

278



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLÁN



"NECESIDAD DE REGLAMENTAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO CON OPCION A COMPRA EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL"

300369

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
RAYMUNDO ANTONIO ORTIZ PEREZ

ASESOR: LICENCIADO JORGE SERVIN BECERRA



UNAM CAMPUS ACATLÁN

NOVIEMBRE

2001.



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DEDICATORIA

A MIS PADRES: CRISTINA
PEREZ FLORENCIO y
ANTONIO ORTIZ FLORES.

Sé que todo lo que pudiera escribir, no bastaría para expresarles cuanto los quiero, sin embargo, con el corazón profundamente emocionado humildemente les ofrendo este trabajo, fruto de sus desvelos, de sus consejos, de su amor.

Gracias les doy por haberme dado la vida y por haber moldeado con ese coraje, con esa ternura, primero al niño después al hombre hasta hacer de su obra al profesionalista que en estos momentos empieza a nacer.

Los adoro papitos



AGRACECIMIENTOS

AL LICENCIADO JORGE SERVÍN BECERRA:

Con todo mi respecto y profundo agradecimiento para ti Jorge. Porque sin tu impulso, sin tus consejos, a lo mejor nunca hubiera terminado este trabajo.

Gracias también por contagiarme de ese profundo amor que le tienes al derecho, por tu ejemplo de profesionalismo y honestidad.

Gracias por tu amistad

AGRADEZCO A LOS LICENCIADOS: JORGE SERGIO ESPEJO LIMA, JOSÉ CARMEN MÚGICA JURADO, JUAN JOSÉ LÓPEZ TAPIA y RICARDO FRANCISCO GALLART DE LA TORRE, quienes revisaron este trabajo excepcionales profesionistas, y me pregunto que les puedo decir a ustedes, señores como expreso esta enorme admiración, este respeto tan grande.

Me pregunto con que palabras externar este agradecimiento, que sólo puedo darles gracias, por su apoyo por sus consejos, por su amistad.

Gracias por todo.

DEDICATORIAS

A MIS ABUELITOS: CARMEN FLORES ROSALES, MAXIMILIANO ORTIZ LICONA, JOSEFA FLORENCIO GUTIERREZ y JUAN PEREZ CRUZ.

Como un humilde homenaje quien recibí tanto apoyo, tanto consejos, tanto amor.

Porque a donde quiera que estén, siempre estaré unidos a ustedes, como sé que lo están de mí.

A MIS TIOS: MARTÍN, PEDRO, SABINA HONORIA, MARTHA, MARIA y JOSEFINA ORTIZ FLORES, MARIA GUADALUPE ALDANA FLORENCIO, YOLANDA MENDOZA GARCIA, ROBERTO GARCÍA ORTIZ, MODESTO MARTINEZ ZAYAS, FABIANO FLORENCIO MENDOZA y EVARISTO.

Quienes me infundieron el amor por el Derecho Civil gracias por todo su apoyo los quiero mucho.

A MI HERMANA y A MIS PRIMOS: JACQUELINE ORTIZ PÉREZ, VICTOR MARTINEZ ORTIZ, HUGO ORDOÑES GIL y GABINO GARCÍA RÁMIREZ.

Con la esperanza de que este trabajo, sea un aliciente para que se superen cada día más los quiero mucho.

A MI AMIGA: CRISTINA GONZALEZ CASTRO.

Gracias por brindarme tu amistad y honestidad donde quiera que estés, aquí tienes un amigo que te admira. Nuevamente gracias te doy por tanta felicidad y por este sueño tan hermoso de amor.

A TODOS MIS AMIGOS UNIVERITARIOS CON CARIÑO:

JUAN JOSE LOPEZ FEREGRINO, ENRIQUE RIVAS TAPIA, RICARDO PEÑA BLAS, LUIS ROBERTO SANCHEZ POLANCO, JORGE TORRES BAUTISTA, OSCAR FLORES CONTRERAS, ALVARO MORA ARENAS, JOSE MARTÍN NAJERA ORTEGA, JOSE LUIS IDELFONSO MORALES, EDGAR BENJAMÍN MENDIETA ZACARIAS, JULIO MENDIOLA RODRÍGUEZ, JOSE LUIS DAVILA SÁNCHEZ, ARMANDO ARENAS SANTIAGO, FRANCISCO CHAVEZ RAMÍREZ, JOSE DAVID AGUILAR ARMAS.

Que les puedo decir a la vida, después de haber realizado tantos sueños la verdad decir un gracias. Es tan simple y me quedo corto cuando les digo, simplemente y sencillamente México gente hermosa gracias por tanto y tanto amor infinitamente gracias.

A MI UNIVERSIDAD E.N.E.P. ACATLAN: DIRECTORA DE LA ESCUELA LICENCIADA HERMELINDA OSORIO CARRANZA, JEFE DE LA DIVISIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS LICENCIADA AIDA MIRELES RANGEL Y JEFE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESCOLAR LICENCIADA ROCIO DEL CARMEN RENDÓN AGUIRRE.

Por tal motivo en esta ocasión que he dedicado parte de mi vida y juventud, a mi escuela querida que nunca olvidare la oportunidad que medio de superarme cada día más semestre, año de sobresalir a delante el amor al derecho civil gracias a todos ustedes.

INDICE

NECESIDAD DE REGLAMENTAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO CON OPCIÓN A COMPRA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

	Página
INDICE	1
INTRODUCCIÓN	4
CAPITULO PRIMERO	
ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO	
1.1 En el Derecho Romano	6
1.2. En el Código Civil Francés	9
1.3. En el Código Civil Español	11
1.4. En el Código Civil Mexicano de 1870	12
1.5. En el Código Civil Mexicano de 1884	13
1.6. En el Código Civil actual para el Distrito Federal	14
CAPITULO SEGUNDO	
DE LOS CONTRATOS	
2.1. Concepto	17
2.2. Teoría general del contrato	20
2.3. Elementos	22
2.4 De la clasificación de los contratos	25
2.5 De la forma de los contratos	28
2.6. De la forma de terminación de los contratos	29

**CAPITULO TERCERO
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

3.1.	Concepto	35
3.1.1.	Características	36
3.1.2.	Elementos esenciales y de validez	37
3.1.3.	Clasificación	40
3.1.4.	Clases	42
3.2.	Figuras afines	46
3.3.	Efectos jurídicos del contrato	47
3.4.	Obligaciones del arrendador.	49
3.5.	Obligaciones del arrendatario	54
3.6.	Subarrendamiento	59
3.7.	Modos de terminación.	61
3.8.	Protección legal del inquilino	64

**CAPITULO CUARTO
DE LA COMPRAVENTA**

4.1.	Concepto	69
4.1.1.	Características	70
4.1.2.	Elementos esenciales de validez	72
4.1.3.	Clasificación	86
4.1.4.	Clases	87
4.2.	Figuras afines	89
4.3.	Modalidades del consentimiento en la compraventa	91
4.4.	La transmisión de la propiedad y el problema de los riesgos	93
4.5.	Venta de la cosa ajena	95
4.6.	Obligaciones del vendedor	97
4.7.	Obligaciones del comprador	101
4.8.	Modos de terminación	102

	Página
CAPITULO QUINTO	
DEL ARRENDAMIENTO CON OPCION A COMPRA.	
5.1. Concepto del contrato en sí	106
5.2. Naturaleza jurídica	107
5.3. Elementos de existencia y de validez	111
5.4. Denominación de las partes	119
5.5. Estipulación y cláusulas del propio contrato	133
5.6. Formas de interpretación	135
5.7. Formas de terminación	139
CONCLUSIONES	142
BIBLIOGRAFIA	144
APÉNDICE A	147
REFORMAS AL ARRENDAMIENTO	
A.1 Reforma de 1985	147

INTRODUCCION

La evolución que ha tenido el contrato de arrendamiento a través del tiempo, desde sus inicios en el derecho romano, es la *locatio conductio rei*, es decir "el arrendamiento de las cosas", que es precisamente la figura que contemplan nuestros Códigos Civiles. También analizaremos el arrendamiento en el derecho francés, siguiendo la tradición conforme a las leyes romanas, en el derecho español y en el derecho civil mexicano de 1870 y 1884, en el Código Civil actual para el Distrito Federal. Esto con el fin de entender es uno de los contratos que mayor importancia tiene en la práctica diaria es el contrato de arrendamiento. El concepto romanista moderno de arrendamiento es muy amplio, tanto que no es posible presentarlo en forma unitaria, pues abarca objetos diversos como la legislación misma en que están contenidas sin embargo, es necesario recurrir aun concepto genérico que sirva de preferencia, como el que afirma que la "la figura del arrendamiento se entiende como el hecho de que una persona cede a otra el goce de una cosa a cambio de un precio determinado y a tiempo cierto". El estudio de los contratos es uno de los temas de suma importancia que se ha discutido por diferentes autores, ya que refieren a determinar que el contrato como una fuente de las obligaciones en el derecho civil en particular, tiene una utilidad práctica deben tenerse presente esos principios y costumbres del lugar reglas propias de cada determinado grupo de contratos. Se observará su. Teoría general del contrato, sus elementos y de la clasificación de los contratos, de la forma de terminación de los contratos. Uno de los contratos de mayor importancia tanto teórica como práctica, debido a los problemas que suscita por su reglamentación minuciosa en el Código Civil para el Distrito Federal, es el contrato de arrendamiento y por su constante aplicación y controversias en los litigios el arrendamiento, tal como esta reglamentado en el derecho moderno y también como lo fue el derecho romano, ha merecido la atención preferente del legislador, así encontramos en el código civil principales problemas que la doctrina ha planteado a propósito de este contrato en el cual analizaremos este trabajo. Sus características, elementos esenciales, y de validez, clasificación, clases, sus figuras, afines. Asimismo mencionaremos sus efectos jurídicos del contrato, obligaciones del arrendador, obligaciones del arrendatario, subarrendamiento, modos de terminación y protección al inquilino. De igual manera otro tema es el contrato de compraventa, es el más frecuente entre todos los contratos nominados. Es indiscutible que tiene importancia, en primer lugar porque se trata de un contrato de los translativos de dominio y además constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza es decir, tanto en su función jurídica como

económica, por ello debe merecer un estudio especial en su concepto. Sus características, elementos esenciales de validez, clasificación, clases, sus figuras afines, modalidades del consentimiento en la compraventa, la transmisión de la propiedad y el propio problemas de los riesgos, venta de a cosa ajena, como así también obligaciones del vendedor, obligaciones del comprador y modos de terminación. Es de gran interés retomar el tema "Necesidad de reglamentar el contrato arrendamiento inmobiliario con opción a compra". Su estudio no ha sido muy profundo, en el cual trataremos de explicar, la pretensión jurídica de estos dos contratos nominados en los artículos 2398 y 2248 del Código Civil para el Distrito Federal. En el cual desglosaremos de los artículos ya mencionados con anterioridad un concepto del contrato en sí. También se estudiará su naturaleza jurídica, elementos de existencia y de validez, denominación de las partes, estipulación de las partes y cláusulas del propio contrato, formas de interpretación y formas de terminación.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO.

1.1. En el Derecho Romano.

En el derecho romano, la importancia de esta figura jurídica es precisamente la fuente actual de casi todas las legislaciones en los textos y lineamientos que se han seguido en el derecho Justiniano. A lo largo de su desarrollo este derecho alcanzó diversísimas figuras contractuales, que ahora conocemos que la *locatio conductio rei*¹. "Es decir el arrendamiento de las cosas para *jus romanistas* en su forma más simple; no obstante, bajo esta denominación se comprendía además, otros que en la actualidad son diversos entre sí que confundían esta figura del arrendamiento con la compraventa".

Para los romanos, en su definición nos dice que el arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurar el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada *merces*.²

"Esta definición, es precisa por qué en primer lugar el arrendamiento *locatio conductio rei*; el acuerdo de las partes debe recaer sobre la cosa el objeto del arrendamiento y sobre el precio, que son elementos esenciales del contrato; en general el arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa, corporal ó incorporal, mueble ó inmueble. Los servicios de una persona o la actividad de una persona encaminada a producir un cierto trabajo que se suele distinguir los romanos en el arrendamiento de cosas".

Este para los romanos, daba nacimiento a dos clases: la *actio conducti* o *ex conducto* y la *actio locati* o *ex locato*, una para el inquilino y la otra para el arrendador, por su orden; las formas de extinción del convenio podían ser la expiración del plazo pactado, la rescisión unilateral por incumplimiento de contrato y la terminación unilateral y sin previo aviso cuando no existiera plazo de duración.³

¹ González Suarez, Juan José. "La Ley Inquilino y Propietario", 1ª edición, Galera, México 1962, página 2.

² Petit, Eugene, "Tratado Elemental de Derecho Romano", (traducido por José Fernández González), Editorial Nacional S.A., México D.F. 1962, página 401.

³ González Suarez, Juan José, Ob. Cit., página. 3.

“Para los romanos había la tácita *reconductio* o revocación tácita, que exigía el transcurso del plazo pactado y la continuación en el uso y disfrute de la cosa y se denominaba *locatio perpetua* al arrendamiento convenido por tiempo indeterminado eran arrendamientos de muy larga duración es decir no se pactaba todavía por tiempo determinado entre las partes contratantes en la figura del arrendamiento”.

En nuestra legislación contiene únicamente la antigua *locatio conductio rei* o arrendamiento de cosas; mientras los romanos distinguían, también, la *locatio conductio operis* y la *locatio conductio operarum* y contrato especial con su nombre, enfiteusis.⁴

La *locatio conductio operis*, por el cual el conductor se obliga a realizar cierta obra para el *locator*, mediante el pago de un precio determinado. “Era la especie de locación por la que una persona se comprometía a realizar una obra o trabajo determinado mediante el pago de un precio en dinero. Objeto del trabajo no era el trabajo en sí el resultado de él, o sea su producto ya acabado. Este contrato presentaba la modalidad antes señalada de la persona que contrataba la obra era *locator*, en tanto que quien la ejecutaba era el locatario”.

La *locatio conductio operarum*, por el cual el *locator* se obliga a proporcionar a un patrón el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero.

“Esta figura no era muy frecuente en la antigua roma, por lo cual el Digesto nos presentó pocos problemas en relación con él. Esto se debe también a la circunstancia de que la línea divisoria trazada por los romanos entre los contratos de trabajo y de obra no era siempre muy clara, con el cual muchas relaciones que hoy consideramos como contratos de trabajo, eran para el jurista romano contrato de obra”

Aparentemente es hasta el siglo II, a c. cuando apareció el arrendamiento de tierras. En la primera época del imperio romano fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales multiplicando los contratos de arrendamiento y motivando con ello los primeros arrendamientos de larga duración. Las locaciones perpetuas que se iniciaron con la *enfiteusis* grecorromanas, en un su principio tuvieron una aparente utilidad económica, sin embargo, con el tiempo éstas se convirtieron en instrumentos útiles a los del feudalismo al hacer posible el acaparamiento

⁴ Aguello, Luis Rodolfo, “Manual de Derecho Romano”, Editorial Astrea, 2ª edición Buenos Aires 1985, página 294.

de tierras. Por otra parte, la temporalidad perpetua inmovilizó el derecho de propiedad afectando la esencia de la propiedad privada.

La *enfiteusis*, su antecedente es el *ius in agro vectigal*, una especie de arrendamiento agrícola con efectos reales, es decir oponibles a terceros, por largo plazo o a perpetuidad. Su objeto consistía generalmente en terrenos públicos o pertenecientes a templos, y su renta se llamaba *vectigal*⁵.

Cuando el *ius in agro vectigal* y la *enfiteusis* se presentaron ante Justiniano como dos figuras paralelas semejantes y sin embargo, distintas en varios puntos de importancia, el emperador fiel a su costumbre, las unificó, mediante la creación de la *enfiteusis*. Justiniano en el derecho real perpetuo establecido sobre ajenos, sujeto al deber de cultivar éstos de pagar anualmente un canon, "es decir de conceder, en caso de venta, un derecho de preferencia al nudo propietario, y de pagarle el *laudemió* en caso que no se aprovechara de este derecho por el tanto al arrendatario de ser preferido por el arrendador para adquirir un bien inmueble".

El contrato de *enfiteusis*, el arrendamiento tiene lugar para una duración limitada y mediante una renta periódica, mientras que la venta implica una concesión perpetua de la cosa vendida por un precio único. Así que los jurisconsultos de la época clásica no sabían como clasificar esta figura, en decidir si había arrendamiento o venta de un terreno a una persona mediante una renta anual, la cuestión tenía importancia desde el punto de vista de los riesgos. Si el contrato es una venta, los riesgos son para el comprador. Si es un arrendamiento, son para el propietario, es decir para el arrendador, y no para el arrendatario, esta última solución era admitida con frecuencia (Gayo, III, 145).

En el bajo imperio el emperador Zenón decidió que este contrato, que era entonces también practicado por los particulares, no fuera en lo sucesivo ni un arrendamiento ni una venta.⁶ "Si no un contrato especial, con nombre *enfiteusis* y sus reglas propias al menos en cuanto a los riegos. Es decir que convenio de las partes hace ley a este respecto; pero, a falta de cláusula particular, la pérdida total de la cosa es soportada por el propietario, la pérdida parcial por el infiteuta en el cual esta figura también se confundía con la propiedad que era tan extensa eran

⁵ Floris Margadan. S, Guillermo. "El Derecho Privado Romano", Editorial Esfinge, S.A. de C.V. Naucalpan Estado de México, 1992, 18 Edición, página. 415.

⁶ Petit, Eugene, Ob. Cit., página 295.

arrendamientos temporales y la compraventa de muy larga duración al tener posesión del bien inmueble en renta”.

Superficie y *enfiteusis*, la diferencia entre estas figuras consiste en que el derecho de superficie supone *A*, construye un edificio propio apoyándose en un terreno de *B*, de manera que la línea divisoria de propiedades es horizontal; en cambio en la *enfiteusis*, todo el inmueble objeto de la misma terreno y en su caso construcción pertenece a un solo propietario.⁷

Podemos decir: “La superficie, a dos bienes inmuebles siempre un terreno y una construcción separados horizontalmente; y la *enfiteusis*, a un sólo inmueble. En el imperio romano, la *enfiteusis* era, como en la actualidad, un derecho real de goce sobre una cosa ajena, que sólo podía establecerse sobre bienes inmuebles y que se obtenía mediante el pago de una renta anual llamada canon. El derecho de infiteuta era tan extenso que se parecía a la propiedad. La *enfiteusis* obliga al propietario a procurar al arrendatario o enfiteuta está obligado a pagar la renta, llamada pensión o canon; adquiere sobre la cosa un derecho real, el derecho de *enfiteusis*”.

De la *enfiteusis*, en el bajo imperio, y probablemente desde el siglo III, los emperadores tomaron por costumbre Alquilar sus tierras incultas a perpetuidad o aun largo término, con la obligación por el colono de cultivarlas y plantarlas “es decir de donde le viene el nombre de *agri emphyteuticarii*. A medida que las invasiones de los bárbaros y la creciente miseria hacían casi imposible el cultivo del terreno, las tierras situadas en las provincias lejanas quedaban casi siempre sin cultivo. También esta práctica fue elegida por los grandes propietarios, se extendió el régimen de los *agrivectigales*, y el colono llamado infiteuta fue investido de un derecho real, el derecho de *enfiteusis*. Bajo Justiniano, ya no se distinguen las dos Instituciones. Las expresiones *ager vectigales* y *emphyteusisticarius* son sinónimas”.

1.2. En el Código Civil Francés.

En el derecho francés, la *enfiteusis* había sido admitida siguiendo la tradición conforme a las leyes romanas acepta esas tres formas. La locación o arrendamiento de cosas, la locación o arrendamiento de servicios, la locación o arrendamiento de obra, y agrega una más el transporte de cosas que lo cataloga como una más del arrendamiento.

⁷ Floris Margadant, S., Guillermo, Ob. Cit., página.295.

La *enfiteusis*, tenía por efecto, operar la descomposición de la propiedad en dominio directo y dominio útil, fue de la ley de 18 de diciembre de 1790, que redujo su duración a 99 años como máximo, y prohibió el establecimiento de *enfiteusis* perpetua; pero sin cambiar de ningún modo su naturaleza.⁸

“De acuerdo se prohibieron los contratos de arrendamiento perpetuos pero es decir, como dominio útil susceptibles de reunirse al dominio directo; pero no consideraban ya la *enfiteusis* sino como un simple derecho de disfrute sobre una cosa ajena y tal es, con mucha más razón, el lenguaje de la ley actual. El arrendamiento enfitéutico sólo puede recaer sobre inmuebles, la existencia de la *enfiteusis*, como derecho real inmueble, era discutida por las partes cuando la administración del registro pretendía percibir sobre el arrendamiento enfitéutico un derecho referente a inmuebles; sólo era esto un subterfugio para escapar al fisco, y desde hacia tiempo ya no se dudaba del carácter inmobiliario de este derecho. Por consiguiente, en caso de embargo, debe seguirse el procedimiento de los embargos de inmuebles”.

Ahora bien, el Código Civil Francés en el artículo 1709 nos da la definición del contrato de arrendamiento como el Contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo, y mediante un cierto precio y esta se obliga a pagarle.⁹

De la definición anterior se desprende que los elementos característicos de este contrato son:

- 1.- Contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa.
- 2.- La concesión de una cosa durante cierto tiempo siempre debe de ser temporal.
- 3.- El precio debe de ser cierto.

“Asimismo, en el artículo 1709 es acertada y desde luego superior a los Códigos de 1870 y 1884, es este de absoluta claridad y contiene los elementos necesarios para identificar plenamente el contrato de arrendamiento.

⁸ George Ripert, Marcel Planiol. “Tratado Elemental de Derecho Civil”, Tomo I, Editorial Cajica, 3ª edición México, 1983 Página. 427.

⁹ Sánchez Medel, Ramón “ De los Contratos Civiles”, Editorial Porrúa S.A., 9ª edición México, 1997. Página. 233.

Es decir, por el contrario el código civil francés definía con acierto el arrendamiento, razón por el cual conviene definir el arrendamiento como Contrato por el que arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto”.

1.3. En el Código Civil Español.

El arrendamiento en el derecho romano comprendía hipótesis muy distintas a las actuales, a sufrido una evolución restrictiva En efecto: existía el arrendamiento de cosas, semejantes a los actuales arrendamientos de servicios, el contrato de obras de este derecho pasó al francés y español.

Partiendo ahora de estas nociones relativas en el arrendamiento en el Código Civil Español de 1889, se definía en su artículo 1543 del contrato de arrendamiento de la siguiente manera: en el arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.¹⁰

“La definición que da el Código Civil Español es criticable en el último elemento no es preciso en la definición en el contrato de arrendamiento de cosas se integra por los siguientes requisitos esenciales, tiempo, precio y uso de la cosa. No es arrendamiento, sino compra venta el contrato por el que se transmite la cosa con reserva de dominio hasta que se pague el último plazo del precio. No hay arrendamiento sin el requisito de tiempo determinado y falta de este requisito cuando se asigna al disfrute un tiempo indefinido concepto incompatible con el arrendamiento”

El contrato de arrendamiento es también un contrato de cesión, oneroso en virtud del cual una persona, denominada *arrendador* cede a otra, denominada *arrendatario*, el uso de una cosa por un determinado precio. “Este contrato es uno de los más antiguos que adopto el derecho romano de la *locatio conductio*, al derecho común siempre existe una cierta unidad del arrendamiento”.

Ahora bien, en el derecho histórico español de esa época los indicados tipos de arrendamiento son:

1.- El general de cosas, al que los fueros castellanos aplican el nombre de alquiler.

¹⁰ Aranzadí, “Arrendamientos Rústicos”. Editorial Aranzadí, 1ª edición Pamplona, 1981, página. 87.

- 2.- El de casas para habitar, al que también se aplica la denominación anterior, y que la codificación conoce como inquilinato y arrendamiento urbano.
- 3.- El de heredades al que las partidas llaman propiamente arrendar, y que la codificación conoce como colonato y arrendamiento rústico.
- 4.- El de servicios, que la codificación conoce como contrato de trabajo laboral.
- 5.- El de bestia, incluido en el hogar.
- 6.- El de navíos conocidos como fletamento.

El arrendamiento urbano se debate históricamente entre la protección al propietario o al inquilino una legislación protectora del primero se encuentra en los fueros de francos y en Aragón, en tanto que una legislación protectora del segundo se encuentra en Castilla desde el siglo XVII y en la codificación.

El arrendamiento de bestias alcanza desarrollo en la edad media el fletamento puede ser en Roma y durante la baja edad media un arrendamiento puede, a su vez, ser objeto de arrendamiento, o subarriendo, el cual suscita reservas, sobre todo en los últimos periodos.¹¹

“Es decir el arrendamiento histórico español tiene una interesante y muy amplio antecedente protección tanto arrendador y arrendatario de esa época desde la codificación hasta la edad media o sea el arrendamiento de las cosas; como los es en la actualidad la figura del arrendamiento urbano, como así también el arrendamiento rústico y a que son de suma importancia con el objeto indispensable como de arrendar y comprar”.

1.4. En el Código Civil Mexicano de 1870.

Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California con fecha 8 de diciembre de 1870 entra en vigor en su título vigésimo del arrendamiento en sus artículos 3068 al 3205 de dicho ordenamiento.

En el código civil mexicano nos da la siguiente definición artículo 3068 se llama arrendamiento El contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.¹²

¹¹ Lalinde Abandía, Jesús. “Derecho Histórico Español “. Editorial Ariel Esplugues de Lobregat Barcelona , 1ª edición, España 1974, página. 474.

¹² Dublán Manuel, José María Lozano. “ De las Disposiciones Legislativas” edición Oficial Tomo XI, Editorial Mexicano, 1879, página. 389.

"La definición anterior es aceptable pues tiene los elementos necesarios lo que identifica un contrato de arrendamiento. Pero además el Código Civil Mexicano de 1870, a diferencia del Código Civil Francés y otras legislaciones, modernas, que señalan un límite para la duración del arrendamiento del cual no pueden pasar los contratantes, nuestro código declara en el artículo 3077 que dicho contrato puede hacerse por el tiempo que convenga a los contratantes, salvo lo que para determinados casos establece la ley. Así, pues el Código Civil permite a los contratantes estipular la duración del arrendamiento por el tiempo que les convenga, pero a condición de que lo determinen, como se deduce de la definición que da ese contrato el artículo 3068. Esto no quiere decir que los contratantes puedan celebrar el arrendamiento a perpetuidad por qué no podemos suponer que la mente del legislador haya sido facultarse para dejar perpetuamente divididos el dominio y el goce y uso de la cosa, cuando el mismo código hace mención entre otros preceptos del arrendamiento por tiempo determinado. Es decir en la definición que nos da el Código Civil Mexicano de 1870 en su artículo 3068. Que no se habla de una limitación temporal en el contrato de arrendamiento. A este respecto, El consentimiento debe recaer también sobre la duración del goce que entrega el arrendador. Sin tal limitación, el arrendamiento tendería a confundirse con la venta. Si es cierto que el consentimiento ha de recaer sobre la duración, no parece necesario, sin embargo, que sea expreso, puesto que la ley ha establecido cuál debe ser el plazo del contrato a falta de estipulación; en tal caso se entiende que las partes se remiten a la determinación legal. He aquí por qué se habla impropiamente de arrendamientos por tiempo indeterminado, puesto que no se concibe la existencia de un negocio que tenga por objeto la concesión del goce temporal de una cosa, sin que se limite a un término preciso".

1.5. En el Código Civil Mexicano de 1884.

El Código Civil del Distrito Federal territorio de la Baja California con fecha 14 de Diciembre de 1883 entro en vigor el Código Civil Mexicano de 1884. En su título vigésimo del arrendamiento comprende de los artículos 2936 al 3035.

Es de manera extensa y podríamos decir que casi completa, la materia de arrendamiento, modificando de una manera notable las antiguas doctrinas y preceptos legales por lo cual suprimimos esta parte, substituyéndola con las nuevas disposiciones ya codificadas. Es decir el contrato de arrendamiento de dicho Código Civil ya mencionado con antelación dispone:

En el Código Civil de 1884 nos da la siguiente definición artículo 2936 se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede á otra el uso o 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.¹³

“La definición anterior es aceptable son semejantes al Código Civil de 1870, por qué tiene todos los elementos lo que determina un contrato de arrendamiento pero los dos Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884 reconocieron después el carácter temporal, pero no establecieron limite en cuanto a fijar un cierto número de años. El Código Civil actual para el Distrito Federal, ha reglamentado ya esta temporalidad en el contrato de arrendamiento en su artículo 2398 que lo define, una vez el artículo se observa que no dice nada respecto al término de duración, del contrato para fincas destinadas a la agricultura, o rústicos. Nos habla de las cosas habitación, de las fincas destinadas al comercio o la industria por consiguiente, para las fincas que merecen una reglamentación especial en el Código Civil puede sostenerse el criterio del anterior, de que basta que el contrato sea temporal, fijando un número determinado de años, para que el contrato sea válido, sin que deba limitarse al plazo máximo de veinte años que se imponen para fincas destinadas a fines industriales. El arrendamiento no puede exceder de diez año para fincas destinadas a habitación, de quince para fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas al ejercicio de una industria artículo 2398 Código Civil actual para el Distrito Federal”.

1.6. En el Código Civil actual para el Distrito Federal.

La legislación actual mexicana solamente contempla el arrendamiento de cosas y capitales, ya que el trabajo es materia se regula en la legislación laboral. A excepción de algunos contratos de prestación de servicios de carácter predominantemente civil. Con la influencia del Código de Napoleón. La legislación de casi todos los países occidentales fue favorable al arrendador, pero después del Código Civil Suizo de las obligaciones, se modifico la legislación para hacer la imparcial, inclinarse incluso a favor del arrendatario.

En México también existió una de excepción con motivos ala segunda guerra mundial que limito al arrendamiento y terminó por propiciar una injusticia con respecto a algunos propietarios, esta legislación fue

¹³ Dublan Manuel, José María Lozano. “De las Disposiciones Legislativas”, edición Oficial Tomo XV, Editorial Mexicano, 1886, página. 509.

abrogada el 30 de diciembre de 1992. Situación que se agudizó con las reformas de 1982 que hicieron obligatorios los plazos respecto a las casas habitación; ello provocó una alteración en las relaciones arrenditicias, con la cual se llegó al grado de tener que modificar esa situación, en la capital de la república, con la reforma del 21 de julio y del 23 de septiembre de 1993 ¹⁴.

“Es necesario reiterar que en los contratos de arrendamiento se ha señalado como el segundo contrato en importancia de los regulares por la legislación civil, dada la frecuencia de su uso, después del contrato de compraventa. En el caso de bienes muebles, su importancia esos sobrepasa por el de los inmuebles, dados, los problemas que generan entre las partes, lo que ha obligado a la especialización de los juzgadores. Este contrato está necesario y universal como la compraventa y pertenece esencialmente como el derecho de gentes, porque en todos los lugares. El hombre que carece de ciertas cosas se ve precisando a procurarse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas”.

Por lo que respecta al Código Civil actual para el Distrito Federal, en el título sexto del arrendamiento. En su artículo precisa la forma de esta quedando así en los siguientes términos La regulación del contrato comprende de los artículos 2398 al 2496 de dicho arrendamiento sustantivo.¹⁵

El Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 2398 dice: “hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.

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 la definición que da este artículo se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato por virtud el cual se produce la enajenación temporal del uso, o la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo, de una cosa. En la definición se consagra el requisito de la temporalidad; más aún nuestro Código Civil, en el mismo artículo, añade de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las

¹⁴ Instituto de Investigaciones Jurídicas, “Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano”, 1ª edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1988, página. 262.

¹⁵ Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República Mexicana en materia Federal, Editorial Sista, México 1998, página 171.

fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria”.

La segunda parte del citado artículo con signa una de las características esenciales del arrendamiento su uso temporal, lo cual facilita una circulación de riqueza que dice:

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

“El arrendador al conceder el uso o el uso y goce de un bien siempre debe de ser a cambio de un precio, ya que si falla este último elemento no podría jurídicamente referirse a un arrendamiento; podría tratarse de un comodato, o de otra manera es estaría en presencia de un contrato innominado o de un tipo diferente de contrato, pero no de un arrendamiento. El precio puede no estar determinado al momento de la celebración del contrato, pero es requisito esencial el que pueda determinarse al momento de efectuarse el pago que se considere cierto”.

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS CONTRATOS

2.1. Concepto.

En el derecho romano su concepto la palabra contrato proviene del griego latín *contractus* es el origen del concepto *vinculum juris*. En este sentido y estrictamente, sólo podría llamarse *contractus al nexum*, a la *sponsio* y a la *stipulatio*. Esto en el derecho romano primitivo, en el otro aspecto, sólo después de la entrega de una cosa tenía lugar y nacía la obligación de restituirla *res contrahitur* de donde nació el concepto de los contratos reales (el mutuo, el comodato, el depósito y la prenda) Posteriormente el pretor admitió que en ciertos casos excepcionales podían nacer obligación por mero acuerdo (sólo *consensu*) (la compraventa, el arrendamiento, la sociedad y el mandato) ¹⁶.

“Esta exposición nos conduce a comparecer que originalmente y por mucho tiempo en el derecho romano sólo eran contratos si el acuerdo de voluntades revestía una cierta solemnidad escrita por la ley. Los simples pactos (pactos desnudos) no producían acción judicial. Posteriormente, en derecho bizantino cuando se estableció que la formalidad observada al celebrar el contrato sino del sólo acuerdo de los otorgantes; la voluntad, o mejor el consentimiento producía por sí mismo obligación. La obligación derivada de la declaración de voluntad a través del *actio prescriptis verbis* y de los pactos adjetivos. Las palabras convenio y *contractus* se usaron en igual sentido”.

El contrato como acto jurídico entre los sucesos que el derecho toma en cuenta para atribuirles efectos jurídicos destaca el acto o negocio jurídico que es una manifestación exterior de voluntad y lateral o unilateral cuyo fin es lateral con apoyo en una norma jurídica permanente y general o por el contrario en efecto de derecho limitado consistente en la creación, modificación o extinción de una relación jurídica.

“Se ha considerado al contrato como el tipo más caracterizado del acto jurídico y el Código Civil acepta esta postura pues establece que las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos artículo 1859.

¹⁶ Galindo Garfias, Ignacio, “ Teoría General de los Contratos “, Editorial Porrúa, S.A. 1ª edición México 1996, página. 71.

Determinar si todo acto jurídico bilateral es decir, cualquier acuerdo de voluntades con efectos jurídicos es un contrato o si este concepto es aún mas restringido, es una cuestión que ha ocupado a la doctrina”.

Contrato y convenio. Según se ha expuesto, el Código Civil para el Distrito Federal de 1928 distingue el convenio del contrato en cuanto a los efectos de uno y de otro. En sentido amplio el convenio es todo acuerdo de voluntades que tiene por objeto crear, modificar, permitir o extinguir derechos y obligaciones. Desde el punto de vista etimológico, convenio proviene de los vocablos *cum* y *vinere* que significa venir, concurrir, unirse a un acuerdo.¹⁷

“Contrato es una especie de convenio. Contrato y convenio en derecho romano tiene distinto significado: El convenio es el simple acuerdo de voluntades: En sentido es sinónimo de pacto. En derecho moderno el convenio puede tener y tiene en realidad un significado muy amplio: es todo acuerdo de voluntades, independientemente de que este acuerdo tenga un contenido patrimonial o pueda ser valuable en dinero. Aunque el contrato es un convenio, se perciben diferencias entre ambos”.

Las diferencias entre contrato y convenio se puede establecer atendiendo:

A) En cuanto a su función el convenio es un mecanismo destinado a concretar los intereses de las personas que lo celebren.

B) Por lo que atañe a su contenido el acuerdo puede referirse a intereses derechos y obligaciones de diversas naturaleza.

C) En cuanto a su fuerza de obligar el contrato solamente produce efectos entre las partes. Los acuerdos pueden producir efectos no sólo entre las partes sino entre terceros.

D) En lo que se refiere a su estructura en el contrato las voluntades se complementan, se armonizan, en tanto que en el convenio las voluntades son paralelas, subsisten con características particulares.

“La distinción entre convenio y contrato que aparece en el derecho moderno y particularmente en nuestro código civil tiene su origen remoto en el sistema contractual romano”.

¹⁷ Instituto de Investigaciones Jurídicas, “Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano”, Ob. Cit., página 831.

Ahora bien nuestro Código Civil para el Distrito Federal en los artículos 1792 y 1793 nos da la siguiente definición de convenio y contrato respectivamente así tenemos que.¹⁸

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

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

El contrato crea derechos reales o personales, o bien los transmite; pero el contrato no puede crear derechos distintos. Hay derechos no patrimoniales, como son los políticos, los públicos, subjetivos, los de potestad y los del estado civil. El contrato no puede referirse ni a la creación ni a la transmisión de estos derechos no patrimoniales, y por esto se dice que el matrimonio no es un contrato, o bien, es un contrato *sui generis*, o un acto del acto civil en su aspecto fundamental, y un contrato sólo en sus efectos patrimoniales. Los derechos y obligaciones que engendra el matrimonio pueden ser patrimoniales o no patrimoniales, las obligaciones de fidelidad entre los cónyuges, de vida en común, etc., son no patrimoniales, y sin embargo son creadas por este acto jurídico.

En los derechos y obligaciones que engendran o transmite el contrato, no sólo hay derechos personales, sino también. Existen contratos que originan exclusivamente derechos personales, otros que crean derechos reales y personales, y pueden haber contratos que exclusivamente tengan por objeto de dar nacimiento a derechos reales. "En todos los contratos translativos de dominio, se da nacimiento a derechos personales y reales. Desde luego, la compraventa, como cualquier otro contrato translativo de dominio, por definición transfiere la propiedad del enajenante se parte siempre del supuesto de que el enajenante es el dueño, a efecto de que el contrato sea válido, y al transferir la propiedad, a un derecho real: el derecho de dominio a favor del comprador, del permutante, del donatario etc. Pero también la compraventa engendra derechos personales, porque tienen los contratantes obligaciones de dar, de hacer y de no hacer obligaciones de entregar la cosa, de garantizar una posesión pacífica y de la evicción; respecto al comprador para pagar el precio, entregarlo en el momento, tiempo y forma convenida, etc. Aquí se trata exclusivamente de obligaciones, es decir derechos personales".

¹⁸ Galindo Garfias Ignacio, Ob. Cit., página. 67.

Hay contratos como el mandato, deposito, el comodato y arrendamiento, que crean exclusivamente derechos personales. En los contratos de prestación de servicios se advierte, desde luego que se trata derechos personales consistentes en la ejecución de un trabajo, de un hecho, un servicio, y en la remuneración de ese trabajo, trátase del mandato o de la prestación de servicios profesionales o no profesionales.

“En otros, como el arrendamiento y comodato, en que se transmite temporalmente el uso de una cosa, también se originan exclusivamente derechos personales. La transmisión del uso en el arrendamiento o en el comodato, no engendra el derecho real de uso.

Hay contratos que tienen por objeto exclusivamente dar nacimiento a derechos reales. El usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres, pueden nacer de contrato; por consiguiente, el contrato que se celebre para constituir estos derechos reales, o para transmitirlos, tendrá sólo esta función específica”.

2.2. Teoría general del contrato.

En el derecho romano

La estipulación era el más usado de todos los contratos, en efecto. Su carácter abstracto lo hacía propia para crear un lazo obligatorio entre dos personas cualquiera que fuera la naturaleza de la operación que tuviesen en proyecto, y para sancionar toda clase de convención. La teoría del contrato; como se hace en el derecho los legisladores modernos, en el cual se supo de contratos en particular y se distinguían además las convenciones, los contratos y los pactos. Las partes que nacen una convención destinada a producir un efecto jurídico puede proponerse crear, modificar o extinguir un derecho. No tenemos que ocuparnos aquí más que de las convenciones que tienden a crear, un derecho: son las únicas que forman el género cuya especie es el contrato. La regla antigua que domina aún en la época clásica y que subsiste aún en tiempos de Justiniano, es que el acuerdo de voluntades, el simple pacto, no basta para crear una obligación civil. El derecho civil no reconoce este efecto más certidumbre al consentimiento de las partes y disminuir los pleitos, encerrando en los límites precisos la manifestación de voluntad.¹⁹

“Los contratos de acuerdo a las formalidades estaban previstos de acción, ya que para obligarse válidamente es necesaria la estipulación, una

¹⁹ Petit, Eugene, Ob. Cit., página. 317.

manera de contratar consiste en una interrogación sobre los derechos y obligaciones por hacerse acreedor, seguido de una respuesta afirmativa y conforme por el que acepta convertirse en deudor. Por ejemplo prometéis darme cinco escudos de oro, 'lo prometo' *quinque auros dare spondes*, la palabra *stipulatio* se aplica en general a conjunto del contrato. Pero es un sentido más restringido designa el papel del acreedor, mientras que el papel del deudor se llama *sponsio* o *promissio*".

En el Derecho Canónico

Por otra parte el derecho canónico influyó grandemente para dar fuerza vinculatoria por razones de carácter ético, al acuerdo de voluntades "es decir el consentimiento, particularmente cuando el contrato civil seguía una promesa ante el ministro religioso por medio del juramento²⁰".

"De acuerdo y expuesto a lo anterior. Teoría general de los contratos en el derecho romano no se formuló en la teoría del contrato; como se hace en el derecho moderno él supo de contratos particulares y distinguía además las convenciones, los contratos y los pactos. La convención era el acuerdo de dos o más personas en un asunto de interés común. El contrato se definía como una convención que tiene nombre y causa presente civilmente obligatoria para su naturaleza, el pacto consistía en una convención destituida de causa y nombre que puede por naturaleza producir obligación es decir que era la nuda promesa de una cosa o de un hecho futuro de ordinario estos pactos carecían de acción pero los había obligatorios por disposición de la ley otros por edictos del pretor como los de hipoteca y constitución, y otros que se agregaban a contratos válidos y civilmente obligatorios que adquirirían del contrato su exigibilidad y estaban amparados por las acciones importantes del mismo, se llamaban legítimos pretorianos y adjetivos. Para el derecho romano sólo los contratos celebrados de acuerdo a las formalidades legales estaban previstos de acción, ya que para obligarse válidamente era necesaria la *stipulatio*; la sola voluntad de las partes era insuficiente para ello. El contrato aparecía en esta legislación como una convención prevista de nombre causa y acción constituida de acuerdo a las solemnidades del derecho civil. Frente a esta concepción romana limitada del contrato y restringida respecto a la fuerza obligatoria de los pactos no obstante la labor del pretor y la jurisprudencia, aparece la legislación canónica".

²⁰ Galindo Garfias, Ignacio, Ob. Cit., página. 46.

2.3 Elementos.

Elementos de existencia. Nuestro código civil establece expresamente en su artículo 1794: para la existencia del contrato se requiere: el consentimiento; y el objeto; El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades en los términos de una norma para la producción de las consecuencias previstas en la misma²¹ “es decir como la voluntad de las partes manifiesta expresa o tácitamente, para crear un acto jurídico en un elemento indispensable del Contrato son la especie del género necesariamente se requerirá de esa voluntad en el contrato pero como éste siempre es un acto plurisubjetivo; la unión de acordes de las voluntades de los contratantes en los términos de un supuesto jurídico”, toma el nombre de consentimiento.

El profesor Rafael Rojina Villegas El consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones. En los convenios, *lato sensu*, el consentimiento, dada su naturaleza, se forma por una oferta o policitud y por la aceptación de la misma. Como es el acuerdo de dos o más voluntades, necesariamente una voluntad debe manifestarse primero y es la oferta o policitud; es decir, que una parte propone algo a la otra respecto a un asunto de interés jurídico. La aceptación implica la conformidad de la oferta.

Ahora bien, esas voluntades deben de estar acordes respecto de un objeto de interés jurídico y con relación a la materia contractual, ese objeto es la conducta proyectada como prestación o como una abstención, ya sea para dar cierta cosa, prestar un servicio o realizar una abstención.²² “Es decir; tenemos en el objeto del contrato, como en el objeto del derecho en general es la conducta que dicha conducta puede manifestarse como una prestación o bien como una abstención; y si tal conducta se manifiesta o exterioriza como una prestación puede en causarse como un hacer algo; y si la conducta se manifiesta o exterioriza como una abstención, pueden causarse como un no hacer algo; el contenido de la prestación, hacer algo debe ser posible y lícito, ya sea que se proyecte hacia un hecho o bien hacia una cosa”.

²¹ Quintanilla García, Miguel Angel, “Derecho De las Obligaciones”, Editorial Creatividad Tipográfica, 1ª edición, México 1989, página. 620.

²² Rojina Villegas, Rafael, “Compendio Derecho Civil Teoría de las Obligaciones”, Tomo III, 6ª edición, Editorial Porrúa S.A., México 1976, página.54.

De lo anterior se puede deducir la clasificación del objeto como elemento de existencia del contrato, en objeto directo y en objeto indirecto.²³ “El objeto directo del contrato; la conducta que pueda manifestarse como una prestación un dar o un hacer o como una abstención o un no hacer. Objeto indirecto del contrato; la cosa como un contenido del hacer que debe de hacer posible y lícito, y la abstención, como contenido del no hacer que debe ser posible y lícita”.

Por otra parte los elementos de validez de los contratos: son los que nos indican en el artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal no dice:

Artículo 1795. El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o por una de ellas.
- II. Por vicios del consentimiento.
- III. Por que su objeto, motivo o fin sea ilícito.
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Ahora bien si interpretamos al *contrato sensu* el anterior artículo tendremos que son requisitos de validez de contrato.

- I. Capacidad de ambas partes para contratar.
- II. Que esta voluntad no se encuentre viciada por ninguna de las partes.
- III. Que el objeto, motivo o fin sea lícito.
- IV. Que el consentimiento se exteriorice en la forma que la ley establece.²⁴

“En el artículo anterior en su primera fracción se refiere a la capacidad de ambas partes para contratar, esto quiere decir que ambas partes se encuentran en pleno goce de la capacidad de goce y ejercicio. La capacidad es la actitud de las personas para ser titulares de derechos y sujetos de obligaciones y para hacerlos valer si mismas en el caso de las personas físicas o por conducto de representantes legales en el caso de las personas morales”.

²³ Quintanilla García, Miguel Ángel, Ob.Cit., página.26.

²⁴ Código Civil para el Distrito Federal, Ob.Cit., página.130.

Del concepto anterior se desprende la clasificación de la capacidad: Capacidad de goce, de derecho o jurídica; y capacidad de ejercicio, de hecho o de obrar.

Como ejemplo de capacidad de goce y capacidad de ejercicio de lo anterior señalaremos:

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

2.- Si se celebra un contrato de arrendamiento por el titular de un derecho real de uso u habitación, como arrendador, que no tiene la capacidad especial para celebrar ese contrato, el mismo no producirá los efectos normales previstos por los contratantes, porque se perjudicarían en los derechos de terceras personas, y hará responsable a ese usuario o a habituario de los daños y perjuicios causados a su contratante.

“En la primera es valido decir que todos la tenemos es decir, que todos tenemos capacidad para obtener derechos. No así para generar obligaciones, para esto requerimos de la capacidad de ejercicio”.

“En la segunda la ausencia de vicios en la voluntad se haga de manera plenamente voluntaria, y su entera satisfacción, y que esta no se encuentra viciada por error, dolo, violencia o lesión que son los que afectan a la voluntad”.

“En la tercera de la forma de exteriorizar al consentimiento esta puede ser oral o bien escrito esto depende de cada caso en particular pues la ley no obliga alguna, veces a manifestarlo por escrito mientras que otra bastara que esto se expresa en forma oral”.

“En la cuarta respecto al fin u objeto se requiere que este sea licito, es decir que se encuentre conforme a derecho y buenas costumbres”.

Elementos de eficacia. Para una mejor comprensión del tema que estamos abundando dentro de este trabajo de tesis, este es un elemento de eficacia y es precisamente el que la ley requiere para que un contrato ya existente con todos los elementos de validez pueda producir efectos jurídicos ya sea

por el propio o sobre un patrimonio ajeno. "El elemento de eficacia no es otro si la legitimación para contratar, que la ley exige a cada una de las personas que celebren determinar, contrato así tenemos por ejemplo que es un contrato de hipoteca de acuerdo al artículo 2317 de Código Civil este deberá ser escrito en documento privado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o registro público de la propiedad, y esto es la legitimación; de los requisitos que la ley exige".

2.4. De la clasificación de los contratos.

Los contratos pueden ser clasificados, desde muy diversos puntos de vista por los autores, pues lo hacen de una manera particular para clasificar los contratos. Atendiendo sus obligaciones que genera derechos así mismo, se mencionarán los diversas clasificaciones más comunes desde de un punto de vista doctrinario tradicional y posteriormente se señalará cual es el orden en que el actual Código Civil ha clasificado a los contratos que regula.²⁵

"De lo anterior salvo a la clasificación de los contratos innominados, porque su celebración es una combinación de dos o más contratos y además carecen de reglamentación para elaborarse; pero sin embargo expondremos la clasificación que hace el profesor Rafael Rojina Villegas":

Nominados	Innominados.
Unilaterales	Bilaterales.
Principales	Accesorios
Onerosos	Gratuitos.
Conmutativos	Aleatorios
Reales	Consensuales.
Instantáneos	De trato sucesivo

Innominados a típicos.- Estos no se encuentran reglamentados dentro del Código Civil, y además típicos por que tienen regulación específica; es decir la ley lo reglamenta, conceptuándolo y señalando sus elementos y determinando sus consecuencias y en su caso sus causas de terminación.

Nominados o típicos.- Se encuentran previsto por el Código Civil, y además típicos porque tienen regulación específica; es decir la ley lo reglamenta,

²⁵ Rojina Villegas, Rafael, "Derecho Civil Mexicano ", Tomo IV. Contratos 5ª edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1985, páginas 9 y 41

conceptuándolo y señalando sus elementos y determinado sus consecuencias y en su caso sus causas terminación

Los contratos pueden ser clasificados, desde muy diversos puntos de vista por los autores.

Unilaterales.- Solamente generan obligación a cargo de uno de las partes y la otra no asume compromiso alguno. Ejemplo: En la donación (contrato unilateral), el donante queda obligado a entregar la cosa y el donatario no queda obligado.

Bilaterales.- Los que generan recíprocamente obligaciones para ambos contratantes, todos quedan obligados a conceder alguna prestación, por ejemplo: la compraventa, en la cual el vendedor queda obligado a entregar la cosa vendida y el comprador a dar el precio convenido por ella.

Principales.- Tiene su razón de ser y su explicación así mismo; surge en forma independiente y no es apéndice de otro contrato, pues cumple automáticamente su función jurídica, económica. Ejemplo: El contrato de arrendamiento.

Accesorios.- Son contratos de garantía cuya celebración presupone la existencia (presente futuro de una deuda) Originado por otro acto jurídico principal o hecho Jurídico que van asegurar.

Onerosos.- El contrato que impone provechos y gravámenes (Compraventa)

Gratuito.- Aquel en que los provechos corresponden alguna de las partes y gravámenes a la otra (Donación).

Conmutativos.- Cuando su resultado económico se conoce desde el momento en que el acto se celebra y a las partes pueden apreciar de inmediato se abra de producirse un beneficio a una pérdida (Compraventa.).

Aleatorio.- Cuando la prestación debida depende de un acontecimiento un cierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o perdida si no hasta que ese acontecimiento se realice. (La compraventa de esperanza.).

Reales.- Ciertos actos jurídicos se constituyen no sólo con la declaración de la voluntad sino a esta debe forzosamente acompañarse la entrega de una

cosa. Ejemplo: Un contrato real el de prenda su constitución supone la manifestación, exterior de la voluntad de celebrarlo más la entrega de la cosa.

Consensuales.- Sólo se perfeccionan y tiene validez a través. Ejemplo: cuando visten a bordo un camión de transporte urbano esta celebrando un contrato y su voluntad ha sido exteriorizada sólo con su conducta la asistencia, validez y eficacia del acto no depende de que se otorgue de determinada manera o de alguna forma especial exigida por la ley.

De trato sucesivo.- Son aquellos que se cumplan escaldadamente a través del tiempo. Así el arrendamiento, la venta en abonos.

La clasificación que hace nuestro Código Civil primera en clasificarlos es unilateral y bilaterales onerosos y gratuitos, conmutativos y aleatorios respectivamente dentro de los artículos (1835, 1836 y 1837).

Pero también se encuentran en los artículos 1858 y 1859. Respectivamente que además de ser aplicados a la hora de la interpretación nos ayudan a clasificarlos de la siguiente manera.²⁶

Artículo 1858. Los contratos que estén especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes y en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tenga más analogía de los reglamentados en nuestro ordenamiento.

Artículo 1859. Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todo los convenios y a otros actos jurídicos, en los que no se opongan a la naturaleza de este a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.

La clasificación del Código Civil Mexicano. Por último, para terminar esta parte general se señalara cual es el orden en que actúa Código Civil a clasificado los contratos que regula y será el orden.²⁷

- 1.- El contrato preparatorio o promesas de contrato.
- 2.- Los contratos translativos de dominio. La compraventa, la permuta, la donación, el mutuo.
- 3.- Los contratos translativos de uso. El arrendamiento y el comodato.

²⁶ Sánchez, Manuel Bejarano, " Obligaciones Civiles", Editorial Harta , 1ª edición, México 1980, página.30.

²⁷ Zamora y Valencia, Miguel Angel, " Contratos Civiles", Editorial Porrúa S.A., 3ª edición 1989, página. 62.

4.- Los contratos de prestación de servicios. El depósito, el mandato, el de prestación de servicios, profesionales, el de obra o precio alzado el de los porteadores y alquiladores y el de hospedaje.

5.- Los contratos asociativos. La asociación civil, la sociedad civil y la parcería.

6.- Los contratos aleatorios. El juego y la apuesta, la renta vitalicia, y la compraventa de esperanza.

7.- Los contratos de garantía. La fianza, la prenda, y la hipoteca; y.

8.- El contrato de transacción.

2.5. De la forma de los contratos.

En el antiguo derecho romano, los jurisconsultos emplean la palabra *causa* en aceptaciones muy diversas, bien designan por ella las fuentes mismas de las obligaciones civiles. De la forma de los contratos en los llamados debe de añadirse a la convención para la perfección de ciertos contratos *verbis* y en la escritura en el contrato *litteris*. Acerca de la forma en los contratos el profesor Sánchez Medal Ramón nos dice: “actualmente la forma de los contratos tiene un sentido distinto del que tuvo en el primitivo derecho romano. La forma se exige en nuestros días no porque se atribuya a las palabras en sí o a las fórmulas escritas o pronunciadas determinada, fuerza propia, sino por otros motivos: interés público en evitar los litigios, dotar de precisión a las obligaciones asumidas y de seguridad a ciertos bienes de mayor importancia, inducir a mayor reflexión a las partes contratantes, ventajas todas éstas que explican la formalidad exigida en la mayor parte de los contratos reglamentados”²⁸.

Por otra parte nuestro Código Civil para el Distrito Federal. Nos habla de la forma de los contratos en los siguientes términos:

Artículo 1832. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieren formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente destinados por la ley.

Artículo 1833. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma, no será válido salvo al disposición en contrario pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que dé al contrato la forma legal.

²⁸ Sánchez Medal, Ramón. Ob.Cit., página.25

Artículo 1834. Cuando se exija la forma escrita para el contrato los documentos relativos deben de ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación. Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado.

“De acuerdo a los artículos mencionados de la forma de los contratos. La fuente primordial en cuanto a la forma su origen en el derecho romano son toda *via verbis* o *litteris* son suma importancia ya que se perfeccionaban con simple convención esto ya no es muy usual es así estos pactos es decir que tienen un sentido diferente en la actualidad para las partes contratantes la forma deberán ser firmados el documento o sea el contrato para evitar conflictos de interés público en los litigios”

2.6. De la forma de terminación de los contratos.

Las causas de terminación del contrato. Un contrato que ha celebrado válidamente y ha empezado a producir sus efectos, puede dejar de producir estos mismos a consecuencia de hechos o acontecimientos posteriores a dicha celebración que constituyen propiamente las causas de terminación de contrato, mismas que pueden producirse principalmente a los siguientes supuestos.

1.- El agotamiento natural del contrato, a lo que es lo mismo la ejecución total de las obligaciones derivadas del mismo contrato. Es el modo natural y ordinario de terminación del contrato, al igual que el vencimiento del plazo en los contratos duraderos.

2.- El vencimiento de un término. En algunos contratos, particularmente él los de ejecución duradera, se establece un plazo para la terminación del contrato. Y así ocurre, por ejemplo: En el arrendamiento a plazo fijo.

3.- Existen contratos en los que por la muerte de uno de los contratantes, la ley pone o no pone fin al contrato, como sucede generalmente en los contratos duraderos y que se celebran *intuitu personae*, ejemplo el arrendamiento que aunque es un contrato duradero por lo que toca al inquilino, no concluye con la muerte del arrendatario, a menos que exista pacto expreso que establezca.

4.- La incapacidad sobreviniente de una de las partes, cuando se trata de un contrato verdadero *intuitu personae*, puede también poner fin al contrato en el mandato, y en la sociedad y en el contrato de obra a precio alzado y en la prestación de servicios profesionales.

5.- Por desistimiento o por voluntad unilateral de alguna de las partes existen casos excepcionales a la regla general de la intangibilidad del contrato artículo 1797 “la validez del cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, para desistirse unilateralmente del contrato, un claro ejemplo lo seria el arrendamiento por tiempo expresamente determinado concluirá a voluntad a cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dada la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano y con un año si es rústico”.

6.- Por mutuo consentimiento de las partes, en virtud de que ambos contratantes pueden ponerse de acuerdo para revocar o resolver voluntariamente el contrato que ha celebrado, como ocurre por ejemplo, en el arrendamiento, y en la sociedad.

7.- La quiebra de una de las partes, en cuyo caso cuando se trata de los contratos bilaterales pendientes de ejecución total o parcial, puede la otra parte “exigir al síndico que declare si va a cumplir o rescindir el contrato, aun cuando no hubiese llegado el momento de su cumplimiento”. Pudiendo el contratante no quebrado “suspender la ejecución del contrato hasta que el síndico cumpla o garantice el cumplimiento de su prestación”.

De acuerdo a lo anterior y expuesto existen también otras formas que ponen fin o extingue el contrato como lo son:

1.- Cuando falta alguno de los elementos de existencia del contrato: consentimiento, objeto, artículos 1794 y 2234, y se trata, por consiguiente de un contrato inexistente.

2.- Cuando el contrato esta afectado de nulidad absoluta, misma que se presenta si el contrato recae sobre un objeto imposible o ilícito por ejemplo, una compraventa entre particulares sobre un bien de dominio público o un arrendamiento de una casa de asignación, o si el fin o motivo determinante del contrato es ilícito por ejemplo, un contrato de obra a precio alzado para construir una casa que las partes convienen se destinará a la explotación de juegos prohibidos.

3.- Cuando hay falta de capacidad en alguna de las partes, donde a veces la falta de ella equivale en realidad a la ausencia del consentimiento, como en el caso de contrato celebrado por un *minor infans*, o habido algún vicio del consentimiento (error, dolo, o violencia), incluyendo por analogía en nuestro el estado de la sociedad (especie de violencia fortuita), o cuando

se haya llenado la formalidad exigida por la ley artículo 1795 fracciones I, II y fracción IV. En todos estos supuestos por el principio de conservación, que tiende a conservar la eficacia de los actos jurídicos.

4.- Cuando una de las partes, mediante la explotación de la suma ignorancia, de la notoria inexperiencia o de la extrema miseria pero no del estado de necesidad de otra parte, ha obtenido a través del contrato un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que aquella se obliga, cuyos supuestos configuran la lesión y dan nacimiento a la nulidad del contrato, la cual a pesar de que en el derecho francés lleva el nombre de *rescisión* sólo por razones históricas, realmente concuerda en lo fundamental con la nulidad relativa.

5.- Cuando sin ser nulo el contrato, porque produce efectos con respecto a determinadas personas, es, sin embargo, ineficaz con respecto a otras personas a las que les es inoponible. Opera en este caso el principio de la relatividad, efectos directos entre las partes que ha celebrado el contrato, pero para fiel parcialmente no opera el principio de la oponibilidad del contrato frente a terceros. (Efectos indirectos o reflejos del contrato respecto de terceros).

La resolución del contrato. La rescisión o resolución de un contrato sinalamático puede producirse por cualquiera de estas causas:

A.- La resolución por incumplimiento. El incumplimiento de las obligaciones a cargo de unas de las partes, da derecho a la otra a pedir la resolución del contrato unilateral, a la que a veces llama el legislador rescisión de contrato, pudiendo en general tomarse en estos dos términos como sinónimos. Sin embargo también este término de *rescisión* se usa ocasiones por nuestro legislador simplemente para indicar la terminación del contrato, como sucede en el contrato de arrendamiento en su artículo 2408 que dice: "el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido".

La norma general para este modo de terminación de contrato es que la parte perjudicada que quiera resolverla por incumplimiento de la otra, debe promover el juicio correspondiente ante la autoridad judicial y que, por lo tanto dicha resolución no opera de pleno derecho. En contra, Gutiérrez y González "quien se basa en los códigos civiles anteriores de 1870 artículo 1537 y de 1884 artículo 1421 expresamente exigían acudir a la autoridad judicial para obtener la resolución por incumplimiento del contrato unilateral, en tanto que el código actual de 1928 artículo 1949 ya no impuso tal exigencia. El argumento no es convincente, pues el

contraste literal entre ambos ordenamientos en este punto, pueden interpretarse satisfactoriamente en el sentido que los dos códigos anteriores no permitan el pacto comisorio expreso, si no que exigían siempre la intervención judicial, mientras que el código vigente autoriza implícitamente prescindir de la intervención judicial, mediante el pacto comisorio expreso”.

Una excepción en la ley a este principio es la facultad concedida al arrendatario para rescindir el contrato sin necesidad de sentencia judicial, cuando el arrendador se negó a efectuar las reparaciones en el bien arrendado que por ser necesaria, le han sido requeridos por el mismo arrendatario artículo 2416 que dice: “si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que este destinada la casa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir a juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que establezca en el código de procedimiento civiles”.

Inspirados en el derecho comparado hay dos excepciones a dicha norma general: Una omitida por nuestros tribunales, que es el caso de pacto comisorio expreso o cláusula resolutoria expresa y la otra, el caso antes mencionado del plazo esencial concedido a una de las partes para cumplir con el contrato, que por pacto expreso pudiere poder también establecerse en un contrato en uso de la libertad contractual admitida por nuestro derecho artículo 1839.

“Aunque en una y en otra excepción no se requiere la intervención judicial, por haberse pactado así expresamente por las partes, estamos de acuerdo en la primera excepción, o sea la del pacto comisorio expreso, es menester para que opere la resolución que la parte perjudicada haga saber la resolución a la parte incumplida, pues bien podría ocurrir que la primera conviniera más exigir el cumplimiento del contrato y no la resolución. Mientras que en la segunda excepción, o sea la del plazo esencial, la resolución es automática sin necesidad de aviso previo de la parte perjudicada a la parte incumplida, pues el aviso de parte de esta sólo es necesario no para resolver el contrato, si no para exigir su cumplimiento o sé a la inversa de lo que ocurre en el pacto comisorio expreso”.

1.- La resolución por imposibilidad sobreviniente. Del incumplimiento de una de las partes puede dar lugar a la resolución del contrato sinalamático el hecho de que después de celebrarlo dicho contrato haya sobre venido la imposibilidad de cumplir con una de las obligaciones

derivadas del propio contrato artículo 1949. Como ocurre en el arrendamiento cuando por caso fortuito o fuerza mayor a causa de reparaciones se priva totalmente o por más de dos meses parcialmente, del uso de la cosa arrendada al arrendatario artículos. 2431, 2445 y 2490. En este mismo caso la imposibilidad sobreviniente, puede el perjudicado optar por la reducción de la prestación en el lugar de la resolución del contrato, cuando la imposibilidad superveniente es sólo parcial, como acontece también en el arrendamiento artículo 2445 y 2490.

2.- La resolución por excesiva onerosidad sobreviniente. Existe un tercer caso de resolución del contrato sinalagmático por excesiva onerosidad sobreviniente, que equivale a la revisión del contrato por los tribunales y ya no sólo por el legislador, cuando acontecimientos extraordinarios imprevisibles agraven considerablemente la prestación de una de las partes. Los autores que sustentan este criterio apelan a construcciones doctrinales basadas en los artículos 1796, 1838, 1845, 1857. Cumplimiento de los contratos hay que respetar "la buena fe". El artículo 1838, en atención a que en los contratos conmutativos las prestaciones de las partes han de ser cierto desde que se celebra el contrato de manera que permite apreciar inmediatamente la pérdida o la ganancia que deriven del contrato; El artículo 1845 que concede al juez la facultad de reducir equitativamente la pena, cuando la reducción no puede ser proporcionada en los casos de incumplimiento parcial de la obligación; el artículo 1857, en el que se apela para la interpretación de los contratos oscuros, a la mayor reciprocidad de intereses en los contratos onerosos; el artículo 2117, por virtud de la cual el legislador establece un tope máximo a la responsabilidad por incumplimiento en los deudos de dinero.

En otras palabras de acuerdo al profesor Manuel Bejarano Sánchez. Concepto la rescisión es la resolución de un contrato bilateral plenamente válido u otro acto que engendra prestaciones recíprocas a causa del incumplimiento culpable de una de las partes.²⁹

La palabra rescisión significa la acción y el efecto de rescindir. Este término representa el dejar sin consecuencia una obligación; en la práctica se da el nombre de causales de rescisión a aquellos hechos que determinan la privación de los efectos del negocio.

"Es conveniente advertir que deben diferenciarse los vocablos *terminación* y *rescisión*, utilizados como sinónimos, porque en realidad la rescisión es una especie dentro del género de la terminación y refleja el acto de acabar,

²⁹ Sánchez, Manuel Bejarano, Ob.Cit., página.375.

violentamente, el convenio, mientras que la terminación no necesariamente supone la existencia de hechos prohibidos al momento de celebrarse el pacto y que consecuentan la conclusión del negocio”.

En efecto por virtud de las cuales éste concluye. Aún más, en varias legislaciones extranjeras se equipara a la rescisión a la nulidad de los contratos, aunque la diferencia suele encontrarse en que la nulidad supone siempre que el acto jurídico carece de alguno de los requisitos de su validez, por lo cual se le considera como no celebrado; en cambio, la rescisión supone el desacato a algunas de las cláusulas fundamentales del contrato que permite, no obstante, la continuación del negocio mientras no sea reclamada la violación. Se dice, sin embargo, que los efectos de la rescisión, una vez decretada con certeza, son idénticos a los de la nulidad.

“Tan frecuente como la terminación por haberse cumplido el plazo en el contrato, es la rescisión. A ella dan lugar los actos tanto del propietario como del inquilino, pero en el Distrito Federal los casos en que el arrendatario reclama la rescisión del convenio, rarísimos y es el arrendador quien, generalmente, la solicita, a pesar de que la ley civil común y los diversos decretos que se han promulgado para regulación del arrendamiento, tienden a proteger los intereses del inquilino”

Arrendamiento, efectos de la rescisión del contrato de la sentencia que decreta la rescisión del contrato de arrendamiento, no opera novación, pues ésta solamente puede llevarse a cabo voluntariamente por las partes, por medio de un nuevo contrato, en el que debe hacerse constar expresamente; y la rescisión del contrato de arrendamiento no extingue toda obligación a cargo del arrendamiento, cuando éste sigue ocupando la finca “Es decir rescisión del contrato, produce el efecto de que las cosas vuelvan al estado que tenían antes de la celebración del contrato, y por lo mismo a que se devuelva al arrendador el inmueble arrendado”.

CAPITULO TERCERO

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

3.1. Concepto.

Su importancia. El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código Civil y por su constante aplicación en la practica.

El arrendamiento, tal como está reglamentado en el derecho moderno también como lo fue desde el derecho romano, que ha merecido la atención preferente del legislador, y así encontramos en los Códigos Civiles, reglamentados los principales problemas que la doctrina ha planteado a propósito este contrato.

Concepto.- Nos la da el Código Civil en el artículo 2398, párrafo primero: Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.³⁰ "Del concepto que da este artículo se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato por virtud en el cual se produce la enajenación temporal del uso, o la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo de una cosa. En el concepto se consagra el requisito de la temporalidad; más y aún, nuestro Código vigente, en el mismo artículo añade en el segundo párrafo: El arrendamiento no puede ceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas al ejercicio de una industria".

Sistema del Antiguo Derecho Francés

No se caracterizaba de esta manera tan terminante como lo hace nuestro actual Código, el requisito de temporalidad del arrendamiento, sino que los arrendamientos, de doscientos y trescientos años que se llamaban perpetuos, eran perfectamente lícitos. Hasta el año de 1799, en el que se dio un decreto en Francia, se limita el plazo máximo para la celebración de los contratos de arrendamientos a 99 años.

³⁰ Lozano Noriega . Francisco, "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos", Editorial Luz y Asociación Mexicano A.C., México 1970, página. 331.

“Este problema de la temporalidad del contrato de arrendamiento se trasladó a nuestro Código Civil de 1884 que, en su artículo 2936, no fijaba los límites que ha fijado el Código Civil nuevo; en este ya existe un límite, se fija un plazo máximo para la celebración de contratos de arrendamiento, pero sólo cuando estos contratos recaen sobre inmuebles y distingue plazos distintos según si las fincas están destinadas para habitación, para comercio y para industrias. Pero todavía no está resuelto desde el punto de vista legislativo cual es el plazo máximo por el que puede celebrarse un contrato de arrendamiento que recae sobre inmuebles. La definición limita el plazo, pero sólo de inmuebles. Se puede fijar límite máximo al arrendamiento de muebles, en las condiciones arriba señaladas, podríamos fijar un límite máximo de duración para un arrendamiento que recaiga sobre muebles. No las partes tienen la más amplia libertad para fijar el plazo del arrendamiento cuando este recae sobre inmuebles. Lo único que se requiere es que haya un plazo porque, en la definición del contrato, se dice que es a concesión del uso o del uso y goce de la cosa, debe ser de carácter temporal”.

3.1.1. Características.

El Profesor Miguel Angel Zamora y Valencia nos dan las siguientes características del contrato de arrendamiento:

1.- El arrendamiento es un contrato translativo de uso o de uso y goce. Si el contrato se celebra sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá exponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; se celebra también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes y menos de toda la cosa, pues en caso contrario ya no sería un contrato de arrendamiento sino un contrato diverso translativo de dominio objeto del contrato.

2.- La concepción del uso o del uso y goce siempre debe de ser temporal. Con base en consideraciones de orden económico, la ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza. Un arrendamiento perpetuo o de muy larga duración, le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario y de la comunidad. En derecho Mexicano respecto de bienes y muebles, la ley establece límites a los plazos máximos obligatorio de duración de un arrendamiento: Diez años para las fincas destinadas a habitación y veinte para las destinadas a un comercio o una industria.

3.- Es un contrato siempre oneroso. El arrendador al conceder el uso o uso de un goce de un bien, siempre debe de ser a cambio de un precio ya que si falta este último elemento, podría jurídicamente a un arrendamiento; podría tratarse de un comodato, o de otra figura, pero no de arrendamiento. Además el precio debe de ser cierto, lo que significa que no debe de ser ficticio y además poderse precisar y valorar económicamente, ya que de otra manera se estaría en presencia de un contrato innominado o de un tipo diferente de contrato, pero no de un arrendamiento. El precio puede no estar determinado al momento de la celebración del contrato, pero es requisito esencial el que pueda determinarse al momento de efectuar el pago para que se considere cierto.

El contrato de arrendamiento siempre regulará una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario. El poder jurídico de disposición que tiene el arrendatario respecto de la cosa arrendada nunca es directo e inmediato, sino que se ejerce a través de la conducta impuesta al arrendador³¹. Lo anterior significa que el arrendador debe conceder el uso y goce, entregar la cosa, no estorbar el derecho del arrendatario, conservar la cosa, etc. Las características antes señaladas distinguen tanto el contrato de arrendatario, de cualquiera otras figuras jurídicas o de otros derechos”.

3.1.2. Elementos esenciales y de validez.

Elementos esenciales de acuerdo con el artículo 1794, aplicable a todo contrato, los requisitos son dos consentimiento y objeto. Respecto del consentimiento no hay ninguna regla especial en materia de arrendamiento; por eso sólo nos tendremos a considerar el objeto.

Objeto. El contrato de arrendamiento como contrato bilateral, produce obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes y cada obligación tiene su objeto; de tal suerte que cuando hablamos de objeto del contrato de arrendamiento, tenemos que referirnos a dos objetos, al de la obligación del arrendador y a la obligación del arrendatario.

La obligación del arrendador consiste en proporcionar el uso o el uso y goce del mismo tiempo de una cosa; ésta es el objeto del contrato de arrendamiento; respecto a esta obligación del arrendador tenemos entonces, que referirnos a qué cosas son susceptibles de arrendamiento. Nuestro Código Civil, dispone en el artículo 2400: “Son susceptibles de

³¹ Zamora y Valencia. Miguel Angel. “ Contratos Civiles”, Editorial Porrúa S.A., aumentada y actualizada. 7ª edición. México 1998. página. 173.

arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíba arrendar y los derechos estrictamente personales.³²

“Los bienes consumibles son aquellos que se destruyen por el primer uso; comprenden ustedes que si el contrato de arrendamiento está obligado a la determinación del contrato a destituir el bien en su individualidad, no podrá el arrendamiento versar sobre esas cosas consumibles. En segundo lugar nos habla de bienes que prohíbe arrendar cuales son. Diversas leyes prohíben el arrendamiento de ciertos bienes; Por ejemplo el derecho real que tiene el usuario el que tiene el que disfruta el derecho real de habitación, los derechos estrictamente personales, aun cuando tiene el carácter de reales son personales desde el punto de vista de que están ligados a la persona de su titular éste no puede transmitirlos a terceros. Tampoco puede arrendar su derecho comodato”.

Ahora bien, excluyendo estos bienes a que se refiere el “artículo 2400, cualquier otro bien, corpóreo o incorpóreo, se trate de objeto material mueble o inmueble, o inmaterial, incorpóreo, como es por ejemplo, el derecho que se deriva de una patente puede ser materia de un contrato de arrendamiento, porque la ley no la prohíbe”.

Naturalmente que la cosa, para que pueda ser objeto del contrato de arrendamiento, debe llenar los requisitos de cualquier cosa para ser objeto de un contrato, los requisitos, de acuerdo con el artículo 1825 son:

- I.- Existir en la naturaleza.
- II.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.
- III.- Estar en el comercio

Y añade el artículo 1826 lo siguiente: “las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede ser en la herencia de persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento”.

Decíamos que en el contrato de arrendamiento hay un doble objeto; nos referimos ya que el arrendador y arrendatario.³³ “Se obliga a pagar como contraprestación por el uso y goce que lo transmite el arrendador, un precio cierto, como dice el artículo 2398. Añade el artículo 2399: la renta o

³² Castro Zavaleta, Salvador, “Comentarios al Código Civil”, 1ª edición, Editorial Cárdenas y Distribuidor, México 1974, página. 1195.

³³ Castro Zavaleta, Salvador, Ob. Cit., página. 195.

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

Elementos de validez. Son lo mismo que para todo contrato señala el artículo 1795: capacidad objeto, motivo o fin lícito, consentimiento exento de vicios y forma. De estos cuatro requisitos nos ocuparemos de dos: de la capacidad y de la forma; en cuanto a los otros dos, no hay ninguna regla especial derogatoria de la teoría general de las obligaciones.³⁴

El arrendamiento requiere de la capacidad de ejercicio y a la falta de disposición de los bienes que pretenda arrendar; “es decir que por lo tanto, no debe estar comprendida en los presupuestos siguientes”.

1.- El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya que en virtud de autorización el dueño, ya por disposición de la ley.

2.- Los que ejercen la patria potestad no podrán celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir la renta anticipada por más de dos años.

3.- El tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado por más de cinco años, si no en caso de necesidad o utilidad, previos el consentimiento del curador y la autorización judicial.

4.- El usufructuario podrá arrendar su derecho, pero éste se extinguirá cuando se extinga el usufructo.

5.- El usuario y el habitacionario no pueden arrendar su derecho.

6.- No puede arrendar el copropietario de la cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

7.- Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse en los negocios en que intervengan.

8.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos, y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren. La violación a estas prohibiciones producirá la nulidad absoluta del contrato.

Forma. Encontramos en los artículos 2406 y 2407 que disponen: el arrendamiento debe de otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales. “Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública”, “también si

³⁴ Chirino Castillo, Joel. “Derecho Civil III Contratos Civiles”, Editorial Mc Graw Hill Interamericana S.A. C.V., 2ª edición, México 1996, páginas 88 y 89.

fuere a *contrato sensu*, si el arrendatario no cede en cuanto al precio a la renta, de cien pesos anuales, el contrato puede ser celebrado verbalmente”.

Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación deberán contener cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación de 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 (artículo 2448-F).

Por otra parte la fracción III del artículo 3042 establece que los contratos de arrendamiento de bienes y muebles por más de seis años, con adelanto de renta por mas de tres años, deberán escribirse en el Registro Público de la Propiedad.³⁵

“La falta de inscripción no afecta la validez del contrato si no que produce las consecuencias que se señalan en el artículo 3007 del Código Civil, que dice: los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero”.

3.1.3. Clasificación

Clasificación del contrato de arrendamiento vamos a colocarlo dentro del cuadro general de la clasificación de los contratos:

³⁵ Pérez Fernández del Castillo, Benardo. “Contratos Civiles”, Editorial Porrúa S.A., 2ª edición, México 1994, página. 183.

Es principal. Existe y subsiste por sí mismo. Por que tiene su propia finalidad jurídica y también económicamente porque no depende de otro contrato o de otra obligación preexistente para existir. Reúne su finalidad en sí mismo; no necesita de otro contrato u obligación para existir.

Es bilateral o sinalagmático: la misma definición del contrato se hace en función de las obligaciones recíprocas de las partes; existe un contrato que engendra desde que se celebra, obligaciones recíprocas, obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes.

Es oneroso. Porque existe reciprocidad en los provechos y en los gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes; el arrendador soporta una carga; desprende el uso o del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal. Pero recibe un provecho, un beneficio: el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso y goce de una cosa. Desde el punto de vista del arrendatario, este tiene un provecho, obtiene un beneficio: la posibilidad la facultad de usar y gozar de una cosa que no es de su propiedad. Pero soporta la carga de pagar un precio cierto.

Es conmutativo. Siendo el arrendamiento un contrato oneroso debemos estudiar si es un contrato aleatorio o conmutativo, puesto que estos dos términos son los de la subdivisión de los contratos onerosos. El contrato es conmutativo pero, recuerden ustedes, que definir el contrato conmutativo es una cosa muy difícil: decíamos que el conmutativo es aquel contrato oneroso que no es aleatorio; dimos no una definición sino un concepto por exclusión. Dijimos que los términos en que el Código Civil define el contrato conmutativo abarcan menos de lo que debían comprender.

Pero recuerdan cuales son las características del contrato aleatorio; hay una indeterminación en cuanto al carácter de ganancia o perdida de los contratantes. "Estas características no podemos aplicarlas o referirlas al contrato de arrendamiento: en este desde que se celebra, sabe que el arrendador cual es la extensión de su obligación; proporcionar el uso o el uso y goce de una cosa también el arrendatario sabe que debe pagar su precio. Pero puede ser indeterminado porque sería lícito un contrato de arrendamiento en el cual se estipule como renta, que es el nombre de la contraprestación del arrendatario, un porcentaje sobre los productos de la cosa. En estas condiciones el precio no será determinado, sino simplemente indeterminable".

Es por regla general formal. Solamente los arrendamientos que versan sobre cosas cuya renta no exceda de cien pesos anuales, pueden celebrarse de una manera verbal. Todos los demás contratos de arrendamiento pueden celebrarse por escrito. Si la cosa objeto del contrato de arrendamiento es de finca rústica y la renta es de más de cinco mil pesos anuales, el contrato debe hacerse constar en escritura pública.

Es de trato sucesivo. Esto es, porque la obligación del arrendador es una obligación que se va ejecutando, cumpliendo el momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento; es el contrato clásico de trato sucesivo ¿cuando se puede decir que ha cumplido el arrendador con su obligación? Hasta que termine el contrato; mientras este vigente, el arrendador tiene la obligación de ejecutar la prestación principal a su cargo que consiste en proporcionar el uso o el uso y goce de la cosa al arrendatario momento a momento durante todo el tiempo.

“Esto tiene un enorme interés práctico; cuando estudiamos la clasificación de los contratos, hicimos una distinción entre los contratos en cuanto a su ejecución instantánea, escalonada y de trato sucesivo. Vimos en aquel entonces que el problema se efectuaba de maneras diversas cuando estamos en presencia de un contrato de ejecución instantánea. Además, es un contrato formal porque debe otorgarse por escrito, imputándose al arrendador la falta de esta formalidad Y debiendo además cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad En el Distrito Federal en el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se considera de orden público y de interés social prohibiéndose cualquier renuncia a cuatro de las disposiciones que lo regula”.

3.1.4. Clases.

Clases de contrato. En materia de arrendamiento, solamente puede haber dos clases de contratos: los que se celebren para inmuebles que se destinen para casa habitación y los que se destinen para el comercio, industria o cualquier uso permitido por la ley.³⁶

Aun cuando ambos contratos regulan lo referente al uso o goce temporal de un inmueble, el Código Civil para el Distrito Federal establece una legislación diferente para cada uno, no obstante lo anterior “es decir independientemente del destino o uso que en un momento dado se dé aún inmueble además de las obligaciones que el arrendador y arrendatario

³⁶ Lozano Noriega, Francisco, Ob. Cit. página. 339.

contraigan de común acuerdo, los contratos de arrendamiento o de subarrendamiento”.

A) Contrato de arrendamiento para casa habitación. Como para que haya arrendamiento se necesita que una persona transfiera a otra el uso o goce temporal de un inmueble, a cambio de un precio cierto y en dinero esa temporalidad no es ilimitada, sino que por Ministerio de Ley, se encuentra restringida por los artículos 2398 y 2448-C, del Código Civil para el Distrito Federal, y esa restricción se establece con la base en el uso o destino del inmueble que se dé en arrendamiento, “es decir para los inmuebles que se usen como casa habitación, la duración mínima será de un año y la máxima de diez, en tanto que para los inmuebles que se destinen al comercio o industria, no se establecen mínimos, sino como máximos podrán celebrarse contratos por 15 años cuando el inmueble se usare para el comercio en General y por 20 años cuando se trate de inmuebles destinados a la industria”.

Es un contrato de arrendamiento, independientemente del destino o uso del inmueble, pueden intervenir tres personas: el arrendador (casero) que puede ser el dueño o administrador o poseedor del inmueble, el arrendatario (inquilino) es la persona que utilizara temporalmente un inmueble con las obligaciones y derechos que se pacten en el contrato y cuando esté sea omiso, con las que prevén los artículos 2425, 2427, 2429, 2440, 2442, 2444 y 2448-G del Código Civil: “el fiador, es quien sirve como aval o garante de las obligaciones numerarias que contraiga el arrendatario por virtud de la celebración del fiador en un contrato de arrendamiento dependerá exclusivamente de la voluntad del arrendador, quien en caso de exigir un aval o garante, podrá requerir al arrendatario para que le proporcione los datos de la persona que proponga como tal, y cuando sea el arrendador el que proponga como fiador a una empresa afianzadora, será el arrendatario quien cubra los gastos de la póliza de fianza correspondiente y acredite su solvencia a satisfacción de dicha empresa”.

Para la celebración de un contrato de arrendamiento debe tomarse en cuenta el contenido de los artículos 2406 y 2448-F, de dicho arrendamiento, ya que esos preceptos establecen una formalidad para caso en concreto³⁷, “es decir, para los inmuebles destinados al comercio o industria, el contrato de arrendamiento debe celebrarse por escrito, cuando la suma del importe anual del arrendamiento exceda de \$100.00

³⁷ B. Hernández Fuentes, Raúl. “Practica Forense en Materia de Arrendamiento”, Tomo. I, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. 1ª edición, México 1994, página 164.

(cien pesos moneda nacional o diez centavos de los nuevos pesos), en tanto que en el caso de los inmuebles destinados a la habitación, el contrato siempre debe celebrarse por escrito independientemente del monto del arrendamiento, por así establecerlo el apartado 2448-F del referido precepto”.

Existe una limitación para este tipo de contratos, en cuanto al importe mensual del arrendamiento que debe cubrirse por el uso o goce temporal del inmueble dado en arrendamiento, ya que en todos los casos dicho deberá importe pactarse en moneda nacional y solamente podrá incrementarse anualmente, aun cuando el término forzoso inicialmente pactado, se hubiese vencido, en cuyo caso, el incremento no podrá ser superior al 85% de los incrementos que durante los doce meses inmediatos anteriores hubiere sufrido el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.³⁸

“En consecuencia, para que el importe mensual del arrendamiento sea incremento por el arrendatario al vencerse el término forzoso del contrato, será necesario que éste se pacte tal cuestión, ya que en caso contrario, el arrendatario no estará obligado a incrementarlo, dado que en todos los casos, es la voluntad de las no sea contraria a ninguno de los apartados del artículo 2448 del Código Civil”.

B) Contrato de arrendamiento para comercio o industria. Para la celebración de este tipo de contratos, no se establece ningún mínimo de tiempo, por lo que el uso o goce temporal de un inmueble puede fluctuar desde una hora, hasta quince años cuando los inmuebles destinados para habitación, para comercio o industria se encuentran restringidos, en cuanto a los incrementos en el importe del arrendamiento, dado que en los términos del artículo 2485 del Código Civil, el arrendador solamente podrá incrementar el 10% de la renta anterior, siempre y cuando demuestre que los alquileres de la zona en donde se encuentre el inmueble arrendado, hubieren sufrido algún alza después de que se celebre control inicial.

C) Contrato de subarrendamiento. Este contrato puede celebrarse con sin el consentimiento del arrendador, y es regulado por los artículos 2480 al 2482 del Código Civil, siendo aplicables por analogía las disposiciones contenidas en los artículos 1792 a 2242, 2398 a 2447 y 2449 a 2496 del mismo ordenamiento, ya que tanto el subarrendador como el subarrendatario tendrán las mismas obligaciones y derechos que los

³⁸ B. Hernández Fuentes, Raúl. Ob. Cit., página.172 .

arrendatario y arrendatarios, con algunas limitantes, ya que en los términos del tercer párrafo del artículo 2448-H, del ordenamiento invocado, se infiere que el subarrendamiento termina con la muerte del subarrendatario, salvo pacto en contrario, y en consecuencia, el subarrendatario no tendrá derecho a la prórroga de dos años del contrato, aun cuando el inmueble se hubiere destinado para casa habitación, por no serlo aplicables las disposiciones de orden público contenidas el artículo 2448 de dicho ordenamiento, tal como lo establece el tercer párrafo del inciso H, de ese precepto. En consecuencia, para el importe mensual del arrendamiento sea incrementado por el arrendatario al vencerse el término forzoso inicialmente pactado, se hubiese vencido, en cuyo caso, el incremento no podrá.

“Cuando en el contrato de arrendamiento el arrendador no hubiere autorizado al arrendatario para subarrendar la localidad arrendada y esta fuera subarrendada, el arrendatario será responsable hacia el arrendador, como si él mismo estuviese ocupado el inmueble, y junto con el subarrendatario será responsable solidariamente de los daños que este pudiera causarle al inmueble, atento a lo dispuesto por el artículo 2480 del ordenamiento mencionado; y cuando el arrendatario subarriende el inmueble con el consentimiento del arrendador, ya sea que esa autorización conste en el contrato de arrendamiento o en un escrito posterior, el arrendatario responderá ante al arrendador de cualquier daño que el subarrendatario causare al inmueble, cuyo caso el subarrendatario no será responsable de dicho daño; por así establecerlo el artículo 2481 del Código Civil, asimismo, si el arrendador aprueba y firma expresamente la celebración de un contrato de subarrendamiento, el subarrendatario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, excepto cuando en el contrato de subarrendamiento se pacte otra cosa”.

A mayor abundamiento, del análisis de los artículos 2480 a 2482 del Código Civil, se desprende y que sólo cuando el arrendador autorice expresamente la celebración de un contrato de subarrendamiento, en cuyo caso, el arrendatario quedará subrogado de todos los derechos y obligaciones pactados inicialmente en el contrato de arrendamiento, en cuyo caso, pactados inicialmente en el contrato de arrendamiento, en cuyo caso, el arrendatario quedará liberado de toda obligación futura; lo que no ocurría cuando el arrendatario subarriende el inmueble sin la autorización del arrendador, aun cuando este hubiese autorizado al arrendatario para subarrendar el inmueble.

“En tales condiciones, cuando el arrendador, demande del arrendatario la desocupación del inmueble, será irrelevante que al contestar la demanda el arrendatario manifieste que no ocupa la localidad arrendada por haber celebrado, ya que en los términos del artículo 2481 del Código Civil, el arrendatario será responsable ante el arrendador no estará obligado a demandar al subarrendatario para obtener la desocupación del inmueble de que se trate”.

Solamente los contratos que se celebren por tiempo fijo o determinado, podrán ser prorrogados; si se trata de inmuebles destinados a habitación. La prórroga máxima será de dos años, como lo establece el artículo 2448 del Código Civil, y si se trata de inmuebles destinados al comercio o industria, será de un año, atento a lo dispuesto por el artículo 2485 del mismo ordenamiento, en donde el subarrendatario no hubiese renunciado a lo dispuesto por este precepto; en consecuencia, aquellos contratos que se hubiesen celebrado por tiempo indefinido o voluntario o cuando se hubiere vencido el término no forzoso inicialmente pactado en el contrato respectivo, no podrán ser prorrogados³⁹.

“En ambos casos, cuando el arrendatario o subarrendatario desee que el contrato de arrendamiento sea prorrogado, deberá solicitarlo ante un juez del arrendamiento inmobiliario, ya sea en vía de controversia de arrendamiento, cuando el inmueble se hubiese destinado para casa habitación; o en vía ordinaria civil, si se trata de inmuebles destinados al comercio o industria, ya que para obtener la prórroga deberá recaer una sentencia que así la declare, por lo que en consecuencia, la prórroga del contrato no podrá solicitarse en vía de jurisdicción voluntaria, ya que en esta vía emplazarse al arrendador o subarrendador, para que manifieste lo que a sus intereses convenga”.

3.2. Figuras a fines.

La doctrina mexicana ha considerado que son teóricamente son muy claras las diferencias que se observan en abstracto entre la compraventa y el arrendamiento:

En primer contrato hay transmisión de derecho real de propiedad, inmediata o diferida, y pago de precio cierto precisamente en dinero; y en el segundo contrato hay sólo nacimiento de obligaciones o derechos de crédito y precio cierto puede consistir en otros bienes que no sean precisamente dinero. Sin embargo, hay ocasiones en que puede

³⁹ Hernández Fuentes, Raúl, Ob. Cit., página 176

confundirse el arrendamiento con la compraventa, cuando el objeto del contrato en un determinado día cuyos frutos o productos pasan hacer propiedad de la persona a quien se concede disfrute de dicho bien por la otra parte, como ocurre en los otros contratos para la explotación de una mina de arena, de un banco de cantera o de piedra, o de huerta de árboles frutales. En estos casos habrá arrendamiento si el precio se fija por unidad de tiempo; será compraventa si el precio se fija por unidad de frutos o de productos que se perciban.⁴⁰

Se considera compraventa y sujeta a una reglamentación imperativa "el llamado arrendamiento venta", por virtud de la cual uno de los contratantes entrega al otro cosa determinada para ser de ella por cierto tiempo, durante el cual la parte que le recibe de pagar cantidades periódicas en que su cuantía exceden del precio comercial de ese uso, y con el pacto de que al cubrirse la última de tales cantidades o al pagarse además de ellas un símbolo precio adicional, se convertirá en propietario de la cosa.

El reglamento dice a este respecto la exposición de motivos del Código Civil de 1928: "lo más completamente posible el contrato de promesa de venta, con el fin de evitar que muchas de las ventas que ahora se hace por las compañías de maquinas de coser, por las agencias de automóviles de fonógrafos, de pianos, etc. Así como por las que venden terrenos en las colonias de reciente formación, se disfrazan de contratos de arrendamiento como grave perjuicio lo compradores, y en ocasiones, de las mismas empresas".

3.3. Efectos jurídicos del contrato.

El arrendamiento sólo genera obligaciones o un derecho de crédito, pero no da nacimiento a un derecho real. Salvo las obligaciones esenciales que no pueden faltar la entrega y uso garantizado de la cosa y el pago de la renta las demás obligaciones previstas por el legislador pueden aumentarse, o modificarse y hasta ser suprimidas por voluntad de las partes.⁴¹

"El derecho del arrendatario al uso de la cosa real, a pesar de que en caso de enajenación de la finca arrendada continúa el arrendamiento con el adquirente de dicha finca. Desde el derecho romano, el derecho del arrendatario a usuario de la cosa arrendada se ha considerado como un

⁴⁰ Diccionario Jurídico Mexicano, "Instituto de Investigaciones Jurídicas", Editorial Porrúa S.A., 1ª edición, México 1997, página 221.

⁴¹ Sánchez Meda, Ramón, "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa S.A, 17ª edición actualizada, México 1999, página 249.

derecho personal o de crédito, pero no sólo en el siglo pasado llegó a sostener en Francia por Troplog y por algunas resoluciones iniciales, que ese derecho constituía un derecho real, en virtud de que la enajenación de la cosa arrendada hace que el arrendatario continúe frente al adquirente con los mismos derechos que tenía con el arrendador enajenante”.

Esta teoría del derecho real aduce diversas razones:

A.- Al igual que los derechos reales el arrendamiento se escriben en ciertos casos en el Registro Público de la Propiedad, si su duración excede de seis años o si hay anticipos de renta mayores de tres.

B.- En caso de juicio sobre un arrendamiento, al igual que cuando se ejercitan acciones reales, se atiende al lugar de la ubicación de la cosa para fijar la competencia (Art. 156-III del Código de Procedimientos Civiles).

C.- En caso de enajenación de la finca arrendada, el arrendamiento es oponible por el arrendatario al adquirente de ella. Al igual de lo que ocurre cuando se enajena un bien sobre el que se ha constituido un derecho real a favor de un tercero, y este derecho real es oponible al adquirente de dicho bien.

Sin embargo, tales razones carecen sólido:

A.- No sólo los derechos reales se escriben en el Registro Público de la Propiedad, también otros actos como la constitución de personas morales, el testamento, la demanda sobre un bien litigioso, las resoluciones judiciales y las fianzas legales o judiciales (Art. 2852,3943 3071 del Código Civil y 139 del Registro Público de la Propiedad).

B.- La competencia derivada del lugar de ubicación de la cosa, las contiendas sobre inmuebles, no demuestran que el arrendamiento origine un derecho real, ya que por otra parte, del domicilio del deudor indica la competencia cuando se trata de un derecho real sobre bienes inmuebles como ocurre en la prenda, todo lo cual pone de manifiesto que son sólo razones de economía procesal las que inspiran estas reglas de fijación de la competencia, a fin de evitar la dispersión de los litigios y los mayores dispendios para atender a todos ellos.

3.4. Obligaciones del arrendador.

El arrendador tiene, como principal obligación, la de transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato, obligación que se encuentra establecida en la definición que da el artículo 2398. La transmisión es temporal, en virtud de que el mencionado artículo expresamente lo ordena, pueden su segunda parte dice: “el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas al comercio o la industria”. “El artículo no fija ningún plazo para la finca rústica, pero se sobre entiende que también debe de ser temporal. La razón de la temporalidad del contrato de arrendamiento se justifica, debido a que si fuera perpetuo, prácticamente dejaría de ser translativo de uso, ante la imposibilidad del propietario para poder disponer de sus cosas”.

A. entregar la cosa arrendada. Esta obligación se encuentra prevista en la Fracción I del artículo 2412 del Código Civil, que dice: “el arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso: I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para qué a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así del inmueble”. En cuanto a esta obligación son importantes las siguientes cuestiones: tiempo, lugar y gastos de entrega.

Tiempo de entrega. En primer lugar el arrendador debe de entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido, y si no se fija el plazo, lo que se ha requerido por el arrendatario.

Lugar de entrega. La cosa arrendada, si es un bien mueble debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que las partes convinieren en otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, según el artículo 2082 del Código Civil; pero si el objeto del contrato es un inmueble, es lógico que debe entregarse en el lugar de su ubicación tal como dispone el artículo 2083: que dice: “si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde este se encuentre”.

Gastos de entrega. En cuanto a los gastos de entrega de la cosa arrendada, corren por punto del arrendador, si no se ha convenido otra cosa, de conformidad con el artículo 2086 del Código Civil que dice: “los gastos de entrega serán de cuenta del deudor si no se hubiere estipulado otra cosa”.

Conservar la cosa arrendada. Otra obligación que se le impone al arrendador es la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado servir para el uso convenido "y si no hubo convenio expreso, para que por si misma naturaleza estuviese destinada; así como incondiciones ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones que sean necesarias".

No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma de la cosa arrendada. El arrendador esta obligado a no estorbar ni embarazar el uso ni tampoco alterar la forma, o intervenir en el uso de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes indispensables.

Garantizar un uso o goce pacifico. La Fracción IV del artículo 2412 del Código Civil impone al arrendador la obligación de garantizar contratos jurídicos de tercero, el uso o goce pacifico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que implica que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros con anterioridad. Por ejemplo un usufructo una servidumbre, un embargo por ultimo el artículo 2418 declara que lo dispuesto en dicha Fracción IV no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, pero que sí impida su uso o goce. En estos casos el arrendatario sólo tiene acción contra los autores de los hechos y, aunque fueren insolventes no podrá enderezar su acción contra el arrendador. Tampoco comprenden los abusos de fuerza. Se considera que si son perturbaciones de hecho, el arrendatario como poseedor, puede defender posesión por medio de interdictos, asimismo, el Código Civil le impone una obligación al arrendatario para que, a la brevedad posible, ponga en conocimiento del propietario toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. Claro está que eso no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa objeto del contrato.

Garantizar una posesión útil. Esta obligación se significa que el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que le hagan impropia para los fines a los que se les destinó, o que disminuyan de tal modo ese uso que, de haberlas conocido el arrendatario, no hubiere celebrado el contrato o hubiere pagado menos renta.

El artículo que se refiere a los vicios o defecto ocultos, además del artículo 2412 Fracción V, es el artículo 2421 del Código Civil, que dice: el arren-

dador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impiden el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido o hubiese sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada⁴².

“El lógico pensar que si el arrendatario conocía de los vicios o defectos prácticamente ya no se cumple uno de los requisitos: el de que están ocultos que no conozcan artículos 2412 fracción V y el 2421, en relación con los artículos 2142 a 2161 del Código Civil”.

Responder de la evicción. La evicción se presenta cuando el que quiere una cosa es privado en todo o en parte de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que conozca un derecho de tercero anterior a la adquisición. “La evicción, cuyas consecuencias fueron expuestas en forma exhaustiva al estudiar el contrato de compraventa, se presente en las obligaciones de dar las translativas de dominio por lo que se supone que no se podrá presentar en el contrato de arrendamiento, ya que este es translativo de uso; pues sería ilógico aplicar el arrendamiento las consecuencias de un contrato de compraventa. Sin embargo, el contrato de arrendamiento para ese caso el legislador establecido determinadas consecuencias, ya que al presentar la evicción, anticipadamente se daría por terminado el contrato de arrendamiento, privándose al arrendatario del uso o goce a que tiene derecho”.

El artículo 2483 en su Fracción VII establece que el contrato de arrendamiento puede determinar por la evicción de la cosa dada en arrendamiento, y los artículos 2420 y 2434, en relación con el 2431 del Código Civil, establecen las consecuencias. Debido a la claridad de dichos artículos se transcriben intenso: “artículo 2420: Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra”.

Artículo 2423. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, si el arrendador procede de mala fe, responderá también en los daños y perjuicios.

⁴² Treviño García, Ricardo, “De los Contratos Civiles y sus Generalidades”, Editorial Mc Graw Hill Interamericana, 5ª Edición, México 1995, página 154.

Artículo 2431. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Pagar las mejoras hechas por el arrendatario. Esta obligación se encuentra consignada en los artículos 2423 y 2424 del Código Civil. El primero de los artículos mencionados dice⁴³ que corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario.

I.- Si el contrato, o posteriormente lo autorizó para hacerlas y se obligo a pagarlas.

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato.

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra 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 y el segundo de los artículos mencionado expresa: "Las mejoras a que se refiere las Fracciones I y III del artículo anterior 2423, deberán ser pagados por el arrendador no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen en beneficio de la cosa arrendada".

Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendatario al terminar el arrendamiento.

En el artículo 2422 del Código Civil se establece esta obligación para el arrendador. Dicho artículo preceptúa "Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho de ejercitar contra aquél, en este caso depositará judicialmente en el saldo referido. Como se puede observar, el artículo establece una obligación para el arrendador, pero también otorga un derecho, el de retención en él caso de que el arrendador tenga algo exigirlo al arrendatario, derecho que se justifica sobradamente".

Preferir al arrendatario en igualdad de condiciones, en caso de venta de la cosa arrendada⁴⁴. "El arrendatario en el contrato ha durado más de cinco años, y que ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene

⁴³ Chirino Castillo, Joel, Ob. Cit., página. 92.

⁴⁴ Treviño García, Ricardo, Ob.Cit., página.159.

derecho, si esta al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J del Código Civil. El artículo citado, literalmente expresa. En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho hacer preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos”.

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

II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de referencia que se consigna en estos artículos en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta.

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

IV.- Tratándose de bienes objetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

V.- La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva. En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II y III de este artículo, precluirá su derecho.

3.5. Obligaciones del arrendatario.

Pagar la renta en la forma y tiempo convenido.

Obligación que tiene el arrendatario es la de pagar la renta, razón por la cual el artículo 2425, en su fracción I, consigna dicha obligación:

El arrendatario esta obligado I, a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos. En el artículo 2398, que define el contrato de arrendamiento, dice expresamente que el arrendatario se obliga a pagar por el uso y goce un precio cierto⁴⁵.

“Cuando un inquilino deja de pagar dos o más rentas, el casero tendrá el derecho de demandarle la desocupación y entrega de su localidad así como el pago de las rentas adeudadas, por lo cual, ante un juzgado competente que conozca de materia civil, demandara el pago de sus rentas, exhibiendo los recibos pendientes por este concepto y, en su caso, la desocupación y entrega de la localidad arrendada artículos 489,490 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Es muy importante que el inquilino conozca que si el momento de ser requerido judicialmente del pago de sus rentas, las exhibe, el juicio de desahucio terminara en este mismo momento. Ahora bien, si por alguna circunstancia el inquilino no cuenta con el dinero para el pago de las rentas en el momento de la diligencia judicial en la cual se las requiera seguramente le embargaran bienes suficientes de su propiedad para garantizar el pago, dándole un plazo razonable para que conteste la demanda y efectúe su pago. Si transcurrido este plazo no hace pago ni contesta la demanda, seguramente lo lanzarán y se sacarán a remate los bienes embargados para cubrir con el producto del remate, las rentas que debe”.

En que pueda consistir la renta y requisitos que deba llenar.

La renta en el arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa la condición de que sea cierta y determinada, según lo indica el artículo 2399 del Código Civil. Por cierto debe de entenderse que sea real.⁴⁶ “es decir que no sea simulada, y por determinada que sea precisa, y exacta. Otro requisito es el que precio o renta sea cierto y en dinero, o de lo contrario se presenta la lesión artículo 17 del Código Civil”.

⁴⁵ Código de Procedimientos y Civiles para el Distrito Federal, Editorial Sista, página. 84.

⁴⁶ Treviño García, Ricardo, “Contratos Civiles y sus Generalidades”, Tomo I, Editorial Font S.A., 4ª edición, Editorial Guadalajara, 1982, página. 240.

Desde cuando debe pagarse.

El arrendatario no está obligado a pagar el precio o renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo la estipulación en contrario, tal como lo indica el artículo 2426 del Código Civil.

Lugar de pago.

La renta o precio deberá pagarse en el tiempo convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario artículo 2427 del Código Civil.

Época de pago.

La renta o precio deberá pagarse en el tiempo convenido, según lo dispone la fracción del artículo 2425 ya transcrita. También encontramos regulada esta disposición en los artículos 2452, y 2462 del Código Civil relativos al arrendamiento de fincas urbanas, fincas rústicas y bienes muebles, respectivamente.

“En los arrendamientos de fincas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos y, por semanas también vencidas, cuando no llega a sesenta pesos. Los arrendamientos de fincas rústicas la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por semestres vencidos. Por último, en los arrendamientos de bienes muebles, si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo salvo el convenio contrario”.

Renta que debe pagarse en frutos.

La renta no necesariamente constituida por una cantidad de dinero, si no también puede consistir en otra cosa, como tal de que sean ciertas. En el caso de que la renta se tenga que pagar en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, el legislador le impone la obligación de pagar el dinero el mayor precio que tuviera los frutos dentro del plazo convenido artículo 2430 del Código Civil.

Forma de pago y exactitud en cuanto a la sustancia.

Respecto a la exactitud, en cuanto a la forma o modo, el arrendatario está obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales;

en cuanto a la sustancia deberá pagar la renta tal y como se hubiere convenido, sea en dinero o cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada artículos 2080, 2012 y 2399 del Código Civil.

Casos en que el arrendatario no está obligado a pagar la renta, y puede pedir la reducción de la misma o la rescisión del contrato.

A.- Caso fortuito.

Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se lo impide al arrendatario totalmente el uso de la cosa objeto del contrato; no causará renta mientras dure dicho impedimento y si este dura mas de dos meses el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato artículo 2431.

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, el arrendatario podrá pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura mas de dos meses artículo 2432 del Código Civil.

B.- Caso de evicción.

Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, tampoco se causará renta y, si el arrendador procedió, responderá también de los daños y perjuicios artículos 2434, y 2431 del Código Civil.

“Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada el arrendatario puede reclamar una disminución en la renta o bien, pedir la rescisión del contrato, y la pérdida dura mas de dos meses, en sus respectivo caso artículo 2435 del Código Civil”.

C.- Reparaciones de la cosa arrendada.

Cuando por causa de reparaciones el arrendatario perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada tendrá derecho a no pagar el precio del arrendamiento, “es decir pedir la reducción de dicho predio o rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura mas de dos meses, en su respectivo caso artículo 2435 del Código Civil”.

D.- Conservar la cosa en el estado en que la reciba.

Esta obligación del arrendatario engloba las siguientes:

A.- Responder de los daños y perjuicios de la cosa arrendada sufra por culpa o negligencia, la de sus familiares, sus sirvientes o sus arrendatarios artículo 2425 Fracción II del Código Civil.

B.- Poner en conocimiento del arrendador la mayor brevedad, posible la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause omisión artículo 2415 del Código Civil.

C.- Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia generalmente sean causados por las personas que habitan el edificio, así como hacer las pequeñas reparaciones que exige el uso de la cosa dada en arrendamientos artículos 2444 y 2467 del Código Civil.

D.- No variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que tenga el consentimiento expreso del arrendador; si el arrendatario varia la forma de la cosa objeto devuelva la cosa arrendada a restablecerla en el estado en que la recibió, siendo además responsable del pago de los daños y perjuicios artículo 2431 del Código Civil.

E.- Poner en conocimiento del propietario la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que a otro haya hecho o que abiertamente prepare sobre la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión. Lo anterior no priva al arrendatario del derecho de vender, como poseedor la cosa objeto del contrato artículo 2419 del Código Civil.

Servirse de la cosa sólo para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino.

El arrendatario sólo puede servirse de la cosa para el uso que se hubiere convenido o por aquel que esta conforme a la naturaleza y destino de ella artículo 2425 Fracción III del Código Civil.

Responder del incendio de la cosa arrendada.

El arrendatario, de conformidad con el artículo 2435 del Código Civil, es responsable del incendio de la cosa arrendada, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción. "El arrendatario tampoco es responsable cuando el incendio se haya comunicado de otra parte, si tomo todas las precauciones necesarias para evitar que el fuero se propagará, o si demuestra que no pudo comenzar en la totalidad

arrendada artículos 2436 y 2438 del Código Civil. Cuando existen varios arrendatarios si no se sabe de donde comenzó el incendio, todos son responsables, propiamente a la renta que paguen. Si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá parcialmente, según la renta que, a su parte, fijen peritos. Se prevé que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente será responsable; lo anterior según se desprenden de lo perpetuado en el artículo 2437 del Código Civil. Si alguno de los arrendatarios que el fuego no pudo comenzar en la localidad que ocupa, quedara libre de responsabilidad artículo 2439 del Código Civil”.

Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendador al terminar el arrendamiento.

El arrendatario debe restituir el saldo que haya a favor del arrendador al terminar el contrato del arrendamiento, a no ser que tenga algo que exigirle, pues este caso depositará inicialmente el saldo artículo 2428 del Código Civil dada la claridad de esa obligación no se requiere ningún comercio especial.

Restituir la cosa arrendada al terminar el arrendamiento.

El contrato de arrendamiento sólo se transfiere el uso o goce de la cosa, razón por la cual, cuando este termina, el arrendatario debe restituir la cosa objeto del contrato, dicha obligación es de dar artículo 2011 Fracción III del Código Civil⁴⁷. “En primer lugar, debemos estudiar que es lo que se debe restituir. El arrendatario deberá restituir la misma cosa arrendada y, si recibió la finca con expresa descripción de las partes de que compone, debe devolverla tal como la recibió, con excepción de lo que hubiere acabado por el tiempo o por causa inevitable, pero si el arrendatario admitió la cosa sin la descripción expresada, la ley presupone que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Se trata de una precisión *jus tantum*, que admite pruebas en contrario. Tal indicación se contiene en los artículos 2432 y 2443 del Código Civil. Respecto a la cuestión de cuando debe el arrendatario restituir la cosa, lo trataremos en el siguiente punto al estudiar las diferentes causas de determinación del contrato de arrendamiento; por el momento sólo diremos del Código Civil Reglamenta dichas causas de determinación en los artículos 2478, 2479, y 2383 al 2496 del Código Civil”.

⁴⁷ Chirino Castillo, Joel, Ob. Cit., página. 97.

3.6. Subarrendamiento.

Concepto. En su arrendamiento es un arrendamiento que se sobrepone en el mismo objeto arrendado. Por virtud de esta figura El arrendatario concede a su vez el uso y goce del objeto a otra persona llamada subarrendatario, quien se obliga a pagar un precio llamado renta. Por regla general, el arrendatario no podrá rentar la cosa arrendada ni podrá ceder total o parcial su derecho de arrendamientos si no tiene la autorización del arrendador, este será responsable solidario subarrendatario de todos los daños y perjuicios que ocasione al arrendador, siendo además caso de rescisión del contrato de arrendamiento⁴⁸. “Es decir subarrendamiento, se entiende que hay subarrendamiento cuando un inquilino tiene rentado un predio o finca y este mismo a su vez, renta el inmueble o parte de un tercero. Consecuencias de la falta de autorización. Es necesario el consentimiento del arrendador para que el arrendatario pueda subarrendar la cosa arrendada además, se presentan consecuencias si subarrenda y si lo hiciere responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios, pero esa no es la única consecuencia; la Fracción III del artículo 2489 indica, que el arrendador podrá rescindir el contrato cuando subarriendo se haga en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480 del Código Civil, es decir, sin su consentimiento”.

Autorización general y autorización especial.

Cuando el subarriendo hiciere en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable ante el arrendador como si él mismo continuará en el uso o goce de la cosa, según o desprende de lo escrito en el artículo 2481 del Código Civil; “es decir, existen dos contratos: Primero el arrendamiento, en que el arrendatario responde frente al arrendador, y segundo el subarrendamiento, en el que subarrendatario le responde al subarrendador. Si existe una autorización especial para subarrendar el subarrendatario ocupa el lugar del arrendatario y este queda libre de toda obligación, en lo sucesivo las relaciones se establecerán entre el arrendador y el subarrendatario, por lo que prácticamente queda extinguido. Tal consecuencia se deriva del contenido del artículo 2482 del Código Civil es decir Si el arrendador aprueba expresamente que el contrato especial de subarrendamiento, a no ser que a que convenio se acuerde otra cosa”.

⁴⁸ Gómez Coronel, Xavier, “Manual del Inquilino”, Editorial Porrúa S.A., 1ª edición, México 1984, página.27

Oposición del arrendador al subarriendo.

Como ya le indicamos, si el arrendador se pone en su motivo fundado al subarriendo y con derecho pretenda hacer el arrendatario, este puede pedir la rescisión del contrato, de conformidad con el artículo 2492 del mismo ordenamiento⁴⁹.

Autorización general y autorización especial.

Para que el arrendador pueda a su vez rentar la cosa arrendada deberá con la autorización del arrendador. Esta autorización podrá ser general o especial. Se considera autorización general cuando el arrendador faculta al arrendatario para que subarriendo y el objeto arrendado a cualquier persona. La autorización especial es aquella en la que el arrendador autoriza de manera expresa el subarrendamiento designado específicamente al subarrendatario. "El subarrendamiento con autorización general y autorización especial produce relaciones jurídicas distintas cuando se otorga autorización general para subarrendar, el arrendatario y el subarrendatario será responsables solidarios frente al arrendador. Cuando no se concede autorización especial el subarrendatario se subrogará en los derechos y obligaciones del arrendamiento, salvo en convenio en contrario".

Al efecto la legislación civil señala en tres preceptos la regla civil⁵⁰.

- 1.- El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada si lo hiciere responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios
- 2.- Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida del contrato, el arrendatario será responsable al arrendador. Como si el mismo continuará en el uso o goce de la cosa.
- 3.- Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo y el subarrendatario queda subragado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

⁴⁹ Rojina Villegas, Rafael, "Compendio de Derecho Civil Contratos", Editorial Porrúa S.A., Antigua Librería Robledo S.A., 2ª edición, México 1956, página. 143.

⁵⁰ Rojina Villegas, Rafael, "Compendio de Derecho Civil Contratos", Tomo I, 13ª edición Porrúa S.A., México 1981, página.245.

3.7 Modos de terminación.

Formas de terminación del contrato de arrendamiento.

El artículo 2483 señala algunas causas de terminación del contrato de arrendamiento.

- A.- Por haberse cumplido el plazo fijado por el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fuera arrendada.
- B.- Por convenio expreso.
- C.- Por nulidad.
- E.- Por confusión.
- D.- Por rescisión.
- F.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- G.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- H.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

También puede terminar por muerte del arrendador o del arrendatario cuando expresamente se hubiere pactado su rescisión, según se desprende del artículo 2408 interpretado a contrario *sensu*.

Si el usufructuario dio en arrendamiento los bienes objeto de su derecho, al terminar el usufructo termina también en el contrato de arrendamiento atendiendo a lo dispuesto en los artículos 1002 y 1493 del Código Civil.

El contrato de arrendamiento puede terminar cuando, sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario hiciere obras para descubrir tesoros, si así lo pidiere el dueño, de conformidad con el preceptuado en el artículo 882 del Código Civil.

Si el arrendamiento se ha celebrado por tiempo determinado, concluye en el día prefijado.

Si no ha señalado tiempo, se observará lo que dispone los artículos 2478 y 2479 del Código Civil. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 2484 del mismo ordenamiento legal.

Prórroga del contrato de arrendamiento.

Una vez vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino que este al corriente en el pago de las rentas tiene derecho a que le prorrogue hasta por un año.

“El arrendador puede aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. No están obligados a prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios, que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido artículo 2485 del Código Civil. En los casos de prórroga de los contratos de arrendamiento, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero por la seguridad del arrendamiento salvo en convenio en contrario artículos 2488, y en relación con el artículo 2485, del Código Civil”.

Reconducción tácita.

Cuando el arrendatario, una vez que ha terminado el arrendamiento, expresa el artículo 2487, continúa en el uso y goce de la cosa sin oposición del arrendador. Tiene lugar la tácita reconducción,⁵¹ “es decir continuará el contrato de arrendamiento, por la manifestación tácita de la voluntad. En el caso anterior el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que ceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba. En este caso el contrato se transforma, de tiempo fijo, es un contrato de término indeterminado que se regirá por el artículo 2478 del Código Civil”.

Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al termino del plazo determinado, salvo convenio en contrario según lo establece el propio artículo 2487.

Arrendamiento tácita reconducción del contrato. De los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y territorios Federales son.

La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición,

⁵¹ Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación Cuarta Sala, página. 282.

por lo que la suprema corte de justicia a considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha del vencimiento del Contrato.⁵²

La diferencia entre la prórroga y la reconducción tácita estriba en que la primera es susceptible de solicitarse sólo en convenios con término prefijado y requiere ser pedida antes de la conclusión del plazo pactado en el contrato; mientras que la segunda viene a ser una especie de prórroga voluntaria o, por mejor decir, acordada, de común concierto, por ambos contratantes, de manera no expresa, derivada de hechos indubitables, y se da sólo en contratos con término fijo

"Arrendamiento, distinción entre tácita reconducción y prórroga. La prórroga es un derecho que seda al inquilino que está al corriente en el pago de sus rentas y si éste quiere hacer uso de él tendrá al corriente en el pago de sus rentas y si éste quiere hacer uso de él tendrá, antes de que termine el contrato, que convenirlo expresamente con el arrendador o, en caso de negativa de éste, demandar sólo judicialmente, y tal prórroga, tratándose de finca urbana tendrá por efecto que el arrendamiento continúe por un año más, esto es, tiene un plazo fijo; en cambio la tácita reconducción no tiene que demandarla el arrendatario, simplemente se realiza por la tolerancia del arrendador de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca arrendada".

Para el primer aspecto, arrendamiento, reconducción tácita del "los artículos 2486 y 2487 del Código Civil se refieren a los contratos con término fijo. La segunda parte del artículo 2487, confirma esta conclusión al disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato. Con arreglo a lo que pagaba. Y sólo en los contratos a plazo fijo se puede saber qué tiempo ocupó el inquilino el local excediéndose del plazo pactado originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato. Motivo por el cual no puede operarse en ellos la tácita reconducción".

Para el segundo aspecto "arrendamiento, cuándo hay tácita reconducción. El hecho de que el arrendador de al arrendatario en plazo para que desocupe y que después de transcurrido el plazo inicie el juicio respectivo, no implica que exista tácita reconducción".

Los artículos 2485 y 2487 del Código Civil prevén los dos primeros casos circunscribiéndolos a los contratos con término fijo.

⁵² Pallares, Eduardo, "Veinte Años de Jurisprudencia sobre Arrendamiento", Editorial Porrúa S.A., México 1958, página. 76.

Efectivamente, en relación con la prórroga, el artículo 2485 del Código Civil nos dice: "manifestando que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que éste al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato; de tal manera que el presupuesto lógico de la situación es determinar cuándo se ha vencido el convenio. Resulta entonces, que no es posible en los contratos de tiempo indefinido, precisar el momento en que se puede considerar como vencido el convenio, puesto que dependiendo de la voluntad de uno de los contratantes, ese momento viene a ser una especie de condición resolutoria porque puede llegar el día menos pensado sin que, por otra parte, deje de realizarse".

Y se razona diciendo que la prórroga se solicita con fundamento en que el contrato término el día en que se notificó el propósito o la voluntad de la parte que manifestó su deseo de dar por concluida la relación contractual, se estará argumentando falsamente porque es evidentemente que si por efecto del aviso o la notificación se terminó el contrato, resultaría imposible solicitar que se prorrogara lo que ya no existe.

Por lo que se refiere a la tácita reconducción, que se contempla particularmente en los artículos 2486 y 2487 del Código Civil tampoco es posible admitir su convalidación en los arrendamientos de tiempo indefinido.

"La tácita reconducción consiste en que una vez concluido el negocio jurídico sin que el arrendador haya manifestado su voluntad de celebrar uno o de cambiar la suerte de la finca o la persona del inquilino, se entenderá renovado el contrato por otro año si el predio es rústico y, si es urbano, el arriendo continuará por tiempo indefinido debiendo el arrendatario pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba. Los preceptos enumerados sólo son aplicables a los arrendamientos de término fijo. Por que en los de plazo indeterminado la situación cambia ya que, como se dijo al hablar de la prórroga, la determinación del vencimiento del contrato es, prácticamente, imposible, constituyendo una aberración pretender fijar dicho vencimiento cuando depende simplemente de la voluntad de una persona".

3.8. Protección legal del inquilino.

La legislación inquilinaria en los países de signo democrático, o por lo menos en los países no comunistas, ha tenido tres notas bien marcadas. Primeramente, ha sido, una ley excepcional a la vez a tenido a ser una legislación provisional. Excepcional, por constituir una limitación a la

libertad de contratar y a la libertad contractual que era la regla general establecida en el Código Civil. Protectora porque su intención era defender a la parte débil que el inquilino en el contrato de arrendamiento. Provisional, porque cuanto mediante ella se trata de hacer frente a situaciones temporales de carácter grave y transitorio, como una guerra, una crisis económica, un terremoto, etc. Esta legislación inquilinaria ofrece dos peligros que hay que evitar para que a la postre no degeneren una legislación antiinquilinaria o adversa a los mismos inquilinos, a quienes se pretendió beneficiar y favorecer con sus disposiciones.

Confirma esta primera observación la aparición previa a las elecciones de 1985 del paquete de reformas de ese año al Código Civil del Distrito Federal. Y otras leyes para reglamentar el arrendamiento de inmuebles para habitación cuyas destinadas disposiciones se volvieron en contra de los propios inquilinos, porque produjo una retracción total de los inversionistas para construir y de los propietarios para dar en arrendamiento casas o locales para uso habitacional.

En segundo término, tiene la legislación inquilinaria el peligro de que se le tome como un ordenamiento permanente e intocable que ante los ataques y las amenazas de grupos extremistas provoque que las autoridades el temor de aparecer como defensoras de minorías privilegiadas económicamente y debido a ello la induzca a no modificar ni a derogar sus disposiciones. Es miedo de las autoridades engendra a su vez una retracción de inversiones de agudización de la escasez de alojamientos para las clases más necesitadas de la población. Para corroborar esta segunda observación puede citarse la ley de congelación de rentas de 24 de diciembre de 1948, cuya urgente abrogación se demora por más de cuatro décadas.

Ahora bien para llevar a cabo la multiplicación de la construcción de las viviendas indispensables no puede el estado doblarlo directamente basándose en decretos o leyes, que se hostigue a los propietarios a los inversionistas, y menos en que se impongan gravámenes y exageradas limitaciones a los arrendadores, como se hizo con lo mencionado paquete de reformas legales de 1985, ya que los efectos de esa clase de medidas coercitivas produjo un efecto contraproducente por completo, en virtud de que no hicieron otra cosa que promover una retracción total de los inversionistas para construir viviendas populares, con lo cual tampoco se conseguiría nada efecto, porque resulta incapaz el estado para construir la gran cantidad de viviendas que se requieren para dar alojamiento a toda la población que ellas necesita, y a las escasas viviendas que llegue él a Construir, al no poderse asignar a todos los interesados, provocarán

resentimientos incompatibles en la mayoría de ellos que no las obtengan. Tan desaconsejable camino fue, por desgracia el que adoptara el presidente de la Madrid con un intempestivo decreto de expropiación masiva de millares de predios a raíz del terremoto del 19 de Septiembre de 1985, bajo la promesa de que el estado construiría en ellos nuevas viviendas que vendería después con referencia a los inquilinos que anteriormente ocupaban tales predios. "La única solución viable y efectiva que se tiene estimular y alentar a los propietarios e inversionistas para que construyan viviendas y para tal fin sólo basándose en alicientes fiscales puede lograrse resultado satisfactorios, alicientes que podrían consistir o en exenciones del impuesto sobre la renta a los ingresos por rentas de locales para habitación con rentas de bajo monto, y exenciones del respectivo impuesto predial para las nuevas viviendas que se construyan y que se den en arrendamiento, siempre que tengan rentas hasta determinado precio y un determinado plazo de duración y para las construcciones ya existentes y que se destinen al arrendamiento para habitación también con rentas hasta determinado monto y con un cierto plazo de duración, beneficiándose así también indirectamente a los inquilinos, en la inteligencia de que al reducir el estado su recaudación por este concepto, Sólo en apariencia resentirá el juicio el fisco toda vez que a la postre se vera beneficiado en virtud, de que ya no tendrá que hacer las altas erogaciones para la construcción de las mencionadas viviendas populares y, además, al reducir el impuesto predial fomentara en los inversionistas la construcción y el arrendamiento de localidades para habitación, las que por razón de su numero cada vez mayor incrementarían a la larga la recaudación fiscal y compensarían la momentánea y aparentemente merma de la misma".

En suma, si el estado quiere en verdad resolver el problema inquilinario que cada día reviste mayor gravedad tiene que despolitizarlo y darle adecuadas soluciones jurídicas y económicas en vez de hacer en el un cubierto señuelo electoral. "Durante los años de lucha armada de la revolución muchas familias huyeron de la provincia en busca de la seguridad y se refugiaron en el Distrito Federal, lo que ocasionó máximo asentamientos de población en la capital de la república y de hay resultado que no hubiera viviendas suficientes para dar alojamiento a toda esta repentina y abundante inmigración y, sobre todo, que los arrendadores se aprovecharan de tales circunstancias para elevar exageradamente el precio de los alquileres, este problema inquilinario se gravó al advenimiento a la Presidencia República del General Alvaro Obregón, quien para afrontarlo dictó una serie de medidas que lograron su eficaz solución y que deberán hoy en día servir de norma para resolver el problema similar que padece el Distrito Federal y de gran numero del

estado de la República. En uso de las facultades extraordinarias desde entonces estaba investido para legislar expidió con ese fin el Presidente Obregón varios decretos y con base a ellos se admitió un reglamento, de acuerdo a la siguiente relación⁵³.

A.- El decreto de 8 de Julio de 1921 (D.O: 18-VII-1921) que a manera de exposición de motivo expresó que considerando que en los últimos dos años han aumentado mas de un 100% de la población fija y afiotante de la Ciudad de México y poblaciones del Distrito Federal, sin que hayan aumentado en las mismas proporciones del Distrito Federal, sin que hayan aumentado en las mismas proporción las casas destinadas habitacionales; Considerando que esa anomalía ha traído como consecuencia el aumento en el precio de los alquileres, por la dificultad que hay para conseguir habitaciones; considerando que urge remediar ese mal social por medio de disposiciones administrativas que cuando antes lleven a cabo la construcción de nuevas fincas; considerando que por relativamente con la anterior precisa aumentar la carga fiscal que reportan los predios sin edificar como medida de estímulo en proporcionar del adelanto material del Distrito Federal de acuerdo a lo anterior el mismo decreto dispuso que “todos los propietarios de los lotes ubicados en la Ciudad de México o en cualquiera de los municipios del Distrito Federal que construyan nuevas fincas dentro de sus propiedades, gozaran de una exención total de contribuciones predial, Federal de los municipales, de aguas, pavimentos, salubridad y ciencia para construcciones, desde que principie la construcciones hasta el 30 de Junio de 1926”.

B.- El decreto de 1921 (D.O: 30-XII-1921), después dé hacer notar que “la prensa y el público en general han escogido con beneplácito las disposiciones dictadas en esta materia, porque tienden a la solución del grave problema de los alquileres que principalmente afectan a las clases media popular” Amplió el plazo para el inicio de las nuevas construcciones que quisieran escogerse a las exenciones de impuesto concedidas en el decreto anterior y aumento el impuesto predial a los predios no edificados.

C.- El decreto del 04 de Septiembre de 1922 (D.O. 4-IX-1922) dio a conocer que los decretos anteriores estaban “activando la construcción de gran numero de fincas, lo que vendrá a resolver el problema de los alquileres”. En su artículo estableció racionalmente el problema de los alquileres, y en su articulado estableció para los nuevos construcciones beneficiadas con las exenciones y impositivos de referencia una tabla de rentas de “casas o departamentos para obreros y empleados”. Para que en función de su

⁵³ Sánchez Medal, Ramón, Ob. Cit., página.275.

monto de dichas exenciones de impuesto que hubiera una duración de 10 de 7 de 5, o de 3 años, cesando automáticamente si se modificaba el importe de tales alquileres o exigiendo para gozar de ellas que las construcciones hubiera obtenido la aprobación por el gobierno del Distrito Federal de sus planos y presupuestos y que llenarán las condiciones necesarias de comodidad, ventilación e higiene. Este decreto fue materia de un reglamento administrativo de 5 de Septiembre de 1922 (D.O. 28-IX-1922) que exigió que a la entrada de la nueva construcción que gozara de la exención debería permanecer siempre el anuncio detallado de las condiciones de la misma a la vista de los inspectores y de los inquilinos.

“Es decir el decreto del que dio cuenta pormenorizada en sus informes anuales de Gobierno el Presidente Obregón los años 1923 y de 1924. Este hecho histórico que ocurrió en nuestro país demuestra que la solución un inquilinario únicamente se logra multiplicando la construcción de viviendas en base a estímulos fiscales y de créditos favorables a las posteriores, porque al contrario la imposición sólo produce la contradicción de esa clase de construcciones y la paulatina desaparición de los arrendamientos para viviendas. El arrendamiento en el Distrito Federal atraviesa una grave crisis cuya determinante es la escasez de habitaciones, que encuentra su origen en dos factores: el económico y el jurídico, antecedente y consecuente, el factor sociológico que existe porque sería ilícito pretender limitar la afluencia de población en la República, fenómeno que produce, principalmente este factor de la crisis. El factor económico existe, fundamentalmente, por la elevación evidentemente del costo de la vida a partir de 1939, porque causa sufre el contrato de locación. El deseo estatal de resolver el problema habitacional por medio del incremento de la construcción a cargo del gobierno y de instituciones descentralizadas, es insuficiente en sus resultados”.

CAPITULO CUARTO

DE LA COMPRAVENTA.

4.1. Concepto.

La compraventa es considerada generalmente como uno de los más importantes y frecuentes entre todos los contratos nominados. La importancia de la compraventa es encuentra, sin duda, por encima de toda discusión.

Leopoldo Aguilar Carbajal, el contrato de compraventa es "el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero".

En igual sentido con ligeras modificaciones los profesores: Lozano Noriega Francisco, Treviño García Ricardo, y Rojina Villegas Rafael señala: La compraventa se define como en contrato por virtud de la cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

Estos conceptos se originaron del artículo 2248 del Código Civil, del que desprenden esa supuesta obligación de transferir la propiedad, que en términos generales se tomo del Código Argentino artículo 1323. Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y esta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero.⁵⁴

En sentido totalmente diferente, el Código Napoleón en su artículo 1585 indica que La compraventa es una convención por el cual uno se obliga a entregar una cosa y el otro apagarla.

"Las definiciones anteriores de la compraventa formuladas por los juristas suelen tener como base el concepto legal, de los Códigos Civiles en esos países es sin duda la compraventa el más importante y el más frecuente de todos los contratos.

La discusión acerca de si la compraventa es o no translativa de dominio, tanto en Francia en México, debe considerarse definitivamente ligada, porque los únicos argumentos que hay para sostener la no

⁵⁴ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Ob. Cit., página. 76.

transmisibilidad del dominio por virtud de la compraventa, se basan en la definición del contrato y esta es una interpretación in correcta, puesto que debemos relacionarlo la definición con otros preceptos del Código Civil que claramente demuestran el efecto translativo de la compraventa”.

El Código Civil para el Distrito Federal define con acierto la compraventa como el contrato por el que Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.⁵⁵

“La definición de la compraventa, con fundamento en el criterio legal, puede formularse diciendo que se el contrato en virtud del cual uno de los contratantes (vendedor) se obliga a traspasar de una cosa o derecho, y el otro (comprador) a su vez, se obliga a pagar un precio cierto y en dinero. En relación con este contrato se advierte que unos Códigos Civiles emplean la palabra compraventa para designarlo y otros la de venta. A nuestro entender, la más adecuada es la compraventa, porque para que haya venta es preciso que haya quien compre. Este acto jurídico, desde el punto de vista de lo que vendedor hace, es venta, pero desde el punto de vista del comprador, es compraventa”.

No obstante exigir nuestro Código Civil para el Distrito Federal el requisito del precio en dinero para que haya compraventa, admita también que dicha contraprestación este constituida parte en dinero y parte con valor de otra cosa, “es decir declara expresamente que el contrato será de venta cuanto la parte en numerario sea igual a mayor que la que se pague con valor de otra cosa y de permuta si la parte en numerario fuese menor”.

4.1.1. Características.

No obstante que la transmisión de propiedad del bien o de la titularidad del derecho es una característica de este contrato, las partes pueden definir el efecto translativo o hacerlo depender ya sea del cumplimiento de determinadas obligaciones de las partes o de la realización de un hecho que se prevea incierto para ellas en el momento de la celebración. Lo que significa que puede existir válidamente un contrato de compraventa que el acto de su celebración no se opere la translación de dominio pero que exista la posibilidad real jurídica de que esta se produzca con posterioridad. No puede pactarse válidamente un contrato de

⁵⁵ Código Civil para el Distrito Federal, Ob. Cit., página. 161.

compraventa en que no exista esa transmisión ni la posibilidad de que se realice.

Las partes pueden, por lo tanto, diferir la translación de dominio del bien, si celebran la compraventa con la modalidad término del Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 1839. Indica “que los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencias de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley”.

Si la celebran con la modalidad condición en el artículo 1938. Indica “que El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause este”. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice. O si hacen depender la transferencia del cumplimiento de una obligación de cualesquiera de ellas, como sería la entrega del bien, el pago del precio, la garantía del pago del precio, la determinación del bien objeto del contrato.⁵⁶

1.- El contrato de compraventa es translativo de dominio. Ya se indicó que la celebración de este contrato produce dos efectos diversos, la transmisión del dominio del bien o la transmisión de la titularidad del derecho objeto del mismo, y de la creación de obligaciones entre las partes.

2.- El contrato siempre será oneroso y, en términos generales, la prestación del comprador siempre deberá ser en dinero, aun cuando en el derecho mexicano, se permite que dentro de la prestación se comprendan otros bienes, siempre que su valor sea inferior al cincuenta por ciento del valor de la cosa, vendida y que la diferencia, ya esa el cincuenta por ciento o más, sea en dinero artículo 2250. Indica que si el precio de la cosa vendida será de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será cuando la parte es necesario fuere inferior, el contrato será permuta.

3.- La contraprestación que debe pagar el comprador, deberá ser en dinero, y en caso de que se hubiere convenido pagar parte en dinero y

⁵⁶ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Ob. Cit., página. 78.

parte con valor de otra cosa, la parte en numerario deberá ser, por lo menos, al igual al del valor de la cosa.

“Estas tres características son las que diferencian a este contrato de cualquier otro y lo hacen distinto de lo demás. Debido a la aplicación práctica y constante que tiene este contrato en la vida cotidiana de la población en general, todos los Códigos Civiles lo regulan en forma exhaustiva y hacen de él, el ejemplo más claro de los contratos nominados, principales, bilaterales y onerosos. El Código Civil Mexicano no escapa esta tendencia y lo regula en sus artículos del 2248 al 2326, del Código Civil para el Distrito Federal”.

4.1.2. Elementos esenciales de validez.

Distinción entre los elementos esenciales y de validez. Los elementos esenciales en todo contrato son el consentimiento y el objeto, en la compraventa es absolutamente necesario, para desprender múltiples consecuencias, diferenciar los elementos esenciales de la validez; sin embargo, la influencia del Código Napoleón al mezclar tales elementos, ha tenido consecuencias en la doctrina para el estudio de la compraventa, y así encontramos autores que confunden en su exposición los requisitos de existencia con los de validez, mezclando, por ejemplo, el estudio de la capacidad con el objeto o el del consentimiento. Elementos esenciales de la compraventa, como todo contrato, necesita satisfacer ciertos requisitos para existir, de acuerdo con lo que dispone el artículo 1794. Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

1.- Consentimiento. Disponen los artículos 2248 y 2249: “Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”. Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho. “Es decir, el primer elemento esencial o sea el consentimiento, en la compraventa se define como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien de un precio. El contenido de voluntad en este contrato ha de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y, por la otra, pagar un precio cierto y en dinero. Si no se cumple estas dos manifestaciones de la voluntad, no hay compraventa”.

2.- Objeto. Como el otro elemento de esencia, debido a una necesidad técnica, debemos distinguir entre el objeto directo del contrato y el objeto indirecto. El primer consistirá en la compraventa, en la creación de las obligaciones, transmitir el dominio y pagar el precio. Si el pretendido contrato de compraventa no tuviere estas finalidades, será inexistente por falta de objeto directo. "Es decir, cuando no exista la voluntad de transmitir la propiedad del objeto del contrato, por un precio; o bien cuando no exista la cosa, finalmente cuando no exista el precio, carecerá de objeto directo el contrato y será inexistente. Nuestro Código Vigente sólo reglamenta lo relativo al objeto indirecto, o sea, el objeto de las obligaciones creadas". En el artículo 1824 indica Son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar.

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

Por lo que refiere al objeto indirecto del contrato, son la cosa y el precio. Puede existir consentimiento para transmitir una cosa a cambio de un precio, pero puede no existir la cosa, o faltar el precio, y en ese caso el contrato es inexistente por falta de alguno de sus objetos indirectos. Ya por esto en la práctica se analizan los casos de inexistencia cuando la cosa es imposible física o jurídicamente, o bien jurídicamente, o bien el precio no existe.

El objeto indirecto puede faltar en los siguientes casos:

1.- Posibilidad física de la cosa. Para que exista esta posibilidad la cosa deberá existir en la naturaleza o por lo menos ser susceptibles de existir. En el Código Civil de 1884 había un precepto especial para la compraventa que, confundiendo inexistencia con nulidad nos decía "es nula la venta de cosa que ya no existe o no puede existir, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si hubiere dolo o mala fe". El Código Civil para el Distrito Federal Vigente ya no reproduce este precepto, porque es una consecuencia general de la regla reconocida para todos los contratos sobre cosas, que se estatuye en su artículo 1825 que refiere La cosa objeto del contrato debe.

I.- Existir en la naturaleza.

II.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

III.- Estar en el comercio.

En el artículo 2826 indica: "Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando esta preste su consentimiento". La falta de esta posibilidad, en el Código Civil Vigente, con más técnica, es un caso de inexistencia, artículo 2224. El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que puede ser materia del no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

2.- Existencia de la cosa en la naturaleza y pérdida de la misma. Existe dos casos:

A) La cosa no existe en el momento de la celebración del contrato, ni es susceptible de existir en el futura, estaremos frente a un caso inexistencia.

B) Existe la cosa, al momento de la celebración del contrato; pero parece con posterioridad, es indudable que el contrato existió y sólo planteaba el problema de responsabilidad.

Como consecuencia, se presentan los siguientes supuestos:

- 1.- Pérdida de la cosa antes de la celebración del contrato.
- 2.- Pérdida de la cosa por evicción antes de la celebración del contrato.
- 3.- Pérdida parcial de la cosa antes de la celebración del contrato.
- 4.- Pérdida total y parcial o por evicción de la cosa con posterioridad a la celebración del contrato.

Pérdida total de la cosa antes de la celebración del contrato. Esta pérdida puede acontecer en los siguientes casos:

A) Cuando se destruye materialmente.

B) Cuando la cosa queda fuera del comercio.

C) Cuando no se tiene conocimiento de su paradero, o conocimiento existe una imposibilidad de recuperarla.

Por pérdida parcial de la clase, antes de la celebración del contrato. Este caso no esta resuelto expresamente por el Código Civil vista del silencio del Código y a fin de resolver el problema, habrá que analizar.

A) Si el contrato existe, o por el contrario, es inexistente.

B) En el caso que sea existente, si es nulo y la clase de esta nulidad.

C) Si se encontrare que el contrato es válido, si el perjudicado tiene la acción rescisoria o la *quantum minoris*, o ambas.

“Debe desecharse la inexistencia del contrato, porque existe el objeto, aunque sea en parte, así como posibilidad física y jurídica para la celebración del contrato, porque existe la cosa. Por lo que hace a la validez o nulidad de la venta, en este supuesto, existen dos soluciones”.

1.- La nulidad, fundada en el error determinante de la voluntad del comprador. No existirá la nulidad cuando se demuestre que el comprador conocía el estado de la cosa. La nulidad será relativa, y como consecuencia, será prescriptible, sólo podrá ejercitarla el perjudicado, el contrato surte efectos provisionales, los que serán destruidos retroactivamente cuando se decrete la nulidad.

2.- La solución de que la venta es válida, fue adoptada por el Código Civil de 1884, pues según la venta es válida, ya que no existe error en la voluntad, sino imposibilidad de cumplir; este cumplimiento produce la rescisión del contrato, o bien la acción de reducción del precio, a su elección.

Debe optarse por la solución de la nulidad, por las siguientes razones. “La rescisión supone una causa posterior a la celebración del contrato ya que si fuere anterior constituiría un vicio en el consentimiento, y produciría la anulabilidad del contrato. Luego si por hipótesis no existe un hecho posterior al contrato, sino perecimiento parcial al contrato, será una hipótesis de la nulidad, por error. Los casos que en el Código anterior eran de rescisión, en el vigente son de nulidad. Así el error determinante de la voluntad, produce la nulidad, artículo 1813”.

Posible existencia de la cosa. En la teoría general de las obligaciones se expresa que pueden ser objeto del contrato las cosas futuras, siempre que sean susceptibles de existir, sistema seguido por el Código Civil, se aprecia el artículo 1826. Como consecuencia, no será inexistente el contrato que tenga por objeto una cosa tener por objeto los productos inciertos de un hecho, que puedan futura, siempre que sea susceptible. Teniendo lo anterior, existen las siguientes modalidades del contrato de compraventa, a pesar de que algunas de ellas han sido consideradas por el

legislador como contratos de otra especie, como acontece con la compraventa de esperanza que la clasifica como un contrato aleatorio.⁵⁷

A) Compra de esperanza. Previsto en el artículo 2792 del Código Civil por medio del cual se adquiere, por una suma determinada, por los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, teniendo el comprador derecho, en todo caso, el precio, ya que el comprador toma para sí el riesgo de que los frutos no lleguen a producirse. También puede tener por objeto los productos inciertos, en el caso de que no lleguen a producirse los frutos o no existan los productos del hecho, debería ser inexistente por falta de objeto; pero es el derecho permite que el aleatorio se extienda hasta a la existencia del objeto y no sólo a la cuantía de las prestaciones.

B) Compra de cosa futura. Prevista en el artículo 2309 Código Civil, que con caso anterior, es cosa principal, tomando el comprador el riesgo de que no llegase a existir. La ley nos dice que se aplicará el mismo régimen del caso anterior y que el contrato es aleatorio.

C) Compraventa de cosa esperada. El contrato queda sujeto a una condición suspensiva, relacionada con la existencia de la cosa. Si no llegare a existir la cosa principal, tampoco llegará a existir la obligación no se adeuda el precio, ni existe ninguna responsabilidad entre las partes.

D) Compra de cosa por elaborarse. En esta modalidad la entrega de la cosa por elaborarse queda sujeta a un termino; en consecuencia, el contrato existe, nacen las obligaciones y sólo a la entregarse lo sujeta a un término. El caso de que el vendedor no entregue la cosa en el plazo señalado, existirán las acciones de cumplimiento y de resolución del contrato, con el siguiente pago de daños y perjuicios. Existe el mismo problema teórico de saber qué pasa si la cosa no llega a existir; no podría decirse que el contrato será inexistente, ya que la obligación de entrega, que se retarda por un término, sólo pospone el cumplimiento de la obligación. Hay una presunción en el sentido de que se dan por existentes las cosas antes de que se produzcan.

E) compra de la herencia de persona viva. El Código Civil se ocupa de este caso sólo para prohibirla; para inmoral, artículo 1826 del Código Civil.

Determinación de la cosa. El último que nos resta analizar a propósito del objeto, es su determinación. En el derecho existente tres formas:

⁵⁷ Aguilar Carbajal, Leopoldo, "Contratos Civiles", Editorial Hagtam, 1ª edición, México 1964, página.64.

1.- La determinación individual, que es la perfecta. En la doctrina francesa se le llama determinación por cuerpos ciertos.

2.- Determinación es especie, que atiende a los siguientes datos; género, cantidad, calidad, peso o medida.

3.- Por último, la tercera forma de determinación se precisa en atención al simple género. Esta es útil para las ciencias naturales, pero e ineficaz para el derecho. Los contratos no pueden tener por objeto cosas determinadas sólo en su género.

El precio cierto y en dinero. Trataremos ahora del segundo objeto en la compraventa, consiste en el precio, Este debe ser siempre cierto y en dinero. "Estos dos requisitos son esenciales para la existencia del contrato de compraventa, como se aprecia de la definición que formula el artículo 2248 del Código Civil".

El precio, objeto de la prestación del comprador, debe presentar los caracteres siguientes:

1.- Debe ser fijado en dinero.

2.- Es preciso que sea determinado, o por lo menos determinado, o por lo menos determinable.

3.- Serio, es decir, sincero.

4.- A veces, se exige que no se aparte demasiado sensible del justo precio.

También el precio debe ser justo. Pero este ya es un requisito o elemento de validez. Si el precio no es cierto o en dinero, no existe la compraventa; si el precio no es injusto o lesivo, el contrato existe, pero esta afectado de nulidad relativa por lesión. "En la definición de la compraventa se exige que el precio en la misma debe ser cierto y en dinero. Por precio se entiende el que esta precisando o puede determinarse matemáticamente, es decir en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, como de ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y esta debe ser precisa, exacta matemática. El segundo requisito consiste en que el precio sea en dinero de lo contrario, la enajenación será una permuta, si a cambio de una cosa se entrega otra. En este aspecto la ley no exige de manera absoluta que la totalidad del precio sea en dinero; permite la operación mixta en que pague una cosa

con numerario y con valor de otra, de tal manera que la operación será de compraventa cuando el numerario sea igual o superior al valor de la otra cosa que entregue al comprador, y será de permuta cuando sea inferior al valor de la misma artículo 2250 del Código Civil”.

Posibilidad jurídica de la cosa. La posibilidad jurídica de la cosa consiste en que este centro del comercio jurídico y sea determinada o determinable, ya que si no tuviere estas características no podría ser objeto del contrato. Nótese bien que estas características son exclusivamente jurídicas y nada tiene que ver con circunstancias de hecho. Existencia de la cosa en el comercio.

Artículo 747. Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que estén excluidas del comercio.

Artículo 749. Estas fuera del comercio por naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

“En la primera disposición se define un concepto interesante; puede ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio *sensu*, están en el comercio las cosas que pueden ser objeto de apropiación. Pero como caeríamos en un círculo vicioso, la ley tiene que enumerar en forma negativa cuales son las cosas que están fuera del comercio, por consiguiente, las que no pueden ser objeto de contratación. Relacionado el artículo 749 con los artículos generales en materia de contratos, obtenemos la consecuencia indicada”.

Artículo 1825. la cosa objeto del contrato debe.

- I-. Existir en la naturaleza.
- II-. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.
- III-. Estar en el comercio.

Las cosas que están fuera del comercio por naturaleza no se encuentran enumeradas en la ley, ni tampoco clasificadas o reglamentadas; simplemente son cosas que existen en el mundo, pero que por su constitución física no podrían ser jamás apropiadas individualmente, como los astros, el aire atmosférico, el mar, etc.

Las cosas que están fuera del comercio por disposición de la ley, si están reglamentadas.

En el Código Civil se distinguen dos categorías a este respecto. Bienes de uso común y bienes destinados a un servicio público los primeros están fuera del comercio de manera absoluta; los destinados a un servicio público quedan excluidos del comercio público. El Código vigente declara que unos y otros son bienes inalienables e imprescriptibles. En este caso se trata de bienes inalienables porque están fuera del comercio, son inalienables en relación con esta materia de la ley. Inmuebles federales de 1902, que estuvo hasta el año de 1942 para ser sustituida por La ley general de bienes nacionales, admitió fundamente las distinciones indicadas sólo en que eso ley se hablaba de bienes propios, caso en el cual se consideraban inalienables desafectaban del servicio, o bien se admitía que ciertos bienes destinados a un servicio público podían ser por naturaleza a su origen de uso común. Por nuestro problema, en ambas cosas, los bienes de uso común y los destinados a un servicio público, se reputan del comercio por consiguiente el contrato será inexistente si se realiza la enajenación o cualquier acto de dominio sobre los mismos.

Fijación del precio. Con respecto al precio, se presenta el problema de su terminación, no en cuanto a su valor, que debe ser cierto y en dinero, pero, si respecto a la forma como habrá de fijarse, que la ley puede dejar la de común acuerdo de las partes, a la voluntad de un tercero al valor corriente de las mercancías en el mercado, o de una manera imperativa, en los casos de expropiación, fijando entonces la propia ley el monto del precio. En caso ordinario se presenta cuando las partes de común acuerdo fijan el precio. No implica problema alguno y es la forma normal de la compraventa.

“La fijación del precio por un tercero. Presenta varios problemas en el derecho: El primero se refiere a resolver el papel que desempeña. El segundo a determinar en que momento existe la compraventa. Y la tercera, a la posibilidad de que fijado el precio las partes no se sujeten a él papel que desempeña el tercero en la determinación del precio”.

Hay tres maneras de considerar al tercero:

A) como perito; B) como arbitro C) como mandatario de las partes. Las tres formas no deben considerarse aisladamente, en nuestro concepto, porque el tercero desempeña o puede desempeñar los tres papeles.

La segunda cuestión si tiene verdadero interés, y se refiere a determinar en que momento se celebra la compraventa. “Hay dos hipótesis para determinar el momento en que la compraventa que celebrada: la primera afirma que en cuanto no exista precio, falta un elemento esencial, no existe compraventa. Se funda en un conjunto de disposiciones generales y

particulares; las generales ya las conocemos: el contrato es inexistente por falta de objeto". Las disposiciones especiales exigen:

A) como definición en la compraventa, que exista un precio.

B) que el contrato se perfeccione en el momento en que las partes se ponen de acuerdo en la cosa y en el precio.

C) que desde ese momento pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, aunque no se haya hecho la entrega de ambos.

Pero en relación con estos artículos que nos permiten fundar la primera hipótesis, tenemos otros que originan duda y que no harán pensar que el contrato de compraventa se perfecciona desde que las partes designan al tercero para que este fije el precio y que, por consiguiente el contrato existe antes de que conozca al mismo, a diferencia de la primera hipótesis que afirma que mientras no se determine, no hay compraventa, a pesar de que las partes se hayan puesto de acuerdo en elegir a un tercero para que lo determine. Los artículos que podría servir de fundamento a la segunda hipótesis con respectivamente el 2252 y 2253.

Artículo 2252. "Fijando el precio por el tercero no podría ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo".

Artículo 2253. "Si el tercero no requiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto; salvo convenio en contrario".

"Se razona diciendo: fijando el precio, los contratantes no pueden rechazarlo, es decir estaba predeterminados a respetarlo, tenía una obligación previa y sólo es aplicable aceptando que el contrato se formo desde el acuerdo de las partes respecto a la cosa y a la elección de un tercero para fijar el precio. Además, se dice: si el tercero no puede o no quiere señalarlo, quedará el contrato sin efecto; luego entonces, surtirá efectos y quedó sin ellos, porque en definitiva no se fijo el precio. Es decir que en nuestro concepto estos artículos no nos autorizan a derogar una ley fundamental en los contratos y también un elemento de definición en la compraventa. Lo único que sucede es existe un contrato especial antes de la compraventa cuyo contenido es respetar el precio que fije el tercero; es decir, hay un precontrato que obliga a celebrar la compraventa en el precio que fije el tercero. El precontrato nos explica porque las partes quedan obligadas antes de la fijación del precio; también nos aclara que el contrato preliminar quede sin efecto si el tercero no puede o no quiere fijar el precio".

Precio justo. Otro requisito del precio consiste en su justicia; "es decir, el precio debe ser justo. Este atributo ya no es un elemento esencial del precio. El contrato de compraventa existe y sólo estará afectado de lesión y, por consiguiente, nulidad relativa, cuando haya una desproporción notable, evidentemente, entre el valor de la cosa y el precio en dinero que se pague por las mismas, siempre y cuando esa desproporción obedezca, en nuestro derecho, a miseria, ignorancia o inexistencia, y haya sido obtenida por explotación de una de las partes con respecto de la otra ordenando estos conceptos diremos".

- 1.- El precio debe ser justo.
- 2.- Para que el precio sea justo debe existir una equivalencia entre la cosa y el dinero que se pague por la misma.
- 3.- Para nuestro derecho positivo, no sólo se entiende el dato objetivo de la equivalencia, pues puede romperse esa relación de la compraventa válida.
- 4.- Es menester que, además de la proporción notoria entre las prestaciones, exista una causa subjetiva debido a que provenga de extrema miseria, una ignorancia o notoria inexperiencia del comprador y, además, que haya habido explotación indebida por parte del vendedor.

"Los anteriores elementos se encuentran contenidos en el artículo 17 del Código Civil vigente, que dice así: cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato, y de ser esta imposible, la reducción equitativa de su obligación. El derecho concedido en este artículo dura un año".

Precio verdadero. Además de la certeza y justicia del precio, como requisito que hasta ahora hemos analizado en relación con la compraventa, en la doctrina se requiere que el precio sea verdadero, en oposición al simulado. "Es decir, tratándose de un elemento esencial del citado contrato, como es uno de sus indirectos, evidentemente que debe existir en forma real, pues si se justificare en el juicio correspondiente, que en verdad el supuesto comprador no pagó la cantidad alguna por la cosa enajenada tendría que concluirse que la venta se simuló en forma absoluta o relativa. Habrá simulación absoluta si además si a la falta del precio, las partes no tuvieron la intención de enajenar y adquirir respectivamente la cosa, de tal suerte que todo lo que declararon en el contrato fue falso y nada tuvo real. La simulación absoluta si además será relativa si los contratantes tuvieron la intención de enajenar y adquirir, pero sin que mediara un precio, es decir, celebrado una verdadera donación disfrazada de compraventa".

El precio debe ser serio es decir, sincero. En este orden de ideas han de preverse diversas eventualidades:

1.- El precio es ficticio; en la intención de las partes, no será pagado, el vendedor da recibo al comprador sin haber recibido nada. No hay venta, porque no hay precio; pero esto no requiere decir que la operación sea eficaz la simulación, como cabe, no vicia por sí sola convención en su caso, ocurría algo muy distinto quizá porque asegurará la validez de dicha convención, la salvará de nulidad, o hasta de la inexistencia: la operación podrá valer como donación disfrazada bajo la forma de venta, y aun cuando no haya sido empleada la forma notarial.

2.- El precio es efectivo, se paga pero es tan bajo, tan vil, que se convierte en rescindir aquí también, la operación puede salvarse a título de donación, porque no tiene importancia el nombre con que las partes han nombrado el contrato: lo que importa es la realidad, no el rótulo.

3.- El precio es simulado: es en realidad, más elevado que lo se ha declarado, la venta no es por tal razón menos válida, pero la contra escritura que tiene aumentar el precio, no siempre lo es; esta afectada de nulidad por la ley, en las cesiones de oficios ministeriales en las ventas de inmuebles así como en las cesiones de fondas de comercio o de clientela.

Elementos de validez. Nuestro Código Civil sólo reglamenta la capacidad y la forma.⁵⁸ La capacidad en la compraventa sí presenta problemas especiales. Podemos distinguir dos: 1. Requisitos que debe observarse para ciertas enajenaciones. 2. Prohibiciones para vender y para comprar.

Al tratar el problema de la capacidad, nuestro Código Civil no se refiere propiamente de la capacidad general, y en cambio nos dice: "que el vendedor debe tener el poder de disposición, dato distinto de la capacidad, puesto que una persona puede ser capaz y sin embargo no podrá transmitir propiedad, si no la tuviere".

Requisitos que debe llenarse en ciertas enajenaciones.

1.- Adquisición de bienes inmuebles por extranjeros. El extranjero sólo esta legitimado para adquirir inmuebles fuera de la zona prohibida, o sea, cien kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta en las costas, y

⁵⁸ Rojina Villegas, Rafael, "Compendio Derecho Civil", Tomo IV, Contratos, Editorial Porrúa S.A., 13ª edición, México 1981, página. 84.

previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el que se otorgará después de que haya renunciado a invocar la protección de su gobierno, y considerarse mexicano en relación con dicho bien. Es decir, de pactar la cláusula. Por otra parte, en la zona prohibida nunca podrá adquirir la propiedad de bienes inmuebles.

“En la doctrina y en relación con la violación de la norma constitucional, existen dos opiniones: la primera nos dice que el contrato sería inexistente por carecer de objeto desde el punto de vista jurídico, ya que la norma excluye del comercio dichos bienes; la segunda, en cambio, nos dice que el contrato sería nulo con la nulidad absoluta, por haberse violado normas prohibitivas. La ley orgánica de estas fracciones del artículo 27 de la Constitución, en su artículo 8 establece una nulidad de pleno derecho y el artículo 16 del reglamento dispone que la autoridad federal, a petición del Ministerio Público, hará la declaración. También dispone la propia ley, que los extranjeros no podrá ser socios de sociedades mexicanas que adquieran inmuebles en la zona prohibida. Lo que acontece es que al extranjero le faltaría legitimación para adquirir inmuebles sin el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores; el contrato sería inoponible, no nulo y una vez legitimado posteriormente, por el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el contrato quedará perfecto, como lo vimos en la parte general”.

2.- Adquisición de los derechos de copropiedad. Para que pueda celebrarse válidamente el contrato de compraventa del derecho de los copropietarios, es necesario que se de a los demás la oportunidad de hacer uso del derecho del tanto, establecido por el artículo 973 del Código Civil que dispone que, en igualdad de circunstancias, deberá preferirse en la adquisición otro copropietario y no al extraño. El artículo 1292 del Código Civil concede el derecho del tanto a los coherederos en la adquisición de los derechos hereditarios.

“Mucho se ha discutido en la doctrina sobre las consecuencias que traería la violación de estas disposiciones legales; pero si se ha llegado a la conclusión de que uno se trata de inexistencia, desde el momento en que existen el consentimiento y el objeto. Se razona para funda la nulidad absoluta en que la venta se ha efectuado violando normas prohibitivas, por lo que acto cae dentro de la nulidad del artículo 8 del Código Civil y además se funda en el artículo 1292, al tratar de la indivisión hereditaria, se dice expresamente que es nula la venta”.

3.- Compraventa entre consortes. Los artículos 2275, 174, 175, y 176 del Código Civil vigente, regula la compraventa entre consortes en los

siguientes términos: "Los consortes, dice el artículo 2275, no puede celebrar entre sí el contrato de compraventa, sino de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 174 y 175".

"Artículo 174 dice: la mujer necesita autorización judicial para contratar con su marido, excepto cuando el contrato que celebre sea el de mandato".

"Artículo 175 dice también se requiere autorización para que la mujer sea fiadora de su marido o se obligue solidariamente con él. En asuntos que sean del interés exclusivo de éste. La autorización en los casos, a que se refieren los dos artículos anteriores, no se concederá cuando notoriamente resulten perjudicados los intereses de la mujer. Esta no necesita autorización judicial para otorgar fianza a fin de que su esposo obtenga la libertad".

"Artículo 176 dice: El contrato de compraventa sólo puede celebrarse entre los cónyuges cuando el matrimonio este sujeto régimen de separación de bienes".

"Tomando en cuenta lo dispuesto por el artículo 174 en relación con 2275, podría concluirse a primera vista que todo contrato de compraventa entre el marido y la mujer sólo podrá celebrarse mediando la autorización judicial la cual a su vez se negará cuando resulten perjudicados los intereses la esposa; pero esta afirmación absoluta que da restringida en sus efectos por el artículo 176, pues conforme a este precepto especial para el contrato de compraventa, tal operación sólo podrá celebrarse entre consortes cuando el matrimonio este sujeto a régimen de separación de bienes, lo cual significa que existiendo sociedad conyugal, ni aún mediando la autorización del juez, podría celebrarse la compraventa. En verdad esta limitación sólo se justifica en el caso de que dicha sociedad comprenda absolutamente todos los bienes de los consortes, tanto los anteriores a la celebración del matrimonio, como los que posterioridad se adquieran. Ahora bien, existiendo la posibilidad de que la sociedad conyugal sólo comprenda determinados bienes, de tal suerte que los consortes mantengan la propiedad exclusiva de otros, es evidente que el artículo 176 debió también permitir el contrato de compraventa aún en los casos en que existiere sociedad conyugal, limitándose a los bienes propios de cada sus consorte".

4.- Compraventa entre padre e hijo. El artículo 2278 del Código Civil vigente dispone: "Los hijos sujetos a patria potestad sólo pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de las mencionadas en el artículo 428". Conforme a este último precepto los

bienes del hijo, mientras este en la patria potestad, se dividen dos clases: I. Bienes que adquiriera por su trabajo; II. Bienes que adquirieran por cualquier otro título. En consecuencia, el artículo 2278 prohíbe la compraventa de los bienes que adquiriera el hijo por cualquier título distinto de su trabajo.

5.- Prohibiciones para vender y comprar. En primer lugar debemos hacer mención de numeroso grupo de bienes inalienables, como son los bienes del dominio público, artículos 1 y 8. De la ley de bienes nacionales; las prohibiciones establecidas por el artículo 27 Constitucional, en relación con los extranjeros, instituciones de Crédito, instituciones de beneficencia, fracciones I a IV, el patrimonio familiar, artículos 723 y 746 del Código Civil, los ejidos, vedas y prohibiciones a la pesca, productos forestales.

“Los artículos 2274 a 2282 establecen prohibiciones especiales para los Magistrados, Jueces, Agentes del Ministerio Público, Defensores de oficio, Procuradores, Abogados, y peritos, para adquirir en remate los bienes objeto de los juicios en los que intervengan. La sanción es la nulidad, ya absoluta, ya relativa, según que la prohibición tenga carácter público o meramente privado”.

La forma en el contrato de compraventa. En el contrato de compraventa la formalidad se presenta desde la escritura pública; pasa por el contrato privado y llega hasta la consensualidad, es decir, presenta toda una gama, por lo que hoy la necesidad de ocuparse de los diversos casos.⁵⁹

Tratándose de bienes muebles, la compraventa es consensual, como regla general, cuando debiendo ser congruente con disposiciones anteriores, debió de distinguir los muebles preciosos de los que no lo son y exigir alguna formalidad para aquellos. “La ley fiscal exige el otorgamiento de documento, como lo es la factura. Esta consensualidad tiene algunas excepciones, como son: el caso de que se haya estipulado una formalidad convencional; los títulos de crédito, ya que para el perfeccionamiento del contrato deben ser entregados, es decir, es necesaria la *traditio*”.

“La ley de notariado, posterior, exige que el contrato se otorgará en escritura cuando el precio fuera de quinientos pesos en adelante. A primera vista se puede deducir que renace el formalismo, que el Código quiso abolir; pero cierto es que la reforma se justificó plenamente debido al sin número de fraudes que se cometieron con el contrato privado, ya que no se estudiaba, por nadie, los antecedentes registrales ni los títulos de

⁵⁹ Aguilar Carbajal, Leopoldo, Ob.Cit., página 87.

propiedad, llegándose a suscitar alarma que remedio el legislador con la reforma, que encomienda el estudio de estos datos a una persona capacitada y de experiencia, como lo es el Notario”.

El artículo 2321 establece la compraventa de inmuebles por medio de endoso del certificado de inscripción del inmueble, expedido por el Registrador, naturalmente en el caso de que estén inscritos, siempre que la venta sea de contado y el precio no exceda de cinco mil, sin más formalidad que la ratificación de las firmas de los contratos, ante el Registrador y la comprobación de la identidad de las personas de los contratantes y de la un autenticidad de la firma. “Este artículo nunca se aplicó, debido a fraudes, pues podía venderse el inmueble varias veces con sólo exigir varios certificados y no ratificar el endoso: no se estudiaba el caso de varias cadenas de antecedentes pero fundamentalmente porque el artículo 54 de la ley del Notario vino a modificarlo, exigiendo escritura pública, cuando el precio exceda de quinientos pesos”.

Según el sistema general del Código, la falta de forma sólo produce una nulidad relativa; pero concede a los contratantes una acción para dar al contrato la forma omitida, en los artículos 1823, 2229, 2231 y 2232 del Código Civil. El contrato de compraventa de bienes inmuebles deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos en relación con terceros, ya que sin la inscripción se limita su efecto a las partes (Artículos 2322 y 3003).

4.1.3. Clasificación.

Clasificación del contrato de compraventa. Dentro del cuadro general de clasificación de los contratos, la compraventa es un contrato Principal, porque no requiere para su existencia y validez de una obligación o de un contrato válidos, previamente existentes; es Bilateral, porque engendra obligaciones y derechos para ambas partes; es oneroso, porque produce provechos y gravámenes tanto para el vendedor, como para el comprador, generalmente; Conmutativo, porque las prestaciones de las partes son ciertas y conocidas desde el momento de la celebración del contrato ocasionalmente Aleatorio, cuando las prestaciones de alguna de las partes no sean ciertas y conocidas en el momento de la celebración del contrato, sino que dependan de circunstancias posteriores, como es el caso de la compraventa de esperanza; Formal, cuando el objeto indirecto es un bien inmueble y Consensual, cuando es mueble; consensual en oposición a real, porque no se requiere de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento generalmente; Instantáneo, porque las obligaciones de las partes pueden ejecutarse y cumplirse en un solo acto y por excepción de Tracto sucesivo,

como es el caso de la compraventa por suministro, en que las prestaciones de las partes se ejecutan o cumplen, por necesidad, en un lapso determinado; y Nominado, por la regulación.

4.1.4. Clases.

El profesor Clemente de Diego, en el Tratado de Derecho Civil Español divide la compraventa en los siguientes grupos:

1.- Compraventa voluntaria y compraventa necesaria. En la necesaria, celebra el contrato las partes constreñidas por una necesidad, por una obligación jurídica. Ejemplo de venta necesaria, la que hace el promitente de un contrato de promesa de compraventa; esta obligado a vender. Otro ejemplo la venta que hace un copropietario, nadie esta obligado a permanecer en la indivisión, dispone el Código Civil.

Un copropietario exige que la cosa se divida; se vende cuando no es divisible, el resultado de la acción del copropietario de que se venda la cosa para que se reparta el precio es necesaria, hay que constreñir por necesidad jurídica.

2.- Otra clase de compraventa: compraventa privada y compraventa pública. La primera es la que se realiza normalmente, La segunda es la que se hace al mejor postor, es decir, en almoneda, en subasta pública.

3.- Compraventa judicial y compraventa extrajudicial. La primera es la que se hace con intervención de los tribunales; no es preciso que se trate de un remate o venta forzada; basta con que hayan intervenido los tribunales. Por ejemplo. El tutor quiere vender un bien del menor, interviene el juez para dar la autorización. La compraventa es extrajudicial cuando se hace sin intervención de los tribunales.

4.- La distinción que más nos interesa: Compraventa civil y compraventa mercantil. Nuestro Código Civil no contiene ninguna disposición que nos permita resolver cuando el contrato de compraventa es civil. Tampoco dispone a propósito de ningún contrato, cuando es civil, porque no toca al derecho civil, sino al mercantil como derecho de excepción, porque el otro es común, disponerlo. Cuando un contrato u operación jurídica debe ser regido por leyes mercantiles, nuestro Código de Comercio es precisamente el que se encarga de determinar cuando la compraventa es mercantil. El

artículo 371 de dicho Código se encarga de decirlo. Este artículo podemos dividirlo, para efectos de su estudio, en dos partes.⁶⁰

Primera parte. La compraventa es mercantil cuando este Código es de carácter, entonces, necesitamos analizar distintos preceptos del Código de Comercio que establecen las mercantilidad o la comercialidad concepto general de lo que debe entenderse por acto de comercio, sino que, a semejanza del Código de Comercio Italiano en el cual se ha inspirado, en el artículo 75 simplemente enumera diversas operaciones, diversos actos jurídicos que tiene el carácter de mercantil. Así dispone dicho "La ley reputa actos de comercio: I. Todas las adquisiciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos artículos muebles o mercancías, sea en estado natural, sea después de trabajos o labrados. II. Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles. IV, Los contratos relativos en el comercio; XX. Los vales u otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio; XXI. Las obligaciones entre comerciantes y banqueros no son de naturaleza esencialmente civil. El mencionado artículo sigue enumerando otros actos de comercio en las diferentes fracciones que lo componen. De todas atiende a la sustancia misma del acto para catalogarlo como mercantil, cuando se hace con el propósito de especulación comercial; esta configura ese elemento para que esta operación caiga dentro de las normas del Código de Comercio".

Otro criterio, subjetivo, que atiende a la calidad de las personas que celebran la operación jurídica si ellas son comerciantes, banqueros, la ley reputa presume que se trata de operaciones, de actos de comercio, salvo prueba en contrario, esto es, que se demuestre que tiene una causa extraña al comercio o que son de naturaleza civil.

Segunda parte. Diría aquellos que se hagan con el propósito principal y directo de traficar, se requiere que se haga el propósito de obtener un lucro, una ganancia. Es decir "cuando la compraventa será mercantil, cuando la ley le da ese carácter en las fracciones del artículo 75 y, también cuando se haga el propósito de traficar, es simplemente y respecto de la compraventa, adquirir con el propósito de revender poco importa que el comprador no tenga la idea de obtener una ganancia, admitir la mercantilidad de una compra, porque la compra entraña un propósito de vender". Esa intención, que es lo único que en esencia nos permite

⁶⁰ Código Mercantil, Editorial Porrúa S.A., 68ª edición, México 2000, página. 13.

catalogar un contrato de compraventa como mercantil, debe satisfacer estos requisitos:

1.- Debe ser una intención reconocible, que se manifieste, que se exprese, puesto que si la intención queda simplemente en el pensamiento del comprador estamos en la posibilidad de saber cuál ha sido su intención. Como reconocemos la intención de revender por una declaración del comprador, por que haya manifestado comprar para vender, o porque otras circunstancias permitan determinar que esa ha sido la intención del comprador; por ejemplo La cantidad de mercancías que compra; si una persona compra diez mil cargas de trigo, es seguro que no las irá a consumir, sino que las va a revender.

2.- Esta intención, ese propósito debe existir al tiempo de la celebración del contrato, porque es lo único que permite determinar la mercantilidad del acto; de tal manera que si el comprador, al realizar la compra, la adquisición, no tiene el propósito de revender y más tarde no revende, la venta no por eso perderá su carácter de mercantil.

3.- Ese propósito debe ser el propósito predominante, debe ser la intención principal que ha tenido el contratante para realizar la adquisición, porque, si no es la intención fundamental, no transforma la naturaleza del acto mercantil. En muchas ocasiones, los contratantes adquieren con el propósito de revender, pero no ha sido el propósito directo, predominante, al realizar la adquisición. Por ejemplo, un zapatero que adquiere pieles, no las adquiere para quedarse con ellas, sino para revender las. Pero no es la intención predominante, precisamente tener la materia prima que necesita para el cumplimiento de los contratos derivados de su oficio. No es propósito preferente de traficar, de revender, sino que es un propósito accesorio porque el principal es adquirir la materia prima que necesita para desempeñar su oficio, sin embargo, podría caer en la fracción del artículo 75 del Código de Comercio.

4.2. Figuras afines.

En primer lugar, se distingue de la permuta en lo siguiente:

A) En que la totalidad o la mayor parte de la contraprestación a cambio de la cosa, se paga con otra cosa, en la permuta: en tanto que en la venta, la totalidad o la mitad por lo menos del precio se paga en dinero.

B) En la compraventa aun que tuviera el comprador justo temor de ser perturbado en su posesión o derecho, deberá hacer el pago del precio que

no hubiere efectuado todavía, si el vendedor le ha asegurado la posesión o le ha dado fianza, salvo convenio en contrario; en tanto que en la permuta, cuando el contratante que ha recibido la cosa y teme que va a ser perturbado en su posesión o derecho, acreditando que tal cosa no era de la parte que se la dio, no puede ser obligado a entregar la cosa que el ofreció a cambio, aunque se le asegure la posesión de aquella o se le dé fianza, sino que dicho contratante únicamente queda obligado a devolver aquella cosa que recibió.

C) En la compraventa, cuando el comprador sufre la evicción de la cosa, el vendedor debe pagarle daños y perjuicios sólo que hubiere procedido de mala fe ; en tanto que el permutante que ha sufrido la evicción de la cosa que recibió a cambio, podrá reivindicar la que él dio, si se halla aún en poder del otro permutante, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios, lo cual constituye una agravación de responsabilidades en la permuta con relación a la compraventa.

“En segundo lugar, se distingue la venta de cosa futura con relación al contrato de obra a precio alzado. Que en la primero no existe el derecho de desistimiento unilateral del contrato, que ciertamente existe en el segundo, y además la obligación de responder por vicios ocultos a cargo del vendedor esta sujeta a ciertos requisitos y a una breve caducidad de seis meses, en tanto que la responsabilidad del empresario no esta sujeta a dichos requisitos y perturba por el plazo de la más amplia prescripción de diez años por lo que hace a ciertos defectos o vicios que aparezcan posteriormente en la obra ejecutada”.

En tercer lugar, se distingue del arrendamiento en lo siguiente:

A) El precio por el uso en el arrendamiento no debe ser por fuerza dinero, a diferencia del precio por la cosa en la compraventa que debe consistir en dinero.

B) La compraventa es de ordinario un acto de disposición o de dominio, en tanto que el arrendamiento es comúnmente un acto de administración, salvo los arrendamientos de más de seis años o con anticipos de renta por más de tres años.

C) La compraventa es ordinariamente un contrato instantáneo, a diferencia del arrendamiento que es un contrato de tracto sucesivo o de ejecución duradera.

D) En la compraventa el comprador usa de la cosa ha de recibirse en el estado en que se encontraba al celebrarse el contrato en tanto que el arrendamiento la cosa ha de entregarse en buen estado para que sirva para el uso convenido.

E) En la compraventa el comprador usa de la cosa como parezca, y en el arrendamiento sólo puede usar de ella conforme a su naturaleza o al uso convenido.

F) Si se pierde la cosa después de celebrado el contrato, perece el comprador que la adquirió en tanto que en el arrendamiento aun perezca la cosa por caso fortuito es a riesgo del arrendador y no del arrendatario que la tiene en su poder. A menos que el arrendatario se encuentra en mora de volver la cosa por haber concluido el contrato y en virtud de la 'Perpetuidad de obligaciones' responda de la pérdida aun en caso fortuito o de fuerza mayor.

G) Los vicio ocultos sólo hacen responsable al vendedor si son anteriores al contrato, a diferencia del arrendamiento en que el arrendador responde de tales vicios aunque sean posteriores al contrato.

H) La diferencia sustancial consiste en que la compraventa se dan estos dos elementos y se transmite también de cualquier forma la propiedad de la totalidad o de parte de la cosa. En cambio, en el arrendamiento el precio no consiste por fuerza en dinero y nunca se transmite, por virtud de dicho contrato, al arrendatario la propiedad de la cosa objeto del mismo contrato. Acerca de esta capital diferencia es oportuna la siguiente cita doctrinal: "Frecuentemente se sufre de dificultades cuando se requiere saber si un determinado contrato constituye una compraventa o un arrendamiento; esto ocurre cuando la transmisión de la propiedad se difiere hasta una fecha lejana, después de que se haya pagado el precio a plazos anuales".

4.3. Modalidades del consentimiento en la compraventa.

Las principales especies de compraventa en su función de las modalidades a que se sujeta el consentimiento son.⁶¹

1.- Venta a ensayo o a prueba, en la que el contrato queda sujeto a la condición suspensiva de que la cosa sea ensayada o probada, por lo que la venta se perfecciona hasta que dicha cosa es reconocida apta para el uso o

⁶¹ Sánchez Medal, Ramón, Ob. Cit., página. 154.

servicio que pretende el comprador y hasta que satisface, en tanto, las condiciones requeridas por el mismo comprador. Si la prueba o el ensayo son des favorables, la venta no se perfecciona, sino que queda sin efecto. En las ventas a domicilio, se faculta al comprador para revocar su consentimiento en el plazo de cinco días artículo 56 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, si bien en la práctica se recurre al fraude a la ley de antedatar falsamente el contrato. "No puede establecerse la regla general de que la prueba o ensayo quedan libre arbitrio subjetivo del comprador, o bien de que deba determinarse objetivamente a través de peritos, ya que uno u otro supuesto depende de lo que en concreto hayan convenido las partes a propósito de cada caso en particular".

2.- La venta *ad gustum* o al gusto, en cuyo contrato todo depende del gusto del comprador a quien se deja la facultad de gustar. Aunque en este caso el contrato no se perfecciona hasta que el comprador le haya agradaído la cosa y así lo comunique al vendedor, se trata más bien de una promesa unilateral de venta y no de una venta sujeta a condición suspensiva. Se ha pretendido configurarla también como policitación en el hecho de que la cosa resulte del Agrado del destinatario de dicha propuesta, pero aún en ese supuesto se necesitará además una declaración de voluntad del aceptante para el perfeccionamiento del contrato, y no el simple agrado del mismo destinatario, lo cual haría muy alambicado el perfeccionamiento del contrato, y por otra parte, nada impediría que aunque la cosa resultara del agrado del destinatario de la oferta, no aceptara dicha oferta el propio destinatario y no se celebrara el contrato. "Esta venta se acostumbre principalmente para la compra del vino, del aceite y de otros alimentos. Para estructurar esa venta, hay que atender al uso o costumbre que el respecto exista en el lugar en que se celebre el contrato".

3.- La venta a visitas, de idéntica naturaleza que la anterior, porque en ella depende el perfeccionamiento del contrato del agrado subjetivo que experimente y manifieste el comprador después de haber examinado la cosa o su funcionamiento. Hay pues, una promesa unilateral de venta, y no una venta sujeta, a condición suspensiva.

4.- Venta por cuenta, peso o medida, en la que el contrato se perfecciona desde luego, aunque todavía no se hayan pesado o no se haya hecho la cuenta o la medición de las cosas vendidas. Antes de estas operaciones materiales todavía no se ha determinado el total del precio no se establece, sino únicamente se ha convenido a tanto la medida por unidad de número, de peso o de cantidad por lo que si las cosas no llegan a existir o perecen antes de la cuenta, de la medición o del peso de las cosas la pérdida es reportada por el vendedor.

“La medición o la cuenta o el peso requiere para individualizar la cosa vendida, sino para determinar el precio total, como ocurre cuando se vende todo el trigo que se levanta en una cosecha o todo el camarón que se pesque en un cierto tiempo, o toda la producción de leche en un mes en un estado determinado es una operación material que determinará la cosa medida y su precio total, pero aún antes de esta operación material existe ya el contrato, por lo que el comprador puede exigirle la entrega de las cosas o el pago de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento del vendedor que se resista a efectuar dicha operación material. A su vez, el vendedor podría obligar al comprador a recibir las cosas y pagarle el precio”

5.- La venta por acervo o a precio alzado, que se perfecciona en el momento en que el comprador acepta pagar un determinado precio global, aunque se trate de cosas que suelen contar, pesar, medir, no pudiendo dicho comprador pedir la rescisión del contrato por no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que la calculaba por lo que no es aplicable aquí la regla general a propósito del error del cálculo que da lugar a la rectificación. “Sólo habrá lugar a la rescisión de este tipo de contrato, si el vendedor de determinada especie y calidad y oculto la existencia de especies de inferior calidad o clase diferente de las que están a la vista”

6.- Venta sobre muestras o calidades conocidas, caso de inconformidad entre los contratantes se dirimen las controversias con auxilio de peritos

7.- La venta de un inmueble puede ser: A) Cuando se fije un precio por unidad de medida, aunque se exprese la superficie total del predio, en cuyo supuesto la diferencia en más o menos de esta última determinará la consiguiente modificación del precio total, por tratarse en tal caso de un error de cálculo B) Venta cuando las partes fijan un precio alzado, aunque hayan expresado la superficie total del predio, en cuyo supuesto aquel precio no sufrirá alteración, aunque al verificarse la medición del inmueble resultará mayor o menor la superficie del mismo inmueble.

4.4. La transmisión de la propiedad y el problema de los riesgos.

La transmisión de propiedad en la compraventa se realiza generalmente por virtud del mismo contrato en el mismo momento de su celebración pero hay especies de compraventa en que no se produce de inmediato este

efecto translativo, sino que se difiere para un momento posterior, o bien que pueden suscitar dudas al respecto, como acontece.⁶²

I.- En la compraventa sobre géneros, que requiere la individualización o especificación de la cosa para la transmisión del riesgo al comprador.

II.- En la compraventa sujeta a cuenta, peso o medida, que aunque desde luego genera obligaciones a cargo de las partes, sin embargo, la transmisión de propiedad y del riesgo sólo opera hasta que se practica la cuenta, peso o medida. “Esto es, la venta es perfecta y produce efectos, desde antes de la cuenta, peso o medida, pero la transmisión de propiedad y del riesgo es posterior a la celebración del contrato”.

III.- En la compraventa en bloque todo el trigo de mi bodega a tanto la tonelada, “esta determinada la cosa ya existente, pero no el precio total, porque hay que pesar, contar o medir, si bien desde la celebración del contrato se transmite la propiedad y el riesgo al comprador”.

IV.- En la venta de cosas que han de transportarse a distinta ciudades o a diverso país en que el riesgo se transmite al momento de entregar la cosa al porteador. Es el caso de las llamadas ventas “ FOB o LAB”, libre o abordo “la regla general de que la propiedad se transmite al comprador, junto con los riesgos, desde la conclusión de la compraventa no es de carácter imperativo, sino que admite pacto en contrario para definir o anticipar la transmisión de los riesgos”. Esto ocurre, por ejemplo, en los tres casos siguientes:

1.- En la misma compraventa con reserva de dominio puede pactarse, que aunque todavía no se haya transmitido la propiedad al comprador, puede a cargo de este la pérdida de la cosa por caso fortuito o de fuerza mayor si ello ocurre durante el tiempo en que esta en posesión de la cosa y se encuentre pagando el precio de la cosa.

2.- En la venta con reserva de la propiedad puede diferirse por pacto expreso la transmisión de propiedad hasta que el comprador pague el precio.

3.- Puede dissociarse por las partes en que aunque la propiedad se haya transmitido ya por virtud del contrato, se difiera la transmisión de los riesgos hasta que se haya hecho la entrega.

⁶² Sánchez Meda, Ramón, Ob. Cit., página. 159.

“En esta variedad de posibilidades se fundan una gama de especies de compraventas en las directamente se retrasa la transmisión de la propiedad, aunque se haya perfeccionado el contrato, o indirectamente se difiere la misma transmisión, aplazando el perfeccionamiento del contrato, pudiendo utilizarse para aquél para este caso las modalidades del término suspensivo o de la condición suspensiva o resolutoria con cualquiera de estos fines”.

A) Dar tiempo al comprador para el examen concreto de a cosa o para reflexionar sobre la conveniencia del contrato, bien sea obligado sólo al interesado en vender a través de una promesa unilateral de compraventa, como ocurre en la venta *ad gustum* en principio o a visitas; o bien insertando con condición suspensiva, como acontece en la venta a ensayo prueba o sobre muestras

B) Garantizar al vendedor el pago del precio, como ocurre en la venta con reserva de la propiedad, a través de una condición suspensiva, y como acontece también con la venta con cláusula resolutoria .

4.5. Venta de la cosa ajena.

Venta de la cosa ajena, suele involucrarse cuestiones muy diferentes y crearse verdaderas confusiones. Así se explica que sin distintos se considere nula venta de la cosa ajena, simplemente porque, salvo excepciones la venta extrajudicial de la prenda autorizada por pacto expreso, la venta por el heredero aparente, la venta de un inmueble por un no propietario que tiene inscrito a su nombre dicho bien y la venta por un mandatario con facultades de disposición, venta de la cosa ajena ciertamente no es translativa de propiedad y, por tanto, carece de inmediata eficacia real⁶³.

Venta de la cosa ajena, conduce a la siguientes conclusiones:

1.- Con respecto al verdadero propietario *verus dominus*, la venta de cosa ajena es sencillamente *res inter alios acta* y, por tanto, sin tener que invocar la nulidad del contrato, puede dicho propietario reivindicar la cosa del poseedor que la detente, “sea del vendedor antes de entregarla, o del comprador después de recibirla”.

Esta regla general fundada también en el principio *nemo plus juris ad alium transferre nequit, quam ipse habet*, hay estas cuatro excepciones:

⁶³ Sánchez Meda, Ramón, Ob. Cit., página. 161

A) El comprador que se convierte en propietario, merced a la usucapio, si el *verus dominus* no la reivindica en el término de la prescripción positiva.

B) El comprador de buena fe de un inmueble que aparecía inscrito a favor del vendedor, por virtud de la fe pública registral, adquiere la propiedad de dicho bien una vez que se inscribe a favor del mismo comprador, aunque posteriormente se anule o resuelva el derecho del vendedor en virtud título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro o de causas que no resulten claramente del mismo registro

C) El comprador adquiere también la propiedad de la cosa, cuando se trata de venta por el heredero aparente. Que es el caso previsto en el artículo 1343 del Código Civil, aplicaba también a casos análogos, como por ejemplo a la venta efectuada por un heredero legítimo, cuando después de su declaración como tal en el intestado respectivo, parece un testamento que se desconocía.

2.- Con respecto a las partes contratantes *inter partes*, la venta de cosa ajena presenta tres casos diferentes:

A) Si el comprador y el vendedor sabían que la cosa era ajena, el contrato no es nulo, porque en virtud de él se obligó al vendedor a adquirir posteriormente la cosa para transmitirla después al comprador. Aun la doctrina francesa considera esta validez; si bien estima que tal contrato ya no es venta, sino un contrato innominado, para evadirse así del precepto positivo en el sentido de que la venta de cosa ajena es nula.

B) Si sólo el vendedor que la cosa era ajena, habrá entonces dolo o mala fe de parte de él, por lo que debe pagar daños y perjuicios . Pero aun en este caso se plantea la cuestión de la nulidad o de validez de la compraventa. Algunos autores franceses Jossierand y Mazeaud consideran que se trata de una nulidad relativa que se purga o convalida por la adquisición posterior de la propiedad por parte del vendedor. "Para el maestro Rojina Villegas, la adquisición posterior de la propiedad por el vendedor no es confirmación ni ratificación, sino algo diferente, a lo que la ley llama *revalidación*, y que tal venta esta afectada de una nulidad absoluta. Otros autores, en cambio, como Castán Tobeñas, sostienen que ni siquiera en ese supuesto es nula compraventa, porque aun impugnada dicha compraventa por el comprador que es lo único contratante que puede intentar la acción y no el vendedor, por que no se produce la nulidad del contrato, pues su hubiera nulidad no debería existir las obligaciones y

otros efectos de la compraventa, tales como la obligación de saneamiento por evicción y el proporcionar al comprador un justo título para adquirir por prescripción la cosa ajena comparada por él. Se trata, pues, de una compraventa válida aunque no transmita la propiedad al comprador y debido a ello que de obligado el vendedor a prestar el saneamiento”.

C) Si el vendedor ignoraba que la cosa vendida por él era ajena, su error o su buena fe lo salvará de tener que pagar daños y perjuicios, pero tal venta será también, por cuanto de ella dimanará la obligación a su cargo de prestar el saneamiento en caso de producirse a evicción: debido también a ella se producirá la transmisión automática de la propiedad al comprador, sin necesidad de nueva venta, en caso de que el vendedor adquiera posteriormente la propiedad; y finalmente esa misma venta dota al comprador de un justo título para adquirir la cosa por prescripción positiva y le permite completar el tiempo de ésta con el tiempo en que el vendedor estuvo poseyendo la cosa .

4.6. Obligaciones del vendedor.

A) Conservar la cosa mientras se entrega. La compraventa es un contrato consensual en oposición a real, lo que significa que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes sin necesidad de tradición. Por lo tanto puede existir válidamente un contrato de compraventa sin que se entregue la cosa en el momento de su celebración. Si la cosa no esta entregada antes de la celebración del contrato y se entrega en ese momento, nace como consecuencia del contrato la obligación de conservarla mientras se entrega. “La razón lógica de la obligación del vendedor de entregar el bien, y si tiene la obligación de entregarlo debe tener, para ser consecuente, la obligación de conservarlo mientras lo entrega”.

El Código Civil impone al vendedor en forma expresa esa obligación de la última parte del artículo 2284, relacionado con los regulan al contrato de deposito artículos 2515 y 2522. “Si el vendedor conserva en su poder la cosa vendida, tiene la obligación de guardarla para restituirla cuando se la pida el comprador y responde de los daños que sufra por su malicia o negligencia. La ley establece la presunción de que la pérdida o deterioro de la cosa en poder del vendedor se produce por culpa y por lo tanto lo hace responsable por su valor y por los daños y perjuicios causados el vendedor debe tener un cuidado *ordinario* en el cuidado y conservación de la cosa mientras no lo entregue y en tanto el comprador no se constituya en mora en recibirla, ya que si se da este supuesto, el vendedor queda

relevado de este cuidado ordinario y sólo será responsable del dolo o de la culpa grave”.

B) Entregar la cosa. Esta obligación esta consignada expresamente en los artículos 2283 y 2292 del Código Civil. Puede considerarse que la razón de ser el motivo determinante y primordial de este contrato, es que el comprador obtenga la posesión de la casa objeto del contrato, para que esté en posibilidad efectiva de usar y gozar de ella, haciendo ejercicio así de sus derechos de propietario, aun cuando los haga con las modalidades y limitaciones que fijan las leyes. “Es decir Desde el punto de vista jurídico, existen diversas formas de realizar la entrega de la cosa. Lo real o normal, que es la entrega material, es decir el poner al comprador en posesión del bien”.

La posesión simbólica cuando el vendedor entrega “las llaves del lugar o sitio donde se hallen almacenados o guardados” los bienes vendidos. En relación a esta obligación del vendedor de entregar la cosa, deben de precisarse las cuestiones relativas al momento y al lugar en que se debe de efectuarse la entrega y determinar que es lo que debe de entregarse y como debe hacerse. La regla de aplicación es que el vendedor debe entregar la cosa en el lugar, en el tiempo y en el modo convenidos. Puede validamente celebrarse un contrato de compraventa sin que el vendedor al momento de perfeccionarse entregue la cosa y sin que se pacte expresamente el momento, el lugar y el modo de entrega, y es entonces cuando la ley suple esta falta de acuerdo señalado, donde y cuando debe cumplir con esta obligación.⁶⁴

1.- El lugar. Si no se convino nada al respecto, el vendedor debe entregar la cosa en el lugar en que este se encontraba en el momento en que se perfecciono el contrato

2.- El tiempo. A falta de estipulación al respecto, el vendedor esta obligado a entregar la cosa cuando reciba el precio o cuando se lo solicite el comprador y a que si el vendedor la conserva, sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario y el depositario tiene la obligación de entregar la cosa en el momento en que se lo pida el depositante. Esto sin necesidad de aguardar treinta días a la interpelación que se haga, ya que en este caso no se aplica la disposición general en materia de obligaciones por existiere las disposiciones especiales contenidas en los artículos 2284, 2286, 2294 y 2516.

⁶⁴ Sánchez Medal, Ramón, Ob. Cit., página. 176.

3.- El modo. El vendedor debe entregar precisamente la cosa materia del contrato y no está obligado el comprador a recibir otra aunque la que se pretenda entregarle sea de mayor valor y la debe entregar en el estado en que se hallaba al perfeccionamiento del contrato, con todos los frutos producidos desde ese momento y con los rendimientos y acciones, y títulos de la misma cosa. Respecto de bienes inmuebles si se designaron los linderos, el vendedor debe entregar todo lo que en ella se comprenda aunque exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato y si se hiciera la venta a precio alzado, sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la resolución aunque en la entrega hubiere falta o exceso

Garantizar las cualidades de la cosa. “Esta obligación la consigna el artículo 2283, fracción II del Código Civil y obliga al vendedor a responder por vicios o defectos ocultos de la cosa vendida”. Por vicios o defectos de la cosa, deben el uso a que naturalmente está destinada a uso que las partes hayan pactado en el contrato, y para que proceda la responsabilidad del vendedor se requiere que tal vicio o defecto sea precisamente oculto, es decir, que no este a la vista, que no sólo conozca el comprador y que exista en el momento de la celebración del contrato. Si tales vicios están a la vista, si se dan posterioridad a la celebración del contrato o si los conoce el comprador o los debe conocer por ser un perito en razón de su profesión u oficio, no responde de ellos el vendedor.

“Ante la existencia de vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, la ley da al comprador la acción de resolución del contrato con el pago de los gastos que hubiere hecho o la acción estimatoria o *quantis minoris* para que se rebaje el precio en una cantidad proporcional al vicio, a juicio de peritos ; sin que pueda variar la acción intentada una vez ejercitada una ambas y estableciendo una prescripción de seis meses a partir de la entrega de la cosa Si el vendedor conocía los vicios y el comprador opta por la resolución del contrato por la cosa parece a consecuencia de los mismos, debe indemnizar también de todo los daños y perjuicios originados al comprador”.

Responder del saneamiento en caso de evicción. Esta obligación la consigna el artículo 2110 del Código Civil, indicando que quien “enajena esta obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato. Se entiende por evicción toda privación total o parcial de una cosa como consecuencia de una sentencia ejecutoriada en razón de un derecho anterior a la adquisición y por saneamiento, la indemnización

que debe el enajenante al adquirente que ha sufrido evicción.⁶⁵ La indemnización a que esta obligado el vendedor si el comprador sufre evicción, se determinará en atención a su buena o mala fe en la enajenación”.

“Si el vendedor procedió de buena fe estará a devolver el precio que recibió por la cosa, los gastos causados por el contrato si fueron satisfechos por el comprador, los gastos originados al comprador en los juicios de evicción y de saneamiento y el valor de las mejoras útiles y necesarias siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe.

Si el vendedor procedió de mala fe tendrá las obligaciones consignadas para el enajenante de buena fe, pero con las agravaciones siguientes: De volverá a elección del adquirente el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción; satisfará al comprador el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa, y pagará daños y perjuicios”.

De acuerdo a lo anterior “responder de los daños y perjuicios que sufra el comprador, como consecuencia de perturbaciones que por vías de hecho o por actos jurídicos suyos el comprador. Cualquier perturbación que hiciera el vendedor al comprador con posterioridad a la venta, sin tener una justificación jurídica, constituiría un hecho ilícito y por lo tanto esta obligado a indemnizar al comprador por los daños y perjuicios que sufre por esos conceptos”.

Pagar impuestos. El vendedor está obligado a pagar el impuesto sobre la renta por la utilidad que obtenga al enajenar un bien, tomando en consideración el precio de adquisición. Es decir respecto de bienes inmuebles, cuando la operación se celebra en escritura pública, el Notario que intervenga, tendrá la obligación de liquidar y enterar el impuesto, los términos de los artículos 97, 99, 103 y relativos de la Ley del Impuesto sobre la Renta.⁶⁶

Pagar salvo convenio en contrario, la mitad de los gastos de escritura y registro “es decir que la estatuye para ambas partes, es posible estipular que dicho pago lo reporte totalmente cualquiera de los contratantes la costumbre tanto en las ventas mercantiles como en las civiles es la de que el comprador pague totalmente los gastos de escritura y registro”.

⁶⁵ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Ob. Cit., página. 107.

⁶⁶ La Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ediciones Fiscales I.S.E.F.S.A., México 2001, página 96.

4.7. Obligaciones del comprador

A) Pagar el precio. El precio debe de ser pagado por el comprador al vendedor en el lugar, tiempo y modo convenido y sólo a falta de pacto expreso de las partes, deben aplicarse las normas supletorias que establece la ley:

1.- Lugar. Es el acuerdo entre las partes, el comprador debe pagar el precio en el lugar que se entregue la cosa. "Respecto al lugar de entrega de la cosa, ver el apartado correspondiente, en las obligaciones del vendedor".

2.- Tiempo. Si no convinieron nada las partes respecto al tiempo en que debe pagar el precio el comprador, debe hacerlo cuando se le entregue la cosa y lo debe pagar de contado, esto es inmediatamente.

Pagar intereses. Esta es una obligación eventual y en general, por ser las operaciones de contado, no se originan intereses. "El comprador esta obligado a pagar interese sobre el precio pactado, los siguientes casos: Si se demora en le pago del precio en los términos antes asentados; si ha recibido la cosa y esta produce frutos o rentas, mientras no se cubra el precio y si se hubiere constituido en mora".

Recibir la cosa. En derecho mexicano no existe consignada la obligación del comprador de recibir la cosa y sólo lo obliga la ley a indemnizar al vendedor por los gastos que este haga por el alquiler de los recipientes o continentes en que se contenga lo vendido, si se constituye en mora de recibir y el vendedor queda descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa y sólo responde del dolo o de la culpa grave; pero la ley no da acción de resolución al vendedor si el comprador se constituye en mora de recibir la cosa.

Los derechos del vendedor. Además de las obligaciones que genera la celebración del contrato de compraventa antes mencionados, también produce derechos específicos para ambas partes.⁶⁷

A) Son derechos del vendedor, en forma correlativa, todas las obligaciones del comprador ya señaladas.

B) En forma específica y adicional a los anteriores, en caso de que el comprador haya sido declarado en estado de concurso, el vendedor tiene derecho a que se le pague en forma preferente el precio o su saldo, de los

⁶⁷ Sánchez Meda, Ramón, Ob. Cit., página 189.

bienes vendidos y no pagados, “si hace su reclamación dentro de los sesenta días siguientes a la venta si se hizo al contado o del vencimiento, si la venta fue a plazo”.

C) También tiene derecho a retener, en otras palabras, no entregar la cosa vendida si el comprador no le ha pagado su precio, cuando no se haya señalado un plazo para su pago, o que, no obstante que se haya señalado, “se descubra que el comprador se halla en estado de insolvencia de suerte que el vendedor corra riesgo inminente de no recibir el precio, a no ser que se le dé fianza de que se le pagará en el plazo convenido”.

D) Tiene el vendedor derecho, en caso de incumplimiento de las obligaciones del comprador, de demandar la ejecución forzosa o la resolución del contrato con el pago de daños y perjuicios en ambos casos.

4.8 Modos de terminación

La compraventa puede terminar de dos maneras:

1.- En virtud de hechos o circunstancias contemporáneos a la celebración del contrato que propiamente frustran la compraventa e impiden que esta produzca sus efectos o continúe produciéndolos.

En este primer grupo, hay que mencionar la nulidad de la compraventa por muy diversas causas: por incapacidad general para contratar de uno o de ambos contratantes, es por incapacidad natural y legal (450, 635, 2228, 2230 y 2236); por incapacidad especial o una incapacidad de derecho o una falta de legitimación para celebrar la compraventa de que se trate (276, 2280, 2282). Por causa de lesión en el comprador o en el vendedor artículo 17 del Código Civil o por algún vicio del consentimiento en algunas de las partes por la ilicitud en el objeto o en el fin de la compraventa (1795 fracción tercera y 2225); por no estar en el comercio el objeto vendido artículo 1825 fracción III.

Por el contrario no es nula la venta que se haga a una persona determinada, con infracción de la cláusula por la que el vendedor se hubiere obligado previamente a no vender a dicha persona; ya que tal obligación de no hacer, sólo genera la responsabilidad de pagar daños y perjuicios en caso de incumplimiento. Así mismo, tampoco es nula la venta que se haga a una persona, con violación de cláusula por la que el vendedor se hubiere obligado previamente a conceder “preferencia por el tanto” a favor de otra persona (2303, 2304, 2305, y 2028). Este último “derecho de preferencias”, cuyo origen es un convenio entre las partes

(2303), no debe confundirse con el “derecho del tanto”, instituido por la misma ley a favor del copropietario (973), del coheredero (1292), del usufructuario (1005), del socio (2706) y del arrendatario de una localidad de un inmueble bajo régimen de condominio artículos 19 y 20. Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal.

Aquel “derecho de preferencia” es esencialmente un derecho personal o de crédito y por esta razón su infracción sólo origina el pago de daños y perjuicios dejando valida la venta efectuada en contravención del mismo. En cambio el derecho del cambio es considerado en la doctrina como un derecho real, no consistente en un gravamen sobre la cosa que, por una parte, no da al titular un gravamen sobre la cosa que, por otra parte, no da al titular un derecho actual a intervenir en la cosa, ni un derecho a satisfacerse sobre la misma cosa, si un derecho a adquirirla, derecho que puede ejercitarse sólo en el caso de venta judicial o remate no en todo otro negocio oneroso de enajenación por ejemplo, permuta, aportación a sociedad, como lo sostiene un autor extranjero *enneccerus* y que por otra parte en caso de infracción al derecho de tanto la venta es nula o ineficaz⁶⁸.

Los fundamentos para considerar un derecho real son los siguientes:

A) Es un derecho que se hace valer frente a todo el mundo y no sólo frente al condominio que se pretende vender. Por ello, la venta que con la violación de tal derecho se haga a cualquier derecho no produce efecto legal alguno artículo 972 del Código Civil.

B) Da derecho a su titular a la persecución de la cosa, aunque esta haya pasado a manos de un tercero, de tal suerte que si con violación del derecho del tanto se vende a un terreno y este a su vez a otro tercero, puede aquel titular perseguir la cosa en contra de ese último tercero mediante el ejercicio de la acción de retrato cuando a sido violado el derecho al tanto por haber hecho la venta a un tercero sin respetar este último derecho.

“Es decir, este derecho no es una teórica preferencia que se traduzca sólo en una simpatía abstracta o buena voluntad hacia los condominios y una aversión hacia los terceros, sino que tal derecho tiene trascendencia práctica y concreta, puesto que consiste en que el condominio preferido se sustituya al tercero y adquiera la copropiedad en lugar de este, en igualdad de condiciones, desplazando, en caso de pluralidad de

⁶⁸ Sánchez Meda, Ramón, Ob. Cit., página 197.

condominios titulares de tal derecho, conceda prioridad a uno de ellos pues si se trata de una simple preferencia bastaría la notificación a todos ellos de las condiciones en que se iba a hacer la operación para satisfacer así plenamente este teórico derecho. En suma, también en nuestro derecho civil, como en la legislación comparada. El derecho del tanto se agrega el derecho de retracto, que faculta a su titular a perseguir la cosa en manos de terceros adquirentes inmediatos o mediatos para recuperar la cosa a cambio del precio que hubiera pagado el tercer adquirente al condominio infractor. El fundamento de este derecho real es el interés público de conjurar los frecuentes litigios o controversias a que da origen la copropiedad, razón por la cual a nadie puede obligársele a permanecer en indivisión, salvo casos excepcionales en el del régimen de condominio por cuyo motivo el legislador hace prevalecer dicha consideración a otras razones ordinariamente válidas, y es el caso de un convenio entre herederos para suspender temporalmente la participación. A estos derechos reales se le llama por una parte de la doctrina española como 'derecho reales de adquisición' que pueden tener un origen negocial, como en la opción, o un origen legal, como el derecho al tanto".

2.- La compraventa puede terminar en virtud de hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato, que extinguen los efectos derivados de la compraventa válidamente celebrada. Entre estos medios de terminación de la compraventa, es de mencionarse ante todo, el agotamiento natural del contrato, en virtud del cumplimiento o ejecución de las respectivas obligaciones a cargo de las dos partes. De este segundo grupo de modos de terminación de la compraventa por incumplimiento de una de las partes. El cumplimiento del vendedor en lo que se refiere a algunas de las diversas obligaciones a su cargo, no ofrece dificultad especial, ya que rige el principio general de que el incumplimiento del vendedor da derecho al comprador a pedir la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, en ejercicio de la facultad implícita que existe a este respecto en los contratos bilaterales.

El Código Civil vigente encontró la fórmula que concilia, por una parte, la justa protección al vendedor perjudicado ante el incumplimiento del comprador en las ventas en abonos, y, por otra parte, la necesidad de asegurar la estabilidad y firmeza de esta de esta clase de operaciones con relación a los terceros. Con este objeto, la cláusula resolutoria implícita en todos los contratos bilaterales permite entre las partes la rescisión de las compraventas en abonos cuando el comprador incumple sus obligaciones en lo tocante al pago del precio pero para que tal rescisión produzca efectos contra terceros le requieren dos cosas, a saber: que esas

compraventas se haya convenido el pacto comisorio expreso y que este pacto se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

“Las disposiciones anteriores nos indica que esas compraventas se hayan convenido el pacto comisorio expreso y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad es, sólo en este caso especial de la compraventa en abonos con cláusula resolutoria, una repetición necesaria que impone la ley de la llamada condición resolutoria implícita para que la resolución de dicho contrato por impago de los abonos produzca efecto contra terceros, porque para que los produzca entre las partes basta el pacto comisorio el pacto comisorio implícito y sin necesidad tampoco de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; pero es de advertir que aun en este caso especial pacto comisorio expreso exigido por la ley debidamente inscripto en el Registro Público de la Propiedad es necesario al vendedor acudir a la autoridad judicial para que decrete la resolución de la compraventa por incumplimiento del comprador, a menos que dicho pacto comisorio expresamente también se haya convenido entre las partes que la resolución de la compraventa operara automáticamente, si así lo prefiere el vendedor lo hace saber al comprador el caso de que este haya incurrido la falta de pagos de los abonos”.

CAPITULO QUINTO

DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA.

5.1. Concepto del contrato en sí.

En cuanto al significado de las palabras diremos que: Arrendamiento la palabra proviene de arrendar, que significa ceder o adquirir mediante precio el aprovechamiento temporal de cosa inmueble, o de beneficios de rentas. Por lo que respecta a la opción: palabra que viene del griego latín optare, que significa libertad o facultad escoger, elegir. Por último compra: que significa precio acción y efecto de comprar.

Dispuesto a lo anterior, en cuanto estas dos figuras del contrato de arrendamiento con opción a compra. La esencia del Derecho Civil de los contratos en sus artículos 2398 y 2248 del Código Civil para el Distrito Federal. dice: "hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

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

Artículo 2248. Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.⁶⁹

Por ser dos contratos nominados de acuerdo a los artículos ya mencionados de las definiciones anteriores desprenden el siguiente concepto:

"Habrá arrendamiento con opción a compra cuando, se celebra de forma expresa, con la finalidad de que las partes concedan el uso y goce de una cosa de un precio cierto en dinero y determinado, para transferir la propiedad o de la cosa arrendada".

De esa forma de contratos hemos definido el arrendamiento con opción a compra; es decir el dueño de un bien mueble o inmueble esta en su derecho y es su deseo a venderlo a otra persona, mediante el consentimiento que transfiere la propiedad uso y goce de la cosa

⁶⁹ Código Civil para el Distrito Federal, Ob. Cit., páginas 161 y 174.

arrendada de un precio cierto en dinero estipulado por las partes contratantes.

5.2. Naturaleza jurídica.

La doctrina ha debatido ampliamente si el arrendamiento se deriva para el arrendatario un derecho personal o un derecho real frente a la cosa arrendada resultante para el arrendatario en el arrendamiento de cosas para algunos autores opinan principalmente⁷⁰. Colín y Capitán "El verdadero arrendamiento, es un derecho personal no un derecho real".

El carácter de derecho real que de este contrato nace para el arrendatario, también dice dichos autores Vázquez Del Mercado "Es un interesante estudio sobre este punto, entiende que el contrato de arrendamiento cuando requiere ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, crea derechos reales".

Los opositores de opinión afirman la imposibilidad legal de cambiar la naturaleza jurídica de una institución, y su consiguiente transformación de personal en real, por la mera circunstancia de la inscripción en el "registro".

La doctrina más extendida entiende que el arrendamiento debe atribuírsele naturaleza personal porque en él no se dan características propias del derecho real.

Castán Tobeñas José, sin embargo no niega en absoluto que "el arrendamiento inscrito, sin dejar de ser un derecho personal", es decir sea susceptible de producir por virtud de la inscripción en los casos en que esta proceda, de acuerdo con La Ley Hipotecaria Española, cierto efecto real, cual es de obligar al adquirente de la finca a respetar, "el arrendamiento preexistente, pero aclarando este efecto parcial no modifica la naturaleza de la relación jurídica arrendataria".

Análisis de dichas características en función del derecho real o personal como afirma Troplog y son las siguientes:

1.- Ponibilidad del derecho del arrendatario. Esta oponibilidad del derecho del arrendatario frente al nuevo adquirente no podrá explicarse sino admitiendo, o su carácter real, o bien una subrogación legal "Nos permite

⁷⁰ De Pina Vara, Rafael, "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Editorial Porrúa S.A., 4ª Edición, México 1978, página. 102.

afirmar que el derecho del arrendatario es oponible al nuevo dueño, conservando su naturaleza de derecho de crédito". En cambio, la oponibilidad nos permitirá afirmar que el derecho del arrendatario es real, si además demostramos que le otorga la acción persecutoria de la cosa. En el derecho del arrendatario no existe una oponibilidad absoluta, es una oponibilidad sólo a un tercero el adquirente de la cosa.

2.- La segunda característica que se advierte en el arrendamiento, consistente en la cesión de obligaciones por parte del arrendador sin el consentimiento del arrendatario, puede ser explicada sin recurrir a la naturaleza real. "Del derecho, en caso de aceptar la tesis de la subrogación legal, esta nos permite colocarnos en la hipótesis de que el arrendamiento crea un derecho personal y, además, que como consecuencia de serlo. La subrogación legal es una forma propia de estos derechos, para la transferencia no sólo de los créditos, sino también de las deudas; o en otras palabras para los derechos personales existen tres formas de transmisión: cesión de derechos. Cesión de deudas y subrogación". Por consiguiente, si logramos demostrar que el caso del arrendamiento, es de subrogación legal, estaremos dentro de la técnica propia de los derechos de crédito para explicarnos una situación que aparentemente contradice la naturaleza de estos derechos.

"La subrogación legal se define como la transferencia de créditos o de deudas por ministerio de Ley, independientemente de la voluntad de las partes en la relación jurídica, constituye la subrogación legal otra forma de transferencia de créditos y deudas, pero de una manera especial, no depende de la voluntad de los interesados en relación jurídica". En el arrendamiento también hallamos un acto jurídico que realiza la transferencia de derechos y obligaciones del arrendador, sin recurrir la voluntad o consentimiento del arrendatario la transferencia de los derechos del arrendador queda suficientemente explicada tanto por la subrogación legal.

3.- La tercera razón invocada por Troplog consistente en que el arrendamiento se inscribe en el Registro público de la Propiedad cuando excede de cierto plazo, y que esta es una característica de los derechos reales. En este aspecto, no tiene consistencia alguna la tesis comentada. El Registro Público de la Propiedad es una institución que no sólo se ha creado para los derechos reales. Así se inscriben otros actos como las sentencias, los testamentos, los cambios de posesión, independientemente de que sean consecuencias o no de un cambio en el dominio o en los derechos reales. "Por tanto, no se hace una excepción para el

arrendamiento, ni es el único acto o derecho quien sin tener características de real, es objeto de inscripción en el Registro Público”.

4.- En cuanto a la competencia que según se dice en materia de arrendamiento, sigue la regla general de los derechos reales, cabe observar que no se funda en la naturaleza real o personal de la acción, sino en razones de economía procesal y de utilidad práctica para que el juez pueda conocer de los litigios que por su naturaleza caigan en su jurisdicción, sobre todo, tomando en cuenta la ubicación de la cosa para inmuebles y el domicilio del deudor para los muebles, independientemente de que la acción sea real o personal. “Por estar las acciones reales prendarios se entablan ante un juez del domicilio del deudor no ante el juez de la ubicación de la cosa. Es decir, no es propio de las acciones reales el fijar la competencia por la ubicación de la cosa, ni es exclusivo de las acciones personales determinadas por el domicilio del deudor, por que tenemos casos de acciones reales, sobre muebles que atienden al domicilio del deudor, y a su vez, acciones personales sobre inmuebles que toman en cuenta la ubicación de la cosa. El criterio, por tanto, es absolutamente ajeno a la naturaleza real o personal del derecho”.

Naturaleza jurídica, protección y consumación de la compraventa.

El contrato de compraventa es, desde un punto de vista naturaleza del concepto legal puede atribuir se le como principal, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo y excepcionalmente aleatorio, como en el caso de la venta de esperanza, y translativo de dominio, en el sentido de que sirva de título para la transferencia de la propiedad. Pudiendo ser instantáneo o de tracto sucesivo.

La compraventa puede ser formal, según estén exigidas o no formalidades preestablecidas por el legislador para celebrarla.⁷¹ “Por regla general la compraventa es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido en la cosa y el precio, aunque la primera no se haya entregado ni el segundo satisfecho. Constituye la excepción de esta regla los casos en que se celebra bajo condición suspensiva, en los cuales no se perfecciona hasta el cumplimiento de la condición. Las compras de cosas que se acostumbra a gustar, pesar, o medir, no producirán sus efectos sino después de que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos”.

⁷¹ Rojina Villegas, Rafael, Ob. Cit., página 226.

Por consumación del contrato de compraventa.

Se entiende la satisfacción de las prestaciones a que estén obligadas cada una de las partes. En relación con la venta podemos decir que se perfecciona por el mero consentimiento y se consume por la entrega de la cosa y el precio⁷².

“La eficacia translativa de la compraventa: existen dos maneras de recibirla la compraventa como un contrato en virtud del cual se transfiere la propiedad de la cosa vendida por el mero consentimiento, o como un contrato en virtud del cual sólo se crea entre las partes, entre otras obligaciones, la de la entrega de la cosa vendida, no la transferencia directa de la propiedad de ella”.

Con referencia al derecho argentino se ha escrito que el contrato de compraventa, tal y como aparece reglamentado en el Código Civil surge una obligación de dar una cosa y una obligación de dar suma de dinero, pero que no surge el derecho real sobre la cosa, y que la transmisión de la propiedad al comprador sólo se produce por el acto de dar, por la tradición, no constituye al comprador en propietario, de la cosa vendida, sino que simplemente le confiere el derecho de exigir su entrega, no como propietario, sino como acreedor de una obligación de dar, por lo que ha podido concluirse que mientras el vendedor, el comprador no adquiera hasta ese momento más que un derecho a la cosa o en la cosa⁷³.

“La conclusión que puede deducirse, del texto del Código Civil para el Distrito Federal es, a nuestro juicio, la misma que se desprende del contenido del Código Civil Argentino. Entre otros, el contrato de compraventa se perfecciona, sin duda, mediante el consentimiento, pero no se consume sino mediante la entrega de la cosa vendida, que es el verdaderamente el acto que produce la transferencia de la misma al comprador”.

La diferencia entre arrendamiento y compraventa.

Aparentemente la diferencia es clara. La dificultad se presenta en algunos casos concretos como la explotación de una mina, o cantera, etc. En donde el arrendatario hace las suyas parte del mineral.

⁷² De Pina Vara, Rafael, Ob. Cit., página 32.

⁷³ De Pina Vara, Rafael, Ob. Cit., página 34.

La doctrina mexicana ha considerado que aunque la cosa objeto del contrato sufra un desgaste o merma, en algunos con mayor incidencia, como es la explotación de productos naturales, se trata de arrendamiento.

La naturaleza del derecho del arrendatario, es específicamente cuando se transmite la propiedad del inmueble dado en arrendamiento, y las acciones persecutorias en materia de posesión.⁷⁴

“Respecto al primer punto nuestro derecho positivo establece que la vigencia del arrendamiento continúa aun cuando se transmita la propiedad de la cosa, objeto del arrendamiento artículo 2409 del Código Civil La explicación que sostiene la doctrina mexicana se fundamenta en la ‘Cesión de contrato’. El arrendador cede los derechos y obligaciones derivadas del contrato, es decir, su estatuto de arrendador, y el arrendatario consiente tácitamente en ello.

En el segundo aspecto. La relación sostiene que el arrendatario tiene acciones persecutorias en función de la posesión derivada de la que se titula artículo 790 del Código Civil. Al igual que cualquiera otro poseedor derivado. Los argumentos anteriores hace concluir a nuestra doctrina que el arrendatario tiene un derecho de crédito”.

5.3. Elementos de existencia y de validez.

Los elementos de existencia del arrendamiento y de la compraventa son de acuerdo con el artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal, son aplicable a todo contrato. Los requisitos son dos: El consentimiento y el objeto.

Respecto al consentimiento no hay ninguna regla especial en materia de arrendamiento, pero en la compraventa el consentimiento.

Disponen los artículos 2248 y 2249: “Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho. Y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”.

Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.”Es decir el primero elemento esencial o sea el consentimiento, en la compraventa se define como un acuerdo de

⁷⁴ Diccionario Jurídico Mexicano, “Instituto de investigaciones Jurídicas”, Ob. Cit., página 221

voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio. El contenido de la voluntad en este contrato ha de ser siempre por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y, por la otra, pagar un precio cierto y en dinero. Si no se cumplen estas dos manifestaciones de la voluntad, no hay compraventa”.

Objeto. El contrato de arrendamiento.

Como un contrato bilateral produce obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes, y cada obligación tiene su objeto; de tal suerte que cuando hablamos de objeto del contrato de arrendamiento, tenemos que referirnos a dos objetos; al de la obligación del arrendador consiste en proporcionar el uso y goce al tiempo de una cosa; arrendador tenemos entonces que referirnos a qué cosas son susceptibles de arrendamiento. Nuestro Código Civil dispone, en los artículos 2400 Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendador y los derechos estrictamente personales.

Los bienes consumibles son aquellos que se destruyen por el primer uso; comprenden ustedes que sí el contrato de arrendamiento esta obligado a la determinación del contrato a restituir el bien en su individualidad, no podrá el arrendamiento versar sobre esas consumibles. Ahora bien. Excluyendo estos bienes a que se refiere el artículo 2400, cualquier otro bien, corpóreo o incorpóreo, se trate de objeto material mueble o inmueble, o un material, incorpóreo como es, por ejemplo: el derecho que se deriva de una patente, desde ser materia de un contrato de arrendamiento, porque la ley no lo prohíbe.

Naturaleza que la cosa, para que pueda ser objeto del contrato de arrendamiento, debe llenar los requisitos cualquier cosa para objeto de un contrato, los requisitos de acuerdo con el artículo 1825 son:

- I.- Existir en la naturaleza
- II.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.
- III.- Estar en el comercio.

El arrendatario se obliga a pagar como contraprestación por el uso y goce que le transmite el arrendador, un precio cierto. Artículo 2398 del Código Civil. Además el artículo 2399 dice “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”.

De acuerdo. Objeto elemento esencial del contrato de compraventa.

Debemos distinguir entre el objeto directo del contrato y el objeto indirecto. El primero consiste en la compraventa, en la creación de las obligaciones, transmitir el dominio y pagar el precio. "Si el pretendido contrato de es objeto directo, es decir, cuando no exista la voluntad de transmitir la propiedad del objeto del contrato, por un precio; o bien cuando no exista la cosa, o finalmente cuando no exista el precio carecerá de objeto directo el contrato". Y será inexistente nuestro Código Vigente sólo reglamenta lo relativo al objeto. directo, o sea el objeto de las obligaciones creadas. En el artículo 1824 son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obliga debe dar.

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

"Por lo que se refiere al objeto indirecto del contrato, son la cosa y el precio. Puede existir consentimiento para transmitir una cosa a cambio de un precio; pero no existir la cosa, falta el precio, y en ese caso el contrato es inexistente por falta de alguno de sus objetos indirectos. Ya por esto en la práctica se analizan los casos de inexistencia cuando la cosa es imposible física o jurídicamente, o bien cuando el precio no exista".

Elementos de validez.

Nuestro Código Civil sólo reglamenta la capacidad y la forma en la compraventa si presenta problemas esenciales en el cual la capacidad del vendedor se diferente a la capacidad del comprador.

El vendedor requiere una capacidad especial que es una capacidad específica del tipo personal relacionada con el bien o cosa, objeto del contrato, consistente en ser propietario del bien; ya que si no es propietario no se transmitirá no se podría transmitir el dominio, que es una de las características de este contrato. El comprador, por el contrario, no requiere si no una capacidad general por ser a él a quien se le transmitirá la propiedad del bien, y sólo requerirá también de una capacidad especial si además de pagar como contraprestación dinero en efectivo Si el objeto del contrato no es propio del vendedor se estará en presencia de la figura conocida como venta de cosa ajena. Es decir en el artículo 2270 del Código Civil dice: "la venta de cosa es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe". La venta de cosa ajena es nula dispone el artículo 2271 que dice: "el contrato quedará revalidado si antes

de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida”.

“La compraventa de cosa ajena es nula, no inexistente, porque si bien es verdad que la ley establece como requisito esencial para la existencia de todo contrato, el consentimiento de las partes contratantes, en el caso no puede decirse que falte dicho requisito, puesto que exista el consentimiento del vendedor de realizar la compraventa, si bien se trata de un consentimiento otorgado por el propietario; además de que se trata de un contrato que produce una serie de importantes efectos que si fuera inexistente, no sería posible imaginar”.

Por otra parte, ambas partes contratantes deben de tener capacidad de goce para la celebración del contrato y para que puedan, en especial el comprador, ser titulares de los derechos que emanen del contrato. “Un extranjero no tiene capacidad de goce para ser titular de los derechos de propiedad de un bien inmueble ubicado como comprador de derechos de propiedad respecto de un bien inmueble ubicado en esa zona. Si celebra la operación, el contrato estará afectado de una nulidad absoluta, por ser un hecho realizado en contravención a una norma de carácter imperativo”.

Por falta de capacidad de goce, no pueden adquirir, ni por su propio derecho ni por interpósita persona. “Los bienes objeto de los litigios en que intervengan, los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores, los abogados, los procuradores y los peritos, y si lo hacen, la compraventa estará afectada de una nulidad absoluta. Tampoco pueden adquirir los bienes de cuya venta o administración se hallen encargado los Tutores, curadores, mandatarios, ejecutores testamentarios, los administradores e interventores los representantes del ausente, en caso de ausencia y los empleados públicos, bajo la sanción de nulidad absoluta del contrato”.

Para celebrar el contrato de compraventa por su propio derecho, las partes deben tener capacidad de ejercicio.

Si una de las partes o ambas no tiene capacidad de ejercicio y comparece personalmente a la celebración del contrato, este estará afectado de nulidad relativa, atento lo dispuesto por los artículos 450, 2228, 2230, y relativos del Código Civil. En la enajenación de determinados bienes y con relación a la capacidad y representación de las partes contratantes, deben observarse ciertos requisitos” como sucede en los siguientes casos:

1.- Para que los cónyuges puedan celebrar el contrato de compraventa entre ellos, sólo requiere estar casados bajo régimen de separación de bienes.

2.- Los hijos sujetos a patria potestad sólo pueden vender a sus padres los bienes que hayan adquirido por su trabajo.

3.- Quienes ejerzan la patria potestad no pueden vender los bienes inmuebles o los muebles preciosos propiedad de sus representados, sino por causa de absoluta necesidad o evidente beneficio y previa la autorización del juez competente, ni vender valores comerciales, industriales, títulos de rentas, acciones, frutos y ganado, por menor valor del que se cotiche en la plaza el día de la venta artículo 476 del Código Civil.

4.- El tutor no puede vender los bienes inmuebles, derechos anexos a ellos y los muebles preciosos que le pertenezcan al pupilo, si no por causa de absoluta necesidad o evidente utilidad, debidamente justificada y previa la autorización del curador y autorización judicial. La venta de inmuebles en esos casos debe hacerse en subasta pública, bajo sanción de nulidad.

5.- El tutor no puede comprar para sí, ni para sus ascendientes, cónyuge, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad, los bienes de su pupilo si lo hace, la venta es nula y el acto será suficiente para que se le remueva.

6.- El representante del ausente tiene respecto de los bienes las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores.

7.- El emancipado sólo puede vender sus bienes inmuebles previa autorización judicial.

8.- El albacea sólo puede vender los bienes de la sucesión para estar en posibilidad de pagar deudas o hacer algún gasto urgente, previo acuerdo de los herederos y si no fuere posible, con aprobación judicial y no puede comprar para sí, ni para sus ascendientes, cónyuge, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad, los bienes de la herencia y si lo hace, además de ser el contrato nulo, es causa para que se le remueva del cargo.

9.- El propietario de una finca urbana dada en arrendamiento para casa habitación y siempre que el contrato de arrendamiento hubiera estado vigente el día 19-X-93. Y esta disposición sólo se aplica hasta el día 19-X98 en que deja de tener vigencia, sólo podrá venderla dando aviso de la operación concertada con los requisitos que establece la ley, al inquilino,

para darle oportunidad de que ejerza su derecho del tanto para adquirirla. La compraventa realizada en contravención a esas disposiciones, es nula la venta. Los propietarios de cosa indivisa, sólo pueden enajenar a extraños a su parte respectiva, respetando el derecho del tanto de los demás copropietarios, en los términos de los artículos 2279. 973. Y 974.

La capacidad. Se debe distinguir en este estudio la capacidad del arrendador, de la capacidad del arrendatario.

Del arrendador. Esta requiere de una capacidad general y además, de una capacidad especial de poder disponer del uso de la cosa. No sólo que pueda disponer del uso y goce, ya sea porque fuere titular de un derecho que le dé tal facultad, como usufructuarios o porque este autorizado por aquel que tenga tal disponibilidad, como apoderados. "El propietario del bien por tener la disponibilidad del uso y goce, puede sin duda darlo en arrendamiento".

1.- Los que ejercen la patria potestad pueden arrendar los bienes de quienes están sujetos a ella, siempre que la duración del contrato no exceda de cinco años y no pueda recibir anticipos de rentas por más de dos años.

2.- Los tutores pueden dar arrendamiento los bienes de sus pupilos, siempre que la duración del contrato no exceda de cinco años a no ser en caso de necesidad o utilidad para el incapaz, previo el consentimiento del curador y la autorización judicial; y además es nulo todo anticipo de rentas por más de dos años.

3.- Los representantes de los ausentes como administradores legítimos de sus bienes, tienen las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores

4.- Los albaceas sólo pueden dar en arrendamiento los bienes de la herencia hasta por un año; para darlos por mayor plazo requiere el consentimiento de los herederos o de los legatarios, en su caso

Del arrendatario.

El arrendatario sólo requiere la capacidad general para celebrar este contrato. La ley restringe la capacidad de goce de algunas personas, al incapacitarlas para celebrar el contrato de arrendamiento tal caso.⁷⁵

1.- En el artículo 2404 dice: “se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces o a cualesquiera otros empleados Públicos tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan”.

2.- En el artículo 2405 dice: “se prohíbe a los encargados de los esta públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren”.

3.- En el artículo 27 Constitucional fracción VII establece que la ley establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras. Esto es, no sólo permite sino que promueve la posibilidad de que los ejidatarios y comuneros celebren con terceros contratos de arrendamiento respecto de sus predios rústicos.

La forma en el contrato de arrendamiento.

Encontramos en los artículos 2406 y 2407, “el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos. Si el precio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales. El contrato se otorgará en escritura Pública, a *contrario sensu*, si el arrendatario no exceda en cuanto al precio, a la renta, de cien pesos anuales, el contrato puede ser celebrado verbalmente”. Los contratos de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación deberán contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- 1.- Nombres del arrendador y arrendatario.
- 2.- La ubicación del inmueble.
- 3.- 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.
- 4.- El monto de la renta.
- 5.- La garantía, en su caso.

⁷⁵ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa S.A., 143ª edición, México 2001, página. 28.

- 6.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- 7.- La terminación del contrato.
- 8.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan, adicionalmente a las establecidas en la ley 2448-F. Del Código Civil para el Distrito Federal.

Por otra parte, la fracción III del artículo 3042 establece que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por más de seis años, o con adelanto de renta por más de tres, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. La falta de inscripción no afecta la validez del contrato, sino que produce las consecuencias que se señalan en el artículo 3007 del Código Civil que dice: "los documentos que forme a este Código sean registrables y no se registren producirán en perjuicio de terceros".

La forma el contrato de compraventa.

En el contrato de compraventa la formalidad se presenta desde la escritura pública; para por el contrato privado y llega hasta la consensualidad, es decir, presenta toda gama, por lo que hoy la necesidad de ocuparse de los diversos casos.

Tratándose de bienes muebles, la compraventa es consensual, como regla general, cuando debiendo ser congruentes con disposiciones anteriores, debió distinguir los muebles preciosos de los que no lo son y exigir alguna formalidad para aquellos. "La ley fiscal exige el otorgamiento de documento, como lo es la factura, esta consensualidad tiene algunas excepciones, como son: El caso de que se haya estipulado una formalidad los títulos de crédito, ya que era el perfeccionamiento del contrato deben ser entregados".

La compraventa de bienes inmuebles, siempre será formal, en el sentido de que, para su validez, el contrato deberá hacerse constar por escrito ya sea privado, por duplicado y ante testigos o en la de notariado, posterior al código, en sus artículos 54 y 14 transitorio, exigieron que el contrato en escritura cuando el predio fuera de quinientos pesos en adelante. A primera vista se puede deducir que renace al formalismo, que el código quiso decir abolir; pero cierto es que la reforma se justificó plenamente debido a un número de fraudes que se cometieron con el contrato privado ya que no se estudiaba, por nadie, los antecedentes registrales ni los títulos de propiedad, llegándose a suscitar alarma que remedió el legislador con la reforma, que encomienda, como lo es notario.

El artículo 2321 establece la compraventa de inmuebles por medio de ondosos del certificado de inscripción del inmueble, expedido por el registrador, naturalmente en el caso de que estén inscritos, siempre que la venta sea de contado y precio no exceda de cinco mil, sin más formalidad que la ratificación de las firmas de los contratos, ante el registrador y la comprobación de la identidad de las personas de los contratantes y de la autenticidad de la firma. Este artículo nunca se aplicó debido a las dificultades que presenta, ya que en el sistema se presenta a fraudes, pues podía venderse el inmueble varias veces con sólo exigir varios certificados y no ratificar el endoso: no se estudiaba el caso de varias la Ley del Notariado vino a modificarlo, exigiendo escritura pública, cuando el precio exceda de quinientos pesos. Según el sistema general del Código, falta de forma sólo produce una nulidad relativa: pero concede a los contratantes una acción para dar contrato la forma omitida, en los artículos 1833, 2229, 2231 y 2232 del Código Civil. El contrato de compraventa de bienes inmuebles deberá inscribirse en el registro público de la propiedad para que surta efectos en relación a terceros, ya que sin inscripción se limita su efecto a las partes.

5.4. Denominación de las partes.

La denominación de las partes del contrato de arrendamiento y del contrato de compraventa: En el arrendamiento los sujetos de este contrato se denominan. Arrendador, es quien confiere el uso y goce temporal de una cosa. Arrendatario, es quien recibe el uso o goce de la cosa y se obliga a pagar por ello en dinero o especie a restituir el objeto en su individualidad artículo 2398 del código civil.

En la doctrina mexicana se ha considerado siempre que en el contrato de compraventa la obligación primordial del vendedor es la de transferir la propiedad de la cosa al comprador y por la influencia de ese escrito se ha conceptualizado a este contrato como: Aquel por virtud de la cual una de las partes contratantes llamada vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa la titularidad de un derecho a la otra llamada comprador, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto y en dinero artículo.2448 del Código Civil⁷⁶.

“En efecto, tres cosas constituyen la esencia del contrato de compraventa. Una cosa que vende, un precio que el comprador se obliga a pagar al vendedor y el consentimiento de las partes la cosa y el precio”.

⁷⁶ Joseph Pothier, Robert, “Tratado de los Contratos”, Tomo II, 1ª edición, Editorial Francesa de 1824, páginas 290 y 291.

“Tres cosas, también forman el contrato de arrendamiento común: Una cosa que arrienda, un precio, que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador y el consentimiento de las partes sobre la cosa y el precio”.

“El contrato de arrendamiento de renta pertenece al derecho de gentes de igual modo que los contratos de compraventa y de arrendamiento. También como estos, es sinalagmáticos; es decir que producen obligaciones por ambas partes, que cada una contrae con la otra; finalmente, corresponde lo mismo que los comparados antes, a la clase de los contratos conmutativos”.

De acuerdo y expuesto a lo anterior. La denominación de las partes “Habrá arrendamiento con opción a compra cuando, se celebre de forma expresa, con la finalidad de que las partes concedan el uso y goce de una cosa de un precio cierto en dinero y determinado, para transferir la propiedad o de la cosa arrendada”.

“Es decir de la definición del contrato de arrendamiento con opción a compra la ley no lo prohíbe, si se trata de bienes muebles o inmuebles en su artículo 1825 del Código Civil para el Distrito Federal”.

I.- Existir en la naturaleza.

II.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

III.- Estar en el comercio.

El derecho mexicano contempla dos cosas que pueden rentar, éstas son los bienes muebles, o sea aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro y los inmuebles mejor conocidos como propiedad raíz⁷⁷. El primer grupo ubicaremos a los bienes muebles, dentro de los cuales quedarían considerados de manera enunciativa, la maquinaria, herramientas, automóviles, muebles para el hogar. En segundo grupo ubicaremos a los bienes inmuebles, dentro de los cuales quedarían considerados de manera igualmente enunciativa las casas habitación, los departamentos, oficinas, terrenos, bodegas, edificios, locales comerciales, etcétera.

“Nuestras legislaciones subdividen los bienes inmuebles en dos grupos los predios urbanos y los predios rústicos, los predios urbanos, se puede decir, son los que se encuentran en las ciudades, y los rústicos, lo que se encuentran en el campo. Rentar lo que recibimos en arrendamiento, es subarrendar, situación también permitida por nuestras leyes.

⁷⁷ Gómez Coronel, Xavieri, Ob. Cit., página. 23.

En el Código Civil, en sus capítulos de arrendamiento, incluye a los bienes muebles y es por eso que en disposiciones hablan de arrendamiento de cosas refiriéndose indistintamente a bienes muebles e inmuebles en general”.

Aquí sólo los contemplaremos en relación a que si en el arrendamiento de un inmueble sea mobiliario, bienes o mueble, es entenderá que el arrendamiento de éstos será por el mismo tiempo que el bien inmueble, salvo que se pacte lo contrario. Dichos términos, la suerte de lo accesorio correrá la suerte de lo principal, considerando como accesorios a los bienes muebles.

“Cuando rentamos una casa o departamentos amueblados, se deberá especificar en el contrato cada uno de los muebles, así como la responsabilidad del inquilino por la pérdida o deterioro de estos, pues normalmente se presume esta pérdida o deterioro a cargo del inquilino. Por último diremos que la ley permite el arrendador dividir los contratos, o sea uno por el inmueble y otro por los muebles”.

Derecho de preferencia con opción a compra.

El derecho de preferencia en la compraventa es la primacía que otorga la ley o la voluntad de las partes, con el fin de ser preferido, en igualdad de circunstancias, para adquirir un bien frente a un tercero.

Ahora bien hay dos clases de derechos de preferencia del tanto y por el tanto.

El primero: del tanto es aquel que tiene copropietario, el heredero, el usufructuario, y el inquilino de casa habitación, el cual si no es respetado provoca la nulidad del acto.

El segundo: por el tanto el arrendatario de un inmueble no destinado a casa habitación, mismo que si no es respetado produce el pago de daños y perjuicios.

“Es decir el derecho por el tanto que se establece como una modalidad en una compraventa, el derecho por el tanto, consiste en una cláusula donde se establece que en caso de que el comprador enajene con posterioridad el bien adquirido, el vendedor será preferido en igualdad de circunstancias. Este derecho implica una obligación de hacer y su incumplimiento trae como consecuencia el pago de daños y perjuicios y no la nulidad, como el derecho del tanto”.

Para hacer uso de este derecho se deberá llevar a cabo el siguiente procedimiento:

- 1.- El vendedor notificará en forma fehaciente a la persona de quién adquirió y ahora posible comprador, los términos y condiciones en que va a enajenar artículo 2305.
- 2.- El posible comprador tres días si la cosa es mueble y diez si es inmueble, para manifestar si hace o no uso del derecho de preferencia artículo 2304.
- 3.- En caso de hacer uso de este derecho, la compraventa se llevará a cabo en las condiciones y términos propuestos, sin que el adquirente pueda hacer variación no solicitar plazos especiales.

Concepto del derecho del tanto.

El derecho del tanto es la posibilidad jurídica que le da la ley a un copropietario para adquirir, en igualdad de circunstancias, respecto de cualquier tercero, la parte indivisa del bien sobre el que recae la copropiedad, que pretenda vender a otro copropietario.

El derecho por el tanto del arrendamiento es un inmueble. También es aplicable a los arrendamientos de casa habitación, los inquilinos de fincas, locales comerciales, oficinas, terrenos, etcétera.

“Que tienen derecho de ser preferidos en igualdad de circunstancias, para adquirir la finca arrendada siempre y cuando la hayan arrendado por más de cinco años; le hayan hecho mejoras de importancia; y estén al corriente en el pago de sus rentas”.

Artículo 973. Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alicuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, “el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes haga uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno”.

Artículo 1005. El usufructuario goza del derecho del tanto. Es aplicable lo dispuesto en el artículo 973, “en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto”.

Artículo 1292. El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario, "debe notificar a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquellos, dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto; si los herederos hacen uso de ese derecho, el vender está obligado a consumir la venta a su favor, conforme a las bases concertadas. Por el solo lapso de los ocho días se pierde el derecho del tanto, Si la venta se hace omitiendo la notificación prescrita en este artículo, será nula".

Artículo 2706. Los socios gozarán del derecho del tanto. Si varios socios quieren hacer uso del derecho, les competirá éste en la proporción que representen". El término para hacer uso del derecho del tanto, será de ocho días, contados desde que reciban aviso del que pretende enajenar".

"El derecho del tanto se caracteriza porque es recíproco en sí mismo. Es decir, quien es deudor del derecho por pretender vender a un tercero su parte alícuota, puede ser, en cualquier momento, acreedor del mismo derecho, si otro copropietario es el que pretende enajenar".

Antes de celebrar un contrato, los interesados tiene la posibilidad jurídica de hablar o convenir sobre los posibles términos definitivos del contrato y una vez que se han agotado las pláticas sobre todo los detalles del mismo, uno de ellos, necesariamente hará la propuesta o declaración de la otra, con los elementos esenciales del contrato en forma seria y con ánimo de cumplir en su oportunidad. Si el destinatario de esa propuesta la capta sin modificaciones, se perfecciona el contrato. En esta exposición se puede distinguir con toda claridad los tratos previos o tratativos que son las pláticas o diálogos para ajustar los intereses de la parte antes de celebrar un contrato, de la pólita de oferta. Que es el momento previamente inmediato a la celebración del contrato; y ambos del contrato. Las expresiones "tengo o tenemos propalada o concertada una operación de compraventa" puede considerarse como la fase precontractual, como los tratos previos para la celebración del contrato, pero en realidad, entre el propietario arrendador y el tercero ya se agotaron esas pláticas u se llegó al acuerdo de celebrar el contrato, con la modalidad de que un arrendatario no ejerce su derecho del tanto y por ello, entre ellos, se ha celebrado ya un contrato de compraventa aun que no puro, y simple, si no sujeto a condición suspensiva; y por lo tanto, si el arrendatario no hace uso de su derecho debe perfeccionarse entre aquellos el contrato de compraventa, con efecto de entrega de prestaciones. El contrato de Arrendamiento Inmobiliario Con Opción a Compra deberá contener las estipulaciones mostradas en la página siguiente.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO CON OPCIÓN A COMPRA QUE CELEBRA POR UNA PARTE MARIA ANTONIETA LOPEZ DE LA TORRE, EN SU CARÁCTER DE ARRENDADORA Y POR LO OTRA EL SEÑOR FRANCISCO JAVIER SOTO GONZALEZ EN SU CARÁCTER DE ARRENDATARIO, RESPETO DE LA CASA No. 127 DE LA CALLE DE TABASCO, COLONIA ROMA EN ESTA CIUDAD DE MEXICO DISTRITO FEDERAL, QUIENES LO SUJETAN A LAS SIGUIENTES:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- El arrendatario pagara al arrendador o a quien sus derechos represente la cantidad de N\$ 14, 500.00 (CATORCE MIL QUINIENTOS NUEVOS PESOS 00/100 M.N.), con su correspondiente impuesto al valor agregado, por el arrendamiento mensual de la localidad mencionada en el premio de este contrato, que se cubrirá en moneda nacional con toda puntualidad por meses adelantados, con la salvedad que adelante se apunta, en el domicilio del arrendador ubicado en la casa No. 855 de la Calle de Pestalozzi, Colonia Narvarte, C.P. 03020 en esta ciudad de México, Distrito Federal, de acuerdo como lo previenen los artículos 2447 y fracción I del 2425 del Código Civil, este contrato que es el día primero de Enero de mil novecientos noventa y seis.

SEGUNDA.- Como concesión especial que hace la arrendadora al arrendatario las primeras rentas se pagarán en la siguiente

- A) La renta del mes de Enero a más tardar el día treinta y uno de dicho mes.
- B) La renta del mes de Febrero a más tardar el día veinte de dicho mes.
- C) La renta del mes de Marzo a más tardar el día quince de dicho mes.
- D) La renta del mes de Abril a más tardar el día diez de dicho mes.
- E) La renta del mes de Mayo y subsecuentes dentro de los primeros cinco días de cada mes.

TERCERA.- La duración del presente contrato es de dos años improrrogables contados a partir de la firma del mismo; esto es que al término del primer año la renta se incrementará al comenzar el segundo año, en proporción al índice inflacionario que marque el Banco de México.

CUARTA.- Si al término del segundo año de vigencia del contrato, esto es, el treinta y uno de Diciembre de mil novecientos noventa y siete, no desocupe el arrendatario el inmueble materia del presente contrato, cubrirá por concepto de pena convencional la cantidad de N\$ 50, 000. 00 (CINCUESTA MIL PESOS 00/ 100 M.N), mensuales por todo el tiempo

que continúe ocupando el inmueble, hasta que este sea recibido a satisfacción del arrendador.

QUINTO.- El inmueble de este contrato se destinará para el giro de "ESTETICA"; y correrá por cuenta del arrendatario la obtención de permisos, licencias y además trámites que se requieran para el funcionamiento de la negociación.

SEXTO. El inmueble se arrienda con línea telefónica número 55- 14 -96-97, propiedad de la arrendadora y al corriente en el pago de la renta correspondiente, por lo que el arrendatario se obliga a devolverlo igualmente al corriente en los pagos.

SEPTIMA. El presente contrato dejará de tener vigencia en el caso en que las partes contratantes decidan celebrar contrato de compraventa del inmueble materia de este contrato.

OCTAVA. Las partes contratantes acuerdan decide poner en venta el inmueble materia de este contrato de arrendamiento gozará un derecho de preferencia para adquirirlos lo podrá ejercer el arrendatario siempre y cuando no tenga adeudo con el arrendador notificará por escrito en los términos y condiciones de venta por un plazo no podrá exceder de 10 días naturales al arrendatario.

NOVENA. El inmueble se entrega en optimas condiciones para el uso inmediato del giro comercial a que se refiere la cláusula quinta por lo que al término del contrato deberá entregarse en las mismas condiciones; de conformidad al siguiente en las mismas condiciones; de conformidad al siguiente inventario:

Apuntalamiento de muros en el inmueble; loseta en el piso del estacionamiento; aplanado en el interior; tirol y pasta en los muros; plafones; cisterna; sistema de red de agua; tubería en el sistema de la red de agua; baños integrados en las tres recámaras de la planta baja, y en las cuatro de la planta alta; estas además con jacuzzi en cada una de las recámaras; instalación eléctrica en óptimas condiciones; falidores de agua y luz; azulejo o en cada uno de los baños del mueble; tanques de agua y calentadores; cocina y dos mueble; tanques de agua y calentadores; cocina y dos cantinas en la estancia comedor; escaleras metálicas; puertas de tambor de madera con marcos pintados en esmalte y puertas galvanizadas; vidriería translúcida y opaca; herrería de hierro tubular en ventanas de aluminio; tanque de gas estacionario; cerrajería en puertas de intercomunicación interiores de calidad mediana y en portones de cochera

exteriores de buena calidad de importación; puertas de acceso a los estacionamientos.

DECIMA. El atraso en el pago de las rentas de día mensualidades es causa de rescisión y la mora a partir del sexto día hábil genera un interés del cinco por ciento mensual.

DECIMA PRIMERA. Cualquier modificación que el arrendatario que el arrendatario desee hacer en el inmueble tendrá que contar con el consentimiento por escrito del arrendador.

DECIMA SEGUNDA. Cualquier desperfecto que ocurra en el inmueble, será reparado por el arrendatario a su costa.

DECIMA TERCERA. Firma el presente contrato como fiador inmobiliario del arrendatario el señor JAVIER SOTO ORDAZ, quien tiene su domicilio en Morelos 31-A, Colonia Centro y declara bajo protesta de decir verdad ser propietario del inmueble ubicado en la casa No. 255 de la Calle de Soto, Colonia Guerrero en esta Ciudad de México, Distrito Federal, la cual se encuentra libre de todo gravamen; quien renuncia a los beneficios de orden y exclusión, y responde de las obligaciones de su fiado, hasta la entrega del inmueble a satisfacción del arrendador o en su caso hasta la venta del mismo.

DECIMA CUARTA. Toda las partes contratantes, en lo oscuro u omiso para la interpretación del presente contrato se someten a la Jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero de sus domicilios.

Firmado en la Ciudad de México, Distrito Federal el día primero de Enero de mil novecientos noventa y seis

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

MA. ANTONIETA LOPEZ DE LA
TORRE

FRANCISCO JAVIER SOTO
GONZALEZ

FIADOR.

SR. JAVIER SOTO ORDAZ

NOTIFICACIÓN

Una vez que el propietario arrendador y el tercero se han puesto de acuerdo en todos los aspectos necesarios para realizar la compraventa del inmueble, deben de notificar al arrendatario de casa habitación los términos o por menores de su operación, para darle la oportunidad de que haga ejercicio de su derecho del tanto.

El contenido de la notificación puede ser un documento como el siguiente:

Sr. Francisco Javier Soto.
Calle de Tabasco No. 127. Departamento 6
Colonia Roma
112121 México, D.F.

Muy estimado Francisco Javier Soto.

Con fundamento y para todos los efectos de los artículos 2448-I. 2448-J. Y demás relativos del Código Civil vigente, hago de su conocimiento lo siguiente:

1.- Que tengo propalada o concertada aún no concluida una operación de compraventa con el señor Alfredo Vázquez Ponce, respecto del inmueble marcado con el número 127 de la calle de Tabasco, en la Colonia Roma, C. P. 112121 en esta ciudad de México, D.F. y terreno que ocupa, inmueble del que forma parte usted como arrendatario para casa habitación.

2.- Que el contrato de compraventa con señor Vázquez Ponce, se celebra porque ningún arrendatario del inmueble haga de su uso derecho del tanto, se sujetará a las siguientes:

A.- El inmueble se enajena en las condiciones y en la situación física que tenga al momento de perfeccionarse el contrato por firma de la escritura pública que después se indica.

B.- Se transmitirá al comprador con los contratos de arrendamiento celebrados respecto de las diversas localidades que integran el inmueble y por lo tanto con los derechos y obligaciones emanados de esos contratos para el arrendador, tomando en consideración que el inmueble tiene cuatro departamentos habitacionales y un local comercial y que todos están arrendados. Un ejemplar de cada uno de esos contratos se entregará al adquirente en el momento de la firma de la escritura de compraventa.

C.- En el momento de la firma de la escritura pública de compraventa, el vendedor entregará al comprador la posesión jurídica del inmueble, por no poder hacer una entrega real en su totalidad, en virtud de los contratos de arrendamiento que tiene celebrados.

D.- El inmueble se transmitirá al comprador libre de todo gravamen y responsabilidad fiscal, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y de sus derechos por servicio de agua y sin tener adeudo a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, y si al momento de la firma de la escritura pública de compraventa hiciere en la constancia respectiva a deudos a la Tesorería, el vendedor sólo se obliga a exhibir en este acto los recibos pagados que aparezcan como adeudos.

E.- El precio de la compraventa es la cantidad de cincuenta millones de pesos, moneda nacional, que el comprador deberá pagar en una sola exhibición en un cheque de caja a nombre del vendedor María Antonieta López de la Torre, en el momento de la firma y antes de que lo haga el vendedor, quien inmediatamente después de recibirlo a su satisfacción, firmará la escritura, después firmará el comprador y así se concluirá la celebración del contrato.

F.- La firma de la escritura pública se hará ante el Lic. Miguel Angel Zamora Valencia, Notario Público número. 242 de la Calles de Colima, Colonia Roma, en esta ciudad de México, D.F. el día 20 de Febrero del 2001, a las 17:30 horas.

G.- En la escritura notarial de compraventa, se relacionará un certificado del Registro Público de la propiedad de libertad de gravámenes, pero ese certificado no tendrá efectos de primer aviso preventivo, en los artículos 3016 del Código Civil a favor del comprador.

H.- Todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que origine la operación serán por cuenta del comprador, a excepción del impuesto sobre la renta por utilidades por enajenación de bienes, que si se causa será por cuenta del vendedor, quien podrá optar por el sistema de deducciones que estime pertinentes, en los términos de la ley.

3.- Que por ser usted arrendatario de la localidad arriba precisada, se le notifica lo anterior para que haga uso de su derecho del tanto en el entendido de que:

PRIMERO. Deberá usted hacerme saber, dentro del término que le concede la ley, su deseo de hacer ejercicio de su derecho del tanto, para adquirir, en igualdad de términos y situaciones que el señor Vázquez Ponce, el inmueble antes precisado; términos y situaciones que han que dado especificados arriba.

SEGUNDO. Si dentro del término de ley me notifica usted su deseo de hacer uso de su derecho del tanto, deberá usted, con toda oportunidad, hacer del conocimiento esa situación el señor Lic. Miguel Angel Zamora Valencia. Notario Público número 78 del Distrito Federal anticiparle los gastos de la escritura en los términos del artículo 34, fracción II de la Ley del Notariado. Para que el día antes precisado, 20 de Febrero del 2001, a las 17:30 horas pueda firmarse a su nombre esa escritura de compraventa y deberá usted presentarse el día y hora señalados en las oficinas del señor Notario, cuya ubicación ya quedó precisada, con el cheque de caja por los cincuenta millones de pesos, moneda nacional precio de la compraventa, para poder celebrar con usted el contrato.

TERCERO. Si no me notifica usted, dentro del término de ley su deseo de hacer uso derecho del tanto: si no anticipa usted los gastos al señor Notario; o habiéndome notificado no cumple usted, en los mismos términos y bases convenidos con el señor Alfredo Vázquez Ponce antes precisadas, con la celebración y conclusión del contrato de compraventa, presentándose a pagar y afirmar la escritura ante el Notario mencionado a las 17:30 horas del próximo 20 de Febrero del 2001, el contrato lo celebraré como se tiene convenido con el señor Alfredo Vázquez Ponce.

Lo anterior se le notifica a usted por ser arrendatario para casa habitación del departamento seis del inmueble número 127 de la calle de Tabasco, en la Colonia Roma, en esta ciudad de México, 112121 Distrito Federal.

México, D.F. a 6 de Febrero del 2001.

María Antonieta López de la Torre

Conforme:

Alfredo Vázquez Ponce

Artículo 2448-I. Para los efectos de este capítulo, el arrendatario si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo tendrá el derecho del tanto en caso de que el arrendatario quiera vender la finca arrendada.

Artículo 2448-J. El ejercicio del derecho del tanto a las siguientes reglas.

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso, en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiera al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento sea más de un diez por ciento.

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

V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de esta compraventa.

VI.- La compraventa y escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendamiento tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no tuvo aviso a que se refiera las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

VENTA. OFERTA NO LA CONSTITUYE EL AVISO, AL ARRENDATARIO DEL INMUEBLE.

El simple aviso que el propietario del bien arrendado dé al inquilino, en acatamiento a lo ordenado en la fracción I del artículo 2448-J. Del código Civil para el Distrito Federal, no es una expresión de voluntad susceptibles de constituir el consentimiento que se requiere para la existencia del contrato de compraventa, ya sea manifestación del deseo de vender el inmueble debe entenderse subordinada al hecho de que el dueño realmente pretenda venderlo, de manera que si esto no ocurre no se actualiza el derecho del arrendatario a ser preferido frente a cualquiera otro que pretenda adquirirlo. Por lo tanto, si el aviso aludido se da lisa y llanamente, no puede considerarse como oferta, porque no constituye en sí mismo la expresión de voluntad de celebrar el contrato, esto es, de asumir el conjunto de las obligaciones inherentes a la compraventa, si no únicamente, un acto precontractual, puesto que la fracción III del precepto mencionado previene que cuando el arrendador cambie cualquiera de las condiciones señaladas en el aviso, estará obligado a dar un nuevo al arrendatario quien dispondrá de otro plazo de quince días para comunicarse decisión de hacer uso del derecho del tanto, lo cual significa que el propietario puede variar las condiciones de la venta, aun cuando ya haya dado el aviso al inquilino, lo que sería inadmisibles tratándose de una oferta o propalación de venta que, de acuerdo con el artículo 1804 del Código invocado, obligaría al oferente a sostenerla sin variación hasta la expiración del plazo, que en este caso fija la ley. Consecuentemente, la circunstancia de que el inquilino manifieste oportunamente, su decisión de ejercer el derecho del tanto en las condiciones señaladas en el aviso, no da lugar a considerar que existe su consentimiento para estimar celebrada la compraventa.⁷⁸

“En mi opinión el que pretenda enajenar vender un bien inmueble en este caso la transferencia la propiedad de la cosa arrendada, es decir de una casa habitación el arrendatario deberá dar aviso el o los arrendatarios de notificar en un término de quince días y que deberá de contestar el escrito y firmar para así tenga validez la oferta ante Notario Público pero si es preferido por el dueño de la misma forma este notificara en un termino de diez días es decir de un posible comprador si no lo hace precluirá su derecho y se celebraría con un tercer comprador”.

⁷⁸ Suprema Corte de Justicia de la Nación, “Tribunales Colegiados de Circuito”, Tomo III, Segunda Parte, Semanario Judicial de la Federación 1989, página. 867.

Preferir a su inquilino para la firma de un nuevo contrato para el caso de venta del inmueble.

Si un inquilino ha durado más de cinco años en un inmueble y además ha realizado mejoras de importancia, estando al corriente del pago de sus rentas, tendrá pleno derecho a que el propietario del inmueble lo prefiera en igualdad de circunstancias frente a otra persona que pretenda rentar el inmueble.

En el supuesto de que el propietario desee vender, su inquilino tendrá el derecho de preferencia del tanto; "es decir, debe ser considerado en primer lugar como posible comprador y esto, de acuerdo a la Ley, debe ser modificado con anterioridad y tendrá diez días para atender la oferta. Para el caso en que el vendedor hiciera la venta sin dar aviso, se le podrán reclamar daños y perjuicios, si estos existieran".

En caso de venta

Las partes acuerdan que al término del contrato de arrendamiento con opción a compra Pacto de preferencia. "En una de sus cláusulas en que se estipulo en el contrato de arrendamiento decide poner en venta la casa habitación gozará de un derecho de preferencia para adquirirlos el vendedor notificará 10 días en forma fehaciente a la persona de quien adquirió y ahora posible comprador para manifestar su derecho sino precluirá su derecho"

Si está aceptación y oferta lo hace en el plazo convenido "la transferencia de la cosa arrendada" al no haber algún en conveniente los tramites para su escritura pública se llevaría a cabo ante Notario Público para los tramites correspondientes de escriturar.

"Si no ejercita su derecho del tanto con un tercero comprador se celebraría la compraventa".

En la práctica, conveniente que el notario que interviene en la operación no se precipite y primero esté pendiente de quién se presenta el día y hora señalados en la notificación para hacer uso de su derecho del tanto, porque podría darse el caso de que varios arrendatarios notificarán que aceptan y sólo se presenta uno, en cuyo caso, con éste se celebraría el contrato, o que ninguno se presentará, en cuyo caso, el contrato se celebraría con el tercero. Si varios, es conveniente sugerirles que se levante una acta notarial de comparecencia de los arrendatarios que asistan para probar que estaban en disposición de cumplir el tanto y

hacerles saber que no intervendrá ese día en ninguna operación de compraventa y sólo actuará si un juez competente resuelve quién será el comprador.

Por su parte, el arrendador propietario podría al día siguiente hábil presentar demanda de otorgamiento y firma de escritura en contra del arrendatario que primero aceptó solicitando dar vista con la demanda los demás arrendatarios aceptantes, para que en el procedimiento, expresen lo que a su derecho convenga, y que el primer arrendatario aceptante, confiese lisa y llana la demanda. El juez deberá y el Notario actuar en consecuencia.

El contrato de arrendamiento con opción a compra tiene los elementos necesarios para celebrar este acto jurídico, para transferir la propiedad de la cosa arrendada. "Es decir esté contrato es de actualidad y que, las partes podrán celebrarlo en atención a las necesidades de cada una de las partes. Propongo el procedimiento más aceptable para su interpretación de este contrato de la voluntad de las partes el que tenga más analogía, reuniendo desde luego a las costumbres del lugar y a los principios generales del derecho, sin apartarse de la regla general de que las partes siempre resultarán en forma y términos que aparecen por escrito".

5.5. Estipulaciones y cláusulas del propio contrato.

De las cláusulas que estipulan los contratos de arrendamiento de renta, es susceptibles de la mayoría de las cláusulas que se encuentran en los contratos de compraventa, tales como las concernientes a la cabida o capacidad o las modalidades de la finca que constituye el objeto del contrato, o de cualquiera parte de la misma produce las mismas obligaciones. En sus artículos 1839 a 1850 del Código Civil para el Distrito Federal que comprende Título Primero fuente de las obligaciones Capítulo I contratos. "Las cláusulas que pueden contener los contratos"⁷⁹:

Artículo 1839. Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencias de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas no se expresen, a no ser las de segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.

⁷⁹ Muñoz, Dr. Luis, "Doctrina General del Contrato", Editorial Cárdenas y distribuidor, 1ª edición, México 1992, página 151.

Artículo 1840. Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace no podrá reclamarse, además, daños y perjuicios.

Artículo 1841. La nulidad del contrato importa la de la cláusula penal; pero la nulidad de esta no acarrea la de aquél.

Sin embargo, cuando se promete por otra persona, imponiéndose una pena para el caso de no cumplirse por esta lo prometido, valdrá la pena aunque el contrato no se lleve a efecto por falta del consentimiento de dicha persona.

Lo mismo su cederá cuando se estipule con otro, a favor de un tercero, y la persona con quien se estipule se sujeta a una para el caso de no cumplir lo prometido.

Artículo 1842. Al pedir la pena el acreedor no está obligado a probar que ha sufrido perjuicios ni el deudor podrá eximirse de satisfacerla, probando que el acreedor no ha sufrido perjuicio alguno.

Artículo 1843. La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal.

Artículo 1844. Si la obligación fuere cumplida en parte, la pena se modificará en la misma proporción.

Artículo 1845. Si la modificación no pudiera ser exactamente proporcional, el juez reducirá pena de una manera equitativa, teniendo en cuenta la naturaleza y además circunstancias de la obligación,

Artículo 1846. El acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos, a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación o porque esta no se preste de la manera convenida.

Artículo 1847. No podrán hacerse efectiva la pena cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por haber hecho del acreedor, caso fortuito o fuerza insuperable.

Artículo 1849. En el caso del artículo anterior, cada uno de los responderá de la parte de la pena le corresponda, en proporción a su hereditaria.

Artículo 1850. Tratándose de obligaciones indivisibles, se observará lo dispuesto en el artículo 2007.

De acuerdo a las cláusulas de los contratos también conocidas pactos, son proposiciones coordinadas y complementarias entre sí, que se integran recíprocamente. Suelen ir procedidas las cláusulas de un preámbulo o conjunto de premisas que enuncian los fines que las partes persiguen el contratar, y si estas declaran que el preámbulo forma parte del contenido del negocio jurídico bilateral, indudablemente tiene valor de cláusula, al mismo interpretación. Estos pactos o cláusula, al mismo interpretación. Estos pactos o cláusulas se clasifican de acuerdo en tres grupos.⁸⁰

Cláusulas esenciales. Las cuales en el contrato no se pueden suprimir entre las partes bajo la pena de hacer el contrato de que si trata. Es decir son aquellas que identifican a las partes y dan nombre al contrato por ejemplo en la compraventa, debe constar el precio y la cosa.

Cláusulas naturales. Son consecuencia ordinaria del contrato ordinaria del contrato; por lo que tiene por puestas aun que no se mencionen en el contrato. Es decir son aquellas que derivan de la propia naturaleza del contrato y aun que no se dan por puestas, aunque las partes pueden suprimirse. Por ejemplo el artículo 2444 establece, que el arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, puede pactarse en un contrato que esas reparaciones las lleve a cabo el arrendador.

Cláusulas accidentales. Son aquellas que requieren de pacto expreso; y las obligaciones que imponen sólo existen en la medida de ese pacto y no en función de normas supletorias; es decir sólo a voluntad de las partes aparece en el contrato. Por ejemplo el contrato de compraventa esta sujeta a condición.

5.6. Formas de interpretación.

“Al celebrar un contrato muchas veces ignoramos el alcance que puede llegar a tener este simple acto ya sea porque, no entendemos lo que ahí esta escrito. Pero de todas formas firmamos, porque no nos detuvimos a leer y razonar lo que leíamos, y la letra eran muchas y además muy pequeñas, no quisimos hacer el papel de tontos preguntando lo que para ello era claro y preciso; en fin son muchos los pretextos y excusas, que nos imponemos cada vez que nuestros descuidos nos meten en problemas y

⁸⁰ Muñoz, Dr. Luis, Ob. Cit., página. 167.

después viene el clásico: ! qué yo me comprometí a...! ¡Qué mi derecho está sujeto a condiciones.! Estas entre muchas otras son preguntas frecuentes que aquejan a las partes, cuando una de ellas o ambas aceptan u otorgan un contrato de cualquiera naturaleza, sin antes molestarse en analizarlo conscientemente, ya que muchas veces los contratos son oscuros, incompletos o viciados. Y es entonces cuando acudimos aun abogado para que nos asesore, y es tarea de tratar de esclarecer lo que esta estipulado en el contrato valiendo se de las reglas que para tal efecto nos ofrecen los métodos de interpretación”.

A la interpretación de los contratos como señalamos alguno prestigiados autores como lo son Ramón Sánchez Medal, Miguel Angel Quintanilla García, nos dicen: “que interpretar un contrato debemos averiguar el sentido en que la declaración de la voluntad de que los contratos es decisiva para el derecho, así llegar a conocer el alcance y efectos jurídico de las voluntades que en él intervienen: es decir el interpretar un contrato implicará desentrañar el sentido y significado de la voluntad contractual de las partes⁸¹”.

Existen dos teorías en torno a la interpretación de los contrato que son:

A) Teoría de la voluntad o de la autonomía de la voluntad; también denominados en la doctrina como teoría subjetiva, cuyo autor es Savigny, indica que para interpretar un contrato habrá que desentrañar la voluntad interna de las partes contratantes, para saber y determinar lo que contratantes, quisieron decir y así saber cual ha sido el alcance que ellas quisieron darle al contrato.

B) Teoría de la voluntad declarada, esta es llamada objetiva que para interpretar un contrato, habrá que partir de la voluntad declarada, es decir de las declaraciones objetiva de las partes

Al igual que los autores Quintanilla García y Sánchez Medal, nos inclinaremos por aceptar que ambas teorías es completamente una con la otra pues si utilizaremos únicamente alguna de ellas estaríamos desnaturalizado el contrato, Por lo tanto, para interpretar un contrato hay que acudir a ambas teorías; o ser como nos lo expone Sánchez Medal acudir a ambas teorías; es decir acudir a la voluntad interna declarada, o sea ir al encuentro de la intención común de las partes; en la medida que ambas exterioricen su voluntad interna.

⁸¹ Quintanilla García, Miguel Angel, “Derecho de las Obligaciones”, 1ª edición, Editorial U.N.A.M., México 1979, página 57.

En nuestro Código Civil del Libro IV parte primera De las Obligaciones se encuentra un apartado que sienta la regla generales para interpretación de los contratos artículos. 1851 a 1859. Respectivamente:

Artículo 1851. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, es estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas.

Artículo 1852. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberá entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los interesados se propusieron contratar.

Artículo 1853. Si alguna cláusula de los contratos admite diversos sentidos, deberá entenderse en el más adeudo para que produzca efecto.

Artículo 1854. Las cláusulas de los contratos deben interpretar las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Artículo 1855. Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquéllas que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato.

Artículo 1856. El uso o la costumbre del país se tendrá en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos.

Artículos 1857. Cuando absolutamente fuere imposible resolver las deudas por las reglas establecidas, en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán a favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso se resolvería la duda a favor de la mayor reciprocidad de intereses.

Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cual fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo

Artículo 1858. Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas de los contratos por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tenga más analogía de los reglamentados en este ordenamiento.

Artículo 1859. Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de estos a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos

De acuerdo al distinguido el Maestro Ramón Sánchez Medal Las primeras reglas realizar una interpretación esencial objetiva de la ley, en tanto que las segunda tiene una función más compleja, porque llevan a cabo una interpretación común de las partes.⁸²

“Entre otras palabras las normas para interpretar los contratos los contratos se dividen en dos; las normas para investigar la intención común de las partes en los artículos 1851 y 1852. En tanto que el artículo 1857 dice que cuando no es posible descubrir frente a las deudas o equívocos o ambigüedades de las palabras o cláusulas emplea por los contratantes, cual fue la voluntad interna o la intención común de los mismos contratantes; el contrato se considera nulo, dado que en el fondo hubo en este casi el acuerdo de voluntades”.

Ahora bien las reglas generales para interpretación de los contratos sirven para todos los demás actos jurídicos artículo 1859, por lo tanto, se aplican también en lo conducente, para la interpretación de los testamentos.

Por su parte las Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido en jurisprudencia definida: que los contratos deben interpretar un contrato no es más que desentrañar la voluntad de las partes. Entonces para interpretar un contrato habrá que recurrir como ya dijimos a la voluntad interna declarada de las partes, pero también a las costumbres, buena fe, y a los principios fundamentales correspondientes a la teoría de la imprevisión y que son:

Rebus sio atantibus. Lo no previsto por las partes no debe cumplirse.

Res inter alios acta. Los efectos de los contratos sólo afectan a las partes.

⁸² Sánchez Medal, Ramón, Ob. Cit., página 56.

De igual manera que los principios generales del derecho, la buena fe y los usos y costumbres del lugar donde se genero el acto.

5.7. Formas de terminación.

Las causas de terminación del contrato de arrendamiento con opción a compra en el contrato que se ha celebrado válidamente y ha empezado a producir sus efectos, puede dejar de producir estos o extinguirse estos mismos a consecuencia de hechos o acontecimientos posteriores a dicha celebración y que constituye propiamente las causas de terminación:

1.- Cuando falta alguno de los elementos de existencia del contrato, el consentimiento y objeto, en los artículos 1794 y 2234 tratan por consiguiente de un contrato inexistente. Por ejemplo en la compraventa de una casa habitación, cuando ambas partes no llegan aun acuerdo de voluntades en el precio, debe de ser cierto y en dinero. La compraventa debe ser perfecta ha falta de consentimiento es inexistente la compraventa artículos 2248 y 2249.

2.- El vencimiento de un término. En el contrato de arrendamiento con opción a compra, se termina en virtud de hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato, que extinguen los efectos derivados del acto jurídico celebrado. Estos medios de terminación natural del contrato, a virtud del cumplimiento o ejecución de las respectivas obligaciones de las partes, es decir en el artículo 2255, el comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude.

3.- La ausencia de vicios del consentimiento. Nuestro Código Civil en su artículo 1812. Reconoce como vicios del consentimiento, al error, a la violencia y al dolo; en el artículo 1826. A la mala fe; en el artículo 1821. Al temor: en el artículo 17 y 2228. Y a la lesión. Incluyendo por analogía en nuestro derecho el estado de necesidad especie de violencia fortuita, o cuando no se llegado la formalidad exigida por la ley. Artículo 1795. Fracciones I, II, III, y IV. En todos supuestos por el principio de conservación, que a tiende a conservar la eficacia de los actos jurídicos.

4.- Por nulidad. La terminación en el contrato de arrendamiento con opción a compra por muy diversas causas: por incapacidad general para contratar de uno o de ambos contratantes, esto es, por incapacidad y legal artículos 450, 635, 2228, 2230 y 2236, Por causa de lesión en el Distrito Federal. Por algún vicio del consentimiento en alguna de las partes(2228,

2230, 2236 y 2237); por la ilicitud en el objeto o en el fin de la compraventa (1795 Fracción III y 225); por no estar en el comercio el objeto vendido artículo 1825 Fracción II).

5-. Por evicción artículo 2119. Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa que fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición es decir, "el adquirente de la cosa no tuvo una posesión pacífica de ella, pues un tercero ejerce su derecho de persecución alegando derechos anteriores sobre el bien, demanda y vence en juicio al adquirente, que resulta privado así del objeto. Ese vencimiento en juicio constituye la llamada; del latín *evincere*, verbo que precisamente significada *vencer en juicio*".

6-. Por confusión. La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona, la obligación renace si la confusión cesa como dicen los artículos 2206, 2207 y 2208. Por ejemplo usted es acreedor hipotecario de sí mismo, la cosa ocurre así: usted compra una casa habitación sobre la cual gravitan tres hipotecas, sucesivamente constituidas, la primera preferente sobre la segunda y esta, sobre la tercera por el derecho de preferencia característico del derecho real. Usted, adquirente de la cosa gravada con las hipotecas, tiene obligación real de pagarlas. Si paga la hipoteca constituida en primer lugar, se subroga en los derechos del acreedor hipotecario (artículo 2050). Lo sustituye en el privilegio de ser el acreedor en primer término y pasa a ser acreedor sobre cosa usted conserva su crédito para oponerlo a los acreedores del segundo y tercer lugares.

7-. Por rescisión. En efecto la rescisión está procedida siempre de violaciones al contrato por virtud de las cuales este concluye con motivos rescindir la privación de los efectos del acto jurídico por incumplimiento en algunas de las cláusulas fundamentales del contrato arrendamiento con opción a compra. El pago de daños y perjuicios artículo 1949 por ejemplo entre las partes, la rescisión en el contrato de arrendamiento con opción a compra incumple sus obligaciones, en lo tocante al pago del precio artículos 2310, 1950 y 1951; pero tal rescisión produzca efectos contra terceros se requiere dos cosas, a saber: que esa compraventa se haya convenido el pacto comisorio expreso y que este pacto se haya inscrito en el registro público de la propiedad.

8-. Por pérdida o destrucción total de la cosa. El contrato de arrendamiento con opción a compra, por caso fortuito o fuerza mayor. Al celebrar un contrato, las partes pueden desear a gravar o atenuar el rigor de los principios relativos al caso fortuito o fuerza mayor, inclusive, en el

lugar de querer atenuar la responsabilidad del deudor, las partes pueden reforzarla o bien, estipular que una de las partes corra con los efectos del caso fortuito o fuerza mayor los tratadistas están de acuerdo en la validez de la cláusula que contengan modificaciones al caso fortuito o fuerza mayor. Conviene aclarar que nuestro Código Civil no define ni el caso fortuito ni a la fuerza mayor, únicamente en el artículo 2111, establece "nadie esta obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa o contribución a él, cuando ha captado expresamente esta responsabilidad o cuando la ley se le impone". Por ejemplo En una compraventa de una casa habitación en el cuál transfiere la propiedad de la cosa arrendada. Pero si un temblor de tierra destruye la casa, se puede exentar de cumplir la obligación porque la imposibilidad de la ejecución proviene de un caso fortuito o fuerza mayor, y el contrato se extingue sin responsabilidad civil.

CONCLUSIONES

1.- Se ha establecido en el presente trabajo la importancia fundamental de conocer el propósito de estudiar y analizar la necesidad de reglamentar el contrato de arrendamiento inmobiliario con opción a compra en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tratarse de un contrato, nominado el cual se encuentra reglamentado dentro del Código Civil, este contrato es de actualidad y las partes podrán celebrarlo en atención de cada una de las partes. Los cuales tienen aplicación práctica y que crean diversas confusiones al pretender interpretarlos, situación que hace necesario el adecuar el derecho a la realidad social, de tal manera el contrato de arrendamiento inmobiliario con opción a compra.

2.- La esencia del derecho civil de los contratos en sus artículos 2398 y 2248 del Código Civil para el Distrito Federal. Por lo que es necesario hacerse un concepto "contrato de arrendamiento con opción a compra". Algo más sencillo a fin que responda a las necesidades actuales de las partes contratantes. El contrato de arrendamiento de renta pertenece al derecho de gentes de igual modo que los contratos de compraventa y arrendamiento, también estos, es sinalagmáticos que producen obligaciones por ambas que cada una contrae con la otra, finalmente corresponde los mismos que los comparados, a la clase de los contratos conmutativos.

3.- Por lo que se refiere en el arrendador y arrendatario el propietario dueño del inmueble decide en poner en venta casa habitación en oferta, el cual gozará un derecho de preferencia para adquirir este derecho lo podrá ejercer el arrendatario o un tercero su derecho del tanto sino lo hacen, precluirá su derecho como lo habían estipulado en una de sus cláusulas del contrato de arrendamiento Decide poner en venta el bien inmueble artículo 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal y así ambas partes deciden celebrar el presente contrato de arrendamiento con opción a compra para realizar los tramites correspondientes ante un Notario Público El ejercicio del derecho del tanto por parte de los arrendatarios de casa habitación es complicado y riesgoso para el Notario.

4.- Que interviene en la operación; es una molestia para el arrendador propietario quien también tiene una responsabilidad seria si no actúa con mesura, y es un inconveniente para el tráfico normas del comercio de inmuebles. Nunca debió establecerse en la ley este derecho del tanto, porque viola los principios aceptados tradicionalmente por nuestra

legislación civil, y porque es una fuente de conflictos en materia de arrendamiento y no proporciona solución a los graves problemas de la vivienda en México.

5.- El Notario debe ser cauto en el manejo de estos problemas, por la responsabilidad profesional en que puede incurrir y por la responsabilidad administrativa que puede originar una suspensión en sus funciones hasta de un año. No se recomienda la agresividad en la actuación notarial que pueda proyectar al Notario responsabilidades que propias del arrendador o de los arrendatarios; que cada cual trate de dar solución a los problemas que le impone la ley, pero no aceptar los problemas de los demás.

6.- Así mismo, se ha discutido la naturaleza jurídica de ambas figuras que si el contrato de arrendamiento y el contrato de compraventa, es un derecho personal o un derecho real. Lo cual es interesante el estudio sobre este punto, ya que estas figuras contractuales se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, en mi punto de vista el contrato de arrendamiento inmobiliario con opción a compra es un derecho real.

7.- Propongo el procedimiento más aceptable para su interpretación de este contrato de la voluntad de las partes es el que tenga más analogía, reuniendo desde luego a las costumbres del lugar a los principios generales del derecho, sin apartarse de la regla general, de que las partes siempre resultarán obligadas en la forma términos que aparecen por escrito.

BIBLIOGRAFIA

1. Aguello, Luis Rodolfo, "Manual de Derecho Romano", Editorial Cárdenas y Distribuidor, 2ª edición, Buenos Aires 1985.
2. Aguilar Carbajal, Leopoldo, "Contratos Civiles", Editorial Hagtam, 1ª edición, México 1964.
3. Aranzadí, "Arrendamiento Rústicos", Editorial Aranzadí, 1ª edición, Pamplona 1981.
4. Bejarano Sánchez, Manuel, "Obligaciones Civiles", Editorial Harla S.A. de C.V. 1ª edición, México 1986.
5. Castro Zavaleta, Salvador, "Comentarios al Código Civil". Editorial Cárdenas y Distribuidor. 1ª edición, México 1964.
6. Chirino Castillo, Joel, "Derecho Civil III Contratos", Editorial Mc Graw Hill Internacional de México S.A. de C.V., 2ª edición, México 1996.
7. De Pina Vara, Rafael, "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Editorial Porrúa S.A., 4ª edición, México 1978.
8. Dublan, Manuel y José María Lozano, "De las Disposiciones Legislativas", Tomo XV, Editorial Mexicana Edición Oficial 1886.
9. Floris Margadant. S., Guillermo, "El Derecho Privado Romano", Editorial Esfinge S.A. de C.V., 18ª edición, Naucalpan Estado de México 1992.
10. Galindo Garfías, Ignacio, "Teoría General de los Contratos", Editorial Porrúa S.A., 1ª edición, México 1966.
11. Gómez Coronel, Xavier, "Manual del Inquilino", Editorial Joaquín Porrúa S.A. de C.V., 1ª edición, México 1984.
12. González Suarez, Juan José, "La Ley, El Inquilino y El Propietario", Editorial Galera, 1ª edición, México 1962.
13. Hernández Fuentes, Raúl B., "Práctica Forense en Materia de Arrendamientos", Tomo II, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, 1ª edición, México 1994.
14. Instituto de Investigaciones Jurídicas, "Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano", Editorial Porrúa S.A., 1ª edición, México 1998.
15. Lalínde Abandía, Jesús, "Derecho Histórico Español", Editorial Ariel Esplugues de Llobregat, 1ª edición, Barcelona, España 1974.
16. Lozano Noriega, Francisco, "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos", Editorial Luz y Asociación del Notariado Mexicano A.C., México 1970.
17. Muñoz, Dr. Luis, "Doctrina General del Contrato", Editorial Cárdenas y Distribuidor, 1ª edición, México 1992.
18. Pallares, Eduardo. "Veinte Años de Jurisprudencia Sobre Arrendamiento", Editorial Porrúa S.A., México 1958.

19. Pérez Fernández del Castillo, Benardo, "Contratos Civiles", Editorial Porrúa S.A. 2ª edición, México 1999.
20. Petit, Eugene, "Tratado Elemental de Derecho Romano", (traducción de José Fernández González), Editorial Nacional S.A., México D.F. 1962.
21. Planiol, Marcel y Georges Ripert, "Tratado Elemental de Derecho Civil", Tomo I, Editorial Cajica, 3ª edición, México 1983.
22. Pothier, Robert Josep, "Tratado de los Contratos", Tomo I, Editorial Francesa de 1824, 1ª edición.
23. Quintanilla García, Miguel Angel, "Derecho de las Obligaciones", Ed. Creatividad Tipográfica, 1ª Editorial México 1989.
24. Rojina Villegas, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Editorial Porrúa S.A., Antigua Librería Robredo, 2ª edición, México 1956.
25. Sánchez Medel, Ramón, "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa S.A., Decimaséptima edición, Actualizada México 1999.
26. Zamora y Valencia, Miguel Angel, "Contratos Civiles", Editorial Porrúa S.A. , 17ª edición, Aumentada y Actualizada México 1998.

Códigos

1. Código Civil para el Distrito Federal. En materia común, y para toda la República en materia Federal, Editorial Sista S.A de C.V., México 1998.
2. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Sista S.A. de C.V., México 1998.
3. Código de Comercio, Editorial Porrúa S.A, 68ª edición México 2000.
4. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa S.A., 134ª Edición, México 2001.
5. La Ley del Impuesto Sobre La Renta, Ediciones Fiscales I.S.E.F. S.A., México 2001.

APENDICE A

REFORMAS AL ARRENDAMIENTO

A.1. Reforma de 1985

El Congreso de la Unión promulgó el Decreto de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985. Se reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal. Relacionados con inmuebles de arrendamientos artículos 2448 al 3042 de dicho ordenamiento, como un intento para incentivar la inversión privada en la construcción de viviendas para arrendamientos y para tratar de solucionar algunos problemas que se originaran como consecuencia de la celebración de contratos de arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación. Es una pena que el intento haya resultado fallido.

Lo que no hay duda es que las reformas de 1993 no se aplicarán a los contratos de arrendamientos para casa habitación celebrados con anterioridad al 20 de octubre ese año y por ello fue necesario estudiar las disposiciones que entraran en vigor el 8 de febrero de 1985, al día siguiente de su aplicación en el Diario Oficial de la Federación que continuaran rigiendo a esos contratos disposiciones que dejaran de aplicarse a partir del 19 octubre de 1998 en que entraran en vigor en forma plena las nuevas las nuevas reformas contenidas en el Decreto Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Julio de 1993. Se reforman los artículos 2398 segundo párrafo, 2406, 2412 fracción. 2447,2448, 2448-B, 2448-C, 2448-J, 2448-k, 2484, 2487, 2489 fracción I 2490. Se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V. Se deroga los artículos 2407, 2448-D. Segundo párrafo,2448-J. 24489-L 2449, 2450,2450, 2451, 2452, 2453,2485, 2486, 2488, 2491, 2494 y 3042. Ultimo párrafo el Código Civil para toda la República en materia Federal.

DERECHO DEL TANTO. Los artículos 2448-I y 2448-J, establecen a favor del arrendatario el derecho del tanto para el caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada o celebrar un nuevo contrato de arrendamiento y la forma de hacer valer ese derecho. Los únicos requisitos para su procedencia es que esté al corriente en el pago de las rentas y notifique en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar su derecho en los términos y condiciones de la oferta. Se señala que el arrendador deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos,

condiciones y modalidades de la compraventa y los arrendatarios dispondrán de un plazo de quince días para notificar su voluntad de ejercer su derecho; que los Notarios deberán de cerciorarse del incumplimiento de este artículo antes de la autorización de la compraventa y que tanto la compraventa como su escrituración serán nulos de pleno derecho y los Notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia, si la operación se realiza en contravención a lo estipulado. Además se indica que la acción de nulidad prescribe a los seis meses, y en caso de que el arrendatario no dé el aviso de aceptación en el plazo señalado, precluirá su derecho. Estos dos artículos son los que han dado lugar al mayor número de dificultades y juicios en esta materia todo porque el legislador no previó as múltiples dificultades que iba a originar, por falta de precisión y de claridad legal.

Los artículos son inútiles respecto al derecho de preferencia para un nuevo contrato de arrendamiento, ya que cuando el nuevo contrato se celebra, no hay forma de localizar al antiguo arrendatario, porque por regla general no se celebra un nuevo contrato es posible localizar al antiguo inquilino.

Por lo que se refiere al derecho del tanto en caso de venta, no hay precisión en múltiples aspectos:

1. No se precisa si el derecho sólo se otorga al inquilino cuando vaya a enajenarse únicamente la vivienda que ocupa, o si también lo tiene cuando se vaya a vender el inmueble que puede tener dos o cien viviendas.
2. Si bien el derecho le corresponde a todos los inquilinos del mismo inmueble, no precisa quien tiene derecho preferente entre ellos para adquirir todo el inmueble o si el derecho es sólo para que se pongan de acuerdo todos los que pretenden adquirir, para que adquieran una parte indivisa proporcional a la vivienda que ocupan. ¿Tendrá derecho preferente el que ocupe la vivienda más grande; los que sean mayoría en número entre los que pretenden adquirir; los que sean mayoría por la mayor superficie ocupada; los que hayan notificado primero su deseo de adquirir aunque no hayan pagado ni garantizado el pago del precio, el o los que hayan pagado primero; los que hayan notificado y solicitado un crédito?
3. No se sabe si el inquilino tiene derecho del tanto en caso de venta de derechos de copropiedad o en caso de la venta de nuda propiedad.

4. Si el inquilino tiene derecho en caso en los derechos entre el inquilino no y el copropietario ni en relación al usufructuario si lo que se pretende vender es la nuda propiedad.

Desde el punto de vista jurídico, se dice que en caso de contravención al derecho del tanto, la venta será nula de pleno derecho. ¿Qué quiso dar a entender el legislador?, ¿Qué es nula absoluta conforme a los artículos 8, 1910, y 2226?, ¿Si es nula con nulidad absoluta porqué prescribe la acción para hacerla valer?, ¿En ese caso, cómo opera?

¿Verdad que no es fácil legislar a la ligera y trompicones?. Por esos y otros cuestionamientos, estas disposiciones han originado múltiples problemas entre arrendadores y arrendatarios y múltiples juicios y además han entorpecido el tráfico inmobiliario, porque los inquilinos con razón o sin ella, cada vez que se vende o pretende vender inmuebles arrendados, presentan juicio de nulidad sólo para crear dificultades, evitarse el pago de las rentas mientras dura el litigio y permanecer el inmueble aún vencido el plazo del contrato; y por su parte los Notarios, no desean verse involucrados en un litigio que en nada les incumbe y que en el que, en el mejor de los casos, va a perder tiempo y dinero por el pago de los gastos del juicio y del abogado postulante.

EL DERECHO DEL TANTO DE LOS ARRENDATARIOS DE CASA HABITACIÓN Y LA INTERVENCIÓN NOTARIAL.

No debe olvidarse que las reformas al Código Civil contenidos en el Decreto Publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 de Febrero e 1985 y Decreto Publicado el 21 de Julio de 1993 que, entre otros aspectos contiene el derecho del tanto al arrendatario de casa habitación, se hicieron en forma atropellada, con una falta absoluta de conocimientos jurídicos y presumiblemente apoyadas en un proyecto de iniciativa legal que no fue formulado por abogados ni por licenciados en derecho.

De ahí que existan en esta materia tal cúmulo de errores y de lagunas precisamente, es una laguna en esta materia, el que no se haya señalado en las reforma, el procedimiento para delúcir los problemas que acarrea la aceptación por parte de varios arrendatarios de la oferta hecho por el arrendador. Como la ley no concede el derecho del tanto sólo al arrendatario que ocupe para casa habitación la totalidad del inmueble, sino a todos los que ocupen con esa finalidad el inmueble o parte de él arrendador que desee vender el inmueble a uno de los arrendatarios cuando son varios o a un tercero, deberá notificar a todos los demás esa operación para darles la oportunidad de adquirirlo en igualdad de

condiciones. Ya de por sí es un contrasentido el que se tenga que notificar a los demás arrendatarios, si la operación se concreta con uno de ellos, pero el problema se complica cuando varios o todos los arrendatarios desean adquirir y así contestan la notificación que se les hizo, dentro del término de ley.

Como la ley no da una solución específicamente en esta materia, hay que recurrir a los principios generales que se encuentran en el Código, para dilucidar ese problema.

En primer lugar, el Notario que tenga conocimiento de que dos o más arrendatarios notificaron al arrendador en el término de ley, que desean hacer uso de su derecho, hasta en tanto no exista una resolución judicial que determine quien sea el comprador, para evitar la monstruosa sanción de una suspensión hasta por un año en el ejercicio de sus funciones. Ya esta suspensión de la actividad notarial es un serio perjuicio para la economía del vendedor, pero es originada no por escrúpulos del Notario, sino por una mala actividad legislativa, que no dio una solución clara al respecto.

Si se considera, como ya quedó asentada, la notificación hecha al arrendatario es una policitud u oferta para la celebración del contrato de compraventa, en el momento en que cualquier arrendatario acepta sin condiciones, se perfecciona el contrato, ya que en los términos del artículo 2249 del Código Civil, la venta es perfecta y obliga a las partes cuando se han puesto de acuerdo en precio y cosa aunque la segunda no haya sido entregada ni el primero satisfecho. Es un riguroso orden lógico, el contrato se perfecciona cuando el primer arrendatario notifica indubitablemente la aceptación de la oferta, manifestando que hará uso de su derecho del tanto, y no es culpa del arrendador propietario el haber notificado a los demás arrendatarios, por que tal actuación se la impone imperativamente la ley, y tampoco es responsabilidad el que la ley haya concedido a todos los arrendatarios el plazo de quince días para aceptar, y que uno haya aceptado primero y otros después.

Además, no esta policitando una nueva venta en copropiedad, para considerar que todos los arrendatarios tengan el mismo derecho para adquirir el inmueble, o para adquirirlo en el porcentaje que pudiera corresponderles, tomando en cuenta el número de arrendatarios aceptantes y el valor proporcional de la vivienda ocupada por cada uno, dentro de la totalidad del inmueble.

Por ello se considera que la venta se perfecciona con el primer que haya aceptado que haya notificado indubitavelmente esa aceptación y haya cumplido con presentarse a pagar en igualdad de circunstancias respecto a lo convenido con el tercero, el día y hora señalando para la terminación de la operación y concertación del contrato.

Los artículos 2204, 2205 y 2206 indican que, cuando una persona haya vendido dos veces la, misma cosa a diversos compradores, si se trata inmuebles, prevalecerá la venta que primero se haya registrado y si ninguna se registro, prevalecerá la primera en fecha. En el supuesto planteado, no se puede decir que el arrendador haya vendido a varios inquilinos por hecho de haberles notificado la operación y por el hecho de que varios hayan aceptado, porque, en realidad esa notificaciones por parte del arrendador se las impone la ley, y las aceptaciones por parte las aceptaciones por parte de los arrendatarios, las hacen en ejercicio de un derecho dentro del plazo fijado en la ley. Toda la culpa y responsabilidad debe de ser del legislador que en este caso, se manifestó inepto y ligero, pero hay que tratar de dar una solución y ésta, por un principio obtenido analógicamente de los preceptos citados, puede ser la de declarar prevalente la operación de compraventa entre el arrendador propietario y el arrendatario que pruebe que primeramente notifico al arrendador su aceptación, y como las notificaciones deben ser indubitables, es fácil probar quién fue ese primer aceptante. Se mantiene aquí su estudio y su crítica, como un recordatorio a los que puedan a futuro formular iniciativa legales en materia de arrendamiento, para evitar que incurran en los mismos errores y falta de técnica legislativa, los problemas fundamentales que se presentan entre arrendadores y arrendatarios de casa habitación, son los relacionados con el monto o fijación de la renta, el plazo del contrato y la necesidad de reparaciones y precisamente en estos aspectos el Decreto no apuntó soluciones y sólo en lo referente al plazo hizo algunos señalamientos que resultaron totalmente desafortunados.