE.-----

-----DOS RUBRICAS ILEGIBLES.-----

-----LO QUE SE HACE SABER POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUCTIVO, EL CUAL SURTE SUS EFECTOS DE NOTIFICACIÓN DE MANERA PERSONAL, MISMO QUE SE DEJA EN PODER DE JASMÍN ARACELI YUNES ORTIZ A LAS Dieciséis HORAS DEL DIA DOS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL.-----DOY FE.-----

C. NOTIFICADORA

RAZON.- EN TLALNEPANTLA, ESTADO DE MÉXICO, SIENDO LAS DIECISÉIS HORAS DEL DÍA DOS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL, LA SUSCRITA NOTIFICADORA DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DE CUANTIA MENOR DE ESTA CIUDAD; EN CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO POR AUTO DE FECHA VEINTISÉIS DE MAYO DEL AÑO EN CURSO, ME CONSTITUYO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN AUTOS DE:

C. JASMIN ARACELI YUNES ORTIZ

UBICADO EN: DEPARTAMENTO "E", CASA NUMERO 60, CALLE CLUB SIERRA, LOTE 3958, MANZANA 417, COLONIA LA PRESA LAZARO CARDENAS DEL RIO, TLALNEPANTLA, MÉXICO.

Y BIEN CERCIORADA DE QUE SE TRATA DEL DOMICILIO QUE BUSCO POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE PLACA EXTERIOR DE IDENTIFICACIÓN DEL MISMO, POR INFORMES DE LOS VECINOS DEL LUGAR, ASI COMO POR EL DICHO DE LA PERSONA QUE ME ATIENDE Y DICE LLAMARSE YASMIN ARACELI YUNES ORTIZ, Y QUIEN SI SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL PARA VOTAR ESPEDIDA A SU FAVOR POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL NUMERO DE FOLIO 098318951, QUIEN MANIFESTO SER LA PERSONA QUE BUSCO

POR LO QUE PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA Y PREVIA LECTURA INTEGRAL QUE LE HICE DE DICHA RESOLUCIÓN, PROCEDO A NOTIFICARLE LA MISMA, POR MEDIO DE INSTRUCTIVO DE NOTIFICACIÓN QUE SURTE SUS EFECTOS EN FORMA LEGAL Y PERSONAL, ASI COMO CON LAS COPIAS SIMPLES DE TRASLADO DEBIDAMENTE SELLADAS Y COTEJADAS CON SU ORIGINAL PARA MAYOR ILUSTRACIÓN CONSTANTES EN CUATRO FOJAS A EFECTO DE HACERLE SABER LA VOLUNTAD DE LA C. JOSEFINA PALACIOS ALVARADO DE DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE TIENE CELEBRADO CON LA C. YASMIN ARACELI YUNES ORTIZ, ASI TAMBIEN QUE LA TERMINACIÓN SURTIRA SUS EFECTOS A LOS SEIS MESES SIGUIENTES A PARTIR DE LA FECHA DE LA NOTIFICACIÓN Y QUE EN CONSECUENCIA DEBERAN DESOCUPAR Y ENTREGAR EL DEPARTAMENTO ARRENDADO EN FORMA VOLUNTARIA Y DENTRO DEL PLAZO DE SEIS MESES, EN EL MISMO ESTADO EN EL QUE LO RECIBIERON Y QUE MIENTRAS LO SIGA OCUPANDO DEBERA SEGUIR PAGANDO LAS RENTAS EN LOS TERMINOS CONVENIDOS.

ACTO SEGUIDO, DICHA PERSONA MANIFIESTA SU CONFORMIDAD RECIBE EL INSTRUCTIVO DE NOTIFICACIÓN, Y COPIAS SIMPLES DE TRASLADO Y EL CUAL DEJO EN SU PODER, AGREGANDO A LOS AUTOS COPIA DEL MISMO EN EL QUE SI FIRMA, POR SU RECIBO POR ASI SER SU VOLUNTAD Y PARA DEBIDA CONSTANCIA LEGAL, EN CONSECUENCIA DOY POR TERMINADA LA PRESENTE DILIGENCIA. _____ DOY FE _____


PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE
LA DILIGENCIA


C. NOTIFICADORA

BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA**, Romero Miguel; Derecho Administrativo Especial, Volumen I, 3ª ed. Ed. Porrúa, México, 1998, 902 pág.
- AGUILAR**, Carvajal Leopoldo; Contratos Civiles, 3ª ed., Ed. Porrúa, México, 1982, 301 pág.
- AGUILAR**, Gutiérrez Antonio; Panorama del Derecho Mexicano Tomo II, Ed. UNAM, México, 1976, 673 pág.
- ARCE Y**, Cervantes José; De los Bienes, 2ª ed., Ed. Porrúa, México, 1990, 157 pág.
- ARELLANO**, García Carlos; Práctica Forense Civil y Familiar, 18ª ed., Ed. Porrúa, México, 1997, 877 pág.
- BAÑUELOS**, Sánchez Froilán; Interpretación de los Contratos y Testamentos, 4ª ed., Ed. Orlando Cardenas. México, 1990, 1004 pág.
- BEJARANO**, Sánchez Manuel; Obligaciones Civiles, 4ª ed. Ed. Harla, S.A. de C.V. México, 1998, 545 pág.
- BONNECASE**, Julien; Tratado Elemental de Derecho Civil, Ed. Harla, S.A. de C.V. México, 1997, 1048 pág.
- BORDA**, A. Guillermo; Manual de Contratos, 4ª ed., Ed. Periot, Buenos Aires, Argentina, 1989, 966 pág.
- BRAVO**, González Agustín; Obligaciones Romanae, Ed. Pax-México, México, 1980, 196 pág.
- BRAVO**, González, Agustín; Segundo Curso de Derecho Romano, 2ª ed. Ed. Pax-México, México, 1978, 246 pág.
- DE DIEGO** Felipe Clemente, Dictámenes Jurídicos (Obligaciones y Contratos), TOMO II, Ed. Bosch, Barcelona 1970, 779 pág.
- DELGADO** Moya Ruben; Derecho a la propiedad Rural y Urbana, Ed. PAC, S.A. DEC.V. México 1993, 859 pág.
- DE PINA**, Rafael; Derecho Procesal Civil 23ª ed., Ed. Porrúa, México, 1997, 546 pág.
- DE PINA**, Rafael; Diccionario de Derecho, 20ª ed., Ed. Porrúa, México, 1994, 525 pág.
- DIEZ**, Picazo Y Antonio Luis; Sistema de Derecho Civil, Volumen II, 6ª ed., Ed. Tecnos S.A., Madrid, 1990, 646 pág.
- D., J. Lozano** Antonio; Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia Mexicana, Tomo I 2ª ed., Ed. Litho, México, 1992, 543 pág.

- D'ORS**, "Derecho Privado Romano", 8ª ed., Ed. EUNSA, Pamplona España, 1991, 635 pág.
- FEHER**, Eduardo Luis; "El choque de las Culturas Hispano-Indígenas", Ed. Colección Metropolitana, México, 1976, 121 pág.
- FERNÁNDEZ**, Colinas Pedro, "Diccionario Everest Cima, Látino-Español, Español-Látino", Ed. Everest. España 1993, 605 pág.
- FLORIS**, Margadant's Guillermo; "El Derecho Privado Romano", 20ª ed., Ed. Esfinge S.A. de C.V., México, 1994, 530 pág.
- FLORIS**, Margadant's Guillermo; "Introducción a la Historia derecho Mexicano", Ed. Esfinge S.A. de C.V., México, 1997, 275 pág.
- GARCIA**, Pelayo Ramón, "Diccionario Básico de la Lengua Española", Ed. Larousse, México, 1997, 783 pág.
- GOMEZ**, Lara Cipriano, "Derecho Procesal Civil", 6ª ed., Ed. Harla, México 1998, 426 pág.
- GUERRA**, Aguilera José Carlos, "Legislación sobre Arrendamiento y su Jurisprudencia", 3ª ed., Ed. Pac, S.A. de C.V., México, 1991, 160 pág.
- GUTIERREZ**, Raquel; "Esquema Fundamental del Derecho Mexicano", 3ª ed., Ed. Porrúa, México, 1989, 252 pág.
- HENRY Y LEON**, Mazeaud, "Lecciones de Derecho Civil", Parte 3ª Volumen IV, Ed. Jurídicos Europa-América, Buenos Aires, Argentina, 1984, 639 pág.
- IGLESIAS**, Juan, "Derecho Romano (Instituciones de Derecho Privado)", 6ª ed., Ed. Ariel, España 1980, 320 pág.
- J.M.OTS**, Capdequi, "El régimen de Tierras en la Epoca Colonial", Ed. Fondo de Cultura Económica, México, 1980, 127 pág.
- KASER**, Max, "Derecho Romano Privado", 5ª ed., Ed. Reus S.A., España 1982, 419 pág.
- LEON**, Mazeaud Henry, "Lecciones de Derecho Civil", Parte 3ª, Vol. IV, Ed. Jurídicos Europa-América, Argentina 1990, 327 pág.
- LOPEZ**, Pedreira Adela, "Emptio Tollit Locatum (La Venta de la Cosa Arrendada en Derecho Romano)", Ed. Edisofer S.L., Madrid, España, 1996, 178 Pág.
- LOPEZ DE**, Zavala Fernando J.; "Teoría de los Contratos", Parte General, Ed. Fidenter, Buenos Aires, Argentina, 1975, 506 pág.
- MENDIETA Y NÚÑEZ**, "El Derecho Precolonial", 3ª ed., Ed. Porrúa, México, 1978, 165 pág.
- MORO**, Tomas, "Diccionario Espasa Jurídico" Ed. Espasa Calpe, España 1998, 554 pág.

- MOTO**, Salazar Efraín, "Elementos de Derecho", 4ª ed., Ed. Porrúa, México, 1996, 452 pág.
- MARINEAU**, Iduarte, Martha, "Derecho Romano", 3ª ed., Ed. Harla, S.A. de C.V., México, 1993, 295 pág.
- MUÑOZ**, Luis, "Derecho Civil Mexicano (Obligaciones y Contratos, Tomo III)", Ed. Modelo, México, 1971, 516 pág.
- MUÑOZ**, Luis, "Doctrina General del Contrato", Ed. Cardenas Editor y Distribuidor, México, 1992, 363 pág.
- M.** Otolan, "Compendio del Derecho Romano", Ed. Heliasta, Buenos Aires, Argentina, 1980, 190 pág.
- ORDÓÑEZ**, Ruiz José Luis, "Consideraciones sobre la Vivienda para Arrendamiento y los Condominios", Ed. Cámara Nacional de Comercio, México 1995, 94 pág.
- ODERIGO**, Mario N, "Sinopsis de Derecho Romano", 6ª ed., Ed. Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1982, 555 pág.
- OURLAC**, Paul, "Derecho Romano y Fránces Histórico", Ed. Bosch, México 1989, 635 pág.
- PEREZ**, Fernández del Castillo Bernardo, "Contratos Civiles", 6ª ed., Ed. Porrúa, México, 1999, 401 pág.
- PUIG**, Brutau José, "Diccionario de Acciones en Derecho Civil Español", Ed. Bosch S.A., Barcelona, España, 1984, 346 pág.
- PLANIOL**, Marcel, "Derecho Civil", Ed. Episa, México 1997, 1238 pág.
- PLANIOL**, Marcel, Georges Ripert, "Derecho Civil,(Volumen 8)", Ed. Harla S.A. de C.V., México, 1997, 1563 pág.
- PLANIOL**, Marcel, Georges Ripert, " Tratado Elemental de Derecho Civil, (Tomo IV), 2ª ed.", Ed. Cardenas Editor y Distribuidor, México, 1991, 231 pág.
- ROJINA**, Villegas Rafael "Derecho Civil Mexicano.(i Contratos Volumen I Tomo VI), 6ª ed.", Ed. Porrúa, México, 1994, 708 pág.
- ROJINA**, Villegas Rafael, "Derecho Civil Mexicano", (Tomo V, Volumen II), 5ª ed., Ed. Porrúa, México, 1985, 736 pág.
- RUIZ**, Chávez y Salazar Salvador, " Importancia Jurídica y Práctica de las Clasificaciones de los Contratos Civiles", 2ª ed., Ed. Porrúa, México, 1997, 161 pág
- R. YUNGANO**, Arturo, "Curso de Derecho Civil y Derecho Económico", 2ª ed., Ed. Macchi, Buenos Aires, Argentina, 1998, 620 pág.

- SÁNCHEZ**, Medal Ramón, "De los Contratos Civiles", 14ª ed., Ed. Porrúa, México, 1995, 629 pág.
- SERRA**, Rojas Andres, "Derecho Administrativo (Tomo II)", 4ª ed., Ed. Porrúa, México, 1994, 1284 pág.
- SERRA**, Ruiz Maria De Los Angeles, "Apuntes de Derecho Civil I", México, 1997, 110 pág.
- SOTO**, Alvarez Clemente, "Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil", 3ª ed., Ed. Limusa, México, 1984, 390 pág.
- SCTEINGART**, Martha, "Espacio y Vivienda de la Ciudad de México", Ed. Colegio de México, México, 1991, 345 pág.
- TREVIÑO**, García Ricardo, "Epítome de los Contratos", Ed. McGraw-Hill, México 1995, 87 pág. **TREVIÑO**, García Ricardo, "Los Contratos Civiles y sus Generalidades", 5ª ed., Ed. McGraw-Hill, México, 1998, 778 pág.
- T. ESQUIVEL**, Obregón, "Apuntes para la Historia del Derecho en México (Tomo I)", 2ª ed., Ed. Porrúa, México, 1984, 923 pág.
- VENTURA**, Silva Sabino, "Derecho Romano", 8ª ed., Ed. Porrúa, México, 1985, pág. 453.
- W.M. Jackson**, "Diccionario Hispánico Universal", Tomo I, Ed. Mexicana, México 1980, 455 pág.
- ZAMORA**, Y Valencia Miguel Angel, "Contratos Civiles", 6ª ed., Ed. Porrúa, México, 1997, 500 pág.

OTRAS FUENTES

Diccionario Enciclopédico Master, Tomo I, Ed. Olimpo Ediciones S.A., España 1993, 416 pág.

Diccionario Enciclopédico Master, Tomo III, Ed. Olimpo, España 1993, 1232 pág.

Enciclopedia Ilustrada "Cumbre", Tomo IV, Ed. Cumbre, México 1979, 863 pág.

EL SABIO, Alfonso, "Las Siete Partidas" (Tomo III), Ed. Cardenas Editor y Distribuidor, Madrid, España 1972, 795 pág.

FUERO JUZGO, en Latín y Castellano, La Real Academia Española, Ed. Cardenas Editor y Distribuidor, Madrid, España, 1815 pág.

JURISPRUDENCIA Y TESIS AISLADAS 1917-1999, Suprema Corte de Justicia de La Nación, IUS9.

COMPILACIÓN DE LEYES, INVESTIGACIÓN Y AUTOMATIZACIÓN LEGISLATIVA, (COMPILA IV), Suprema Corte de Justicia de la Nación, IUS, Agosto de 1999.

LEGISLACIONES CONSULTADAS

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MEXICO.

CODIGO DE COMERCIO