



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

---

---

**FACULTAD DE DERECHO**

**EFFECTOS DE LA AUSENCIA DEL CONSENTIMIENTO EN  
LA CESIÓN DE DERECHOS DENTRO DEL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**CLAUDIA OLIVER MARTÍNEZ**



**ASESOR DE TESIS:**

**LIC. EDUARDO A. MONDRAGÓN GONZÁLEZ**

**MÉXICO, D.F.**

**2004**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA

**EDUARDO A. MONDRAGÓN GONZÁLEZ**  
*Abogado*

México DF. a, 6 de enero de 2004

**DR. IVAN LAGUNES PEREZ**  
Director del Seminario de Derecho Civil  
Facultad de Derecho  
Universidad Nacional Autónoma de México

Estimado Dr. Lagunes:

Por este conducto me permito someter a su consideración el trabajo de tesis elaborado por la **C. CLAUDIA OLIVER MARTINEZ** con número de cuenta **8930878-7** denominado **"EFECTOS DE LA AUSENCIA DEL CONSENTIMIENTO EN LA CESIÓN DE DERECHOS DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"**.

Dicho trabajo de tesis fue elaborado bajo mi conducción y después de su revisión considero que cumple con los requisitos académicos necesarios para su publicación y su posterior presentación en examen profesional.

Se extiende la presente para los efectos a que haya lugar.

Sin otro particular de momento, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo, así como mis mejores deseos para este nuevo año.

Atentamente,

*E. Mondragón*

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: Claudia Oliver  
martinez

FECHA: 9 marzo 2004

FIRMA: \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*

**A Jesús Alberto**, mi hijo, eres la motivación de mi vida.

**A Jesús**, mi esposo, gracias por el amor, paciencia y confianza. Te amo.

**A mis padres**, por el amor, dedicación, tiempo y vida que me han dado.

**A Alejandra y Lourdes**, gracias por ser mis hermanas. Las quiero.

**A mis amigas Bere y Brenda**, por enseñarme a conocer lo qué es la amistad.

**A Antonio y Alejandro**, por su apoyo, no sólo para realizar esta tesis, sino en cada momento que hemos estado trabajando juntos.

**A Eduardo Mondragón**, por el tiempo que dedicó en dirigir este trabajo de tesis.

**A la UNAM**, por darme la formación profesional que tengo hasta ahora, la cual me ha abierto muchas puertas.



# EFFECTOS DE LA AUSENCIA DEL CONSENTIMIENTO EN LA CESION DERECHOS DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

INTRODUCCIÓN .....	i
--------------------	---

## CAPITULO 1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO FUENTE DE OBLIGACIONES.

1.1. Contrato de arrendamiento.....	1
1.2. Elementos del contrato.....	5
1.2.1 Personales .....	5
1.2.2 Reales .....	7
1.2.3 Formales.....	10
1.2.4 Elementos de existencia y de validez.....	11
1.3. Función económica y jurídica del arrendamiento.....	13
1.4. Obligaciones de las partes.....	16
1.4.1 Obligaciones de dar.....	16
1.4.2 Obligaciones del arrendador.....	19
1.4.3 Obligaciones del arrendatario.....	25

## CAPITULO 2. CESION DE DERECHOS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.1 Atributos de las obligaciones.....	33
2.2 Medios de transmisión de las obligaciones.....	39
2.3 Diferentes definiciones de cesión de derechos.....	45
2.4 Diferencias entre cesión de derechos y otros medios de transmisión de las obligaciones.....	57
2.5 Jurisprudencia relacionada a la cesión de derechos.....	64

## CAPITULO 3. EFECTOS DE LA AUSENCIA DEL CONSENTIMIENTO EN LA CESION DE DERECHOS DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

3.1 El consentimiento en el contrato de arrendamiento.....	66
3.2 Razones por las que no procede la cesión de derechos.....	72
3.3 Efectos de la ausencia de consentimiento en la cesión de derechos en el contrato de arrendamiento.....	77
3.4 Rescisión del contrato de arrendamiento, como uno de los principales efectos de la ausencia de consentimiento en el contrato de arrendamiento.....	88

**CAPITULO 4. PROBLEMÁTICA DE LA AUSENCIA DEL CONSENTIMIENTO EN LA CESION DE DERECHOS DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

4.1 Utilización práctica de la cesión de derechos en el contrato de arrendamiento.....	93
4.2 Análisis de la problemática de la ausencia de consentimiento para ceder los derechos en un contrato de arrendamiento.....	98
4.3 Soluciones y propuestas al planteamiento.....	104
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>110</b>
<b>APÉNDICE .....</b>	<b>115</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>126</b>

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de tesis se realizó con la finalidad de analizar los efectos que se causan en un contrato de arrendamiento cuando el arrendatario decide ceder sus derechos y obligaciones a su libre arbitrio, es decir, sin contar con el consentimiento del arrendador.

Este tema de investigación se eligió tomando en consideración los problemas que se presentan en la práctica cuando se celebra una cesión de derechos sin cumplir con todos los requerimientos establecidos por la ley y por lo tanto se analizan las consecuencias que surgen por este hecho.

A lo largo del trabajo se analizarán los elementos que integran al contrato de arrendamiento, la cesión de derechos, los efectos que se producen en una relación contractual, en específico en el contrato de arrendamiento, cuando no se pide el consentimiento del arrendador y aún así se realiza la cesión de derechos y, por último se analizarán los caminos que tiene el arrendador para defenderse ante el incumplimiento del arrendatario.

En el primer capítulo analizaremos cuáles son los elementos que se requieren para que pueda celebrarse un contrato de arrendamiento. Se determinará qué tipo de derechos se crean entre las partes cuando se celebra una relación contractual de esta naturaleza.

Asimismo se analizará la necesidad que tiene el arrendatario de utilizar y disfrutar en forma temporal un bien y la necesidad que tiene el arrendador de que le paguen un precio cierto y en dinero a cambio de ofrecer el uso y goce temporal de dicho bien.

En el segundo capítulo se analizarán las obligaciones que tienen las partes al celebrar un contrato de arrendamiento. Veremos cuáles son las definiciones que se han establecido tanto en la doctrina como en la ley con respecto a las obligaciones, para concluir con el análisis de los diversos medios de transmisión de las obligaciones, como son la cesión o asunción de deuda, la subrogación hasta llegar a la cesión de derechos. Se analizarán las diferencias que existen entre cada uno de estos medios de transmisión de las obligaciones.

En el tercer capítulo se analizará específicamente lo que es la cesión de derechos, su regulación, los casos por los cuales no procede, para concluir con un análisis de los efectos que se causan en un contrato de arrendamiento cuando el arrendatario decide llevar a cabo una cesión de derechos sin contar con el consentimiento del arrendador.

Asimismo hablaremos de los dos caminos que tiene la parte afectada, en este caso el arrendador, por el incumplimiento que realizó el arrendatario al ceder los derechos y obligaciones derivados de un contrato de arrendamiento sin contar con su consentimiento.

Veremos cuándo aplica la rescisión del contrato de arrendamiento, las causas por las cuales se puede llegar a dar y por otro lado la protección que tiene la parte afectada de solicitar el cumplimiento forzoso del contrato.

Por último en el capítulo cuarto veremos lo que son los daños y perjuicios y la cláusula penal, también llamada pena convencional. Los casos en que puede aplicarse una u otra.

En este último capítulo se hará un análisis de un caso práctico que se ha presentado en la realidad, ese análisis se hace unificando y aplicando todos los conceptos y criterios que se han planteado lo largo de los capítulos anteriores.

Se hace un planteamiento general y se presenta una propuesta con el objeto de encontrar una solución al caso concreto que se estudia.

A lo largo de este trabajo de tesis veremos qué es lo que nos dice el legislador y nos apoyaremos con los diversos criterios que nos da la jurisprudencia.

## **CAPITULO 1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES.**

### **1.1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

A través de la historia y por la necesidad de las personas de utilizar y disfrutar de objetos, sin necesidad de que sean de su propiedad es que se creó, entre otras, la figura del arrendamiento, misma que se ha modificado, en virtud de la transformación que han tenido las necesidades de los individuos y cada vez más se ha tenido que regular de una forma mucho más especial.

Así es como diversos autores se han dedicado a la investigación y análisis de dicha figura, con objeto de delimitar la obligación de cada una de las partes, a determinar cuáles son las formas de adquirir en arrendamiento un inmueble, cuáles son los elementos que debe tener y sus consecuencias jurídicas.

Desde la época romana se definía el arrendamiento, como “un contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero”<sup>1</sup>. De esta definición podemos ver que ya se establecía la existencia de dos partes, una propietaria del objeto y otra con la necesidad de utilizar dicho objeto a

---

<sup>1</sup> FLORIS MARGADANT S. Guillermo. “El Derecho Privado Romano”. Décima Séptima Edición. Editorial Esfinge, S.A. de C.V. p.410

cambio del pago de una remuneración; esto se analizará más adelante con mayor amplitud.

Esta definición fue cambiando y los autores fueron modificando su punto de vista, y así podemos llegar al Código Civil Francés, en donde se definía al 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, mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle”.

En los tiempos modernos el contrato de arrendamiento se define por varios autores, entre otros, Rafael Rojina Villegas comenta que “es un contrato por virtud de cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto”<sup>2</sup>.

Rafael De Pina considera que el arrendamiento es el más importante de los contratos denominados de uso y disfrute, en virtud de que, es donde se determina claramente que una persona puede gozar de un objeto sin necesidad de que sea de su propiedad, a cambio, de un pago cierto y en dinero y el propietario del objeto, denominado arrendador, conserva en todo momento el poder de disposición.

---

<sup>2</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. “Derecho Civil Mexicano”. Tomo VI. Contratos. Volumen I. Séptima Edición. Editorial Porrúa. p. 548.

Ricardo Treviño García añade a su definición un elemento más, diciendo que “el arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, arrendador, se obliga a transferir, de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado”<sup>3</sup>.

Así también, Ramón Sánchez Medal dice que “el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto”<sup>4</sup>.

Se ha considerado que el contrato de arrendamiento tiene intrínseca la obligación de dar, en virtud de que el arrendador otorga el uso y goce de un objeto y a cambio de esto el arrendatario paga una renta en dinero.

De todas estas definiciones podemos determinar cuáles son los presupuestos de este contrato:

- a) Transmitir el uso y goce del objeto en una forma temporal.
  
- b) El pago de un precio en dinero o en especie.

---

<sup>3</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. “Los Contratos Civiles y sus Generalidades”. 5ª. Edición. Editorial McGraw-Hill. p. 145.

<sup>4</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. “De los Contratos Civiles”. 13ª. Edición. Editorial Porrúa. p.p. 223 – 224.

Tomando las definiciones anteriores podemos establecer también que el contrato de arrendamiento es:

- a) Principal
- b) Bilateral
- c) Oneroso

Esto es, es principal en virtud de que tiene su propia independencia. Es bilateral porque engendra obligaciones recíprocas a ambas partes, es decir, otorgar el uso y goce de un objeto a cambio de pagar un precio cierto. Es oneroso en virtud de que se paga una renta por el tiempo que se disfruta del objeto.

También es considerado un contrato de tracto sucesivo, en virtud de que necesita tener determinado el tiempo de su vigencia, es por ello que en las definiciones anteriores se indica que el uso y goce del objeto debe ser temporal, todos los autores coinciden con este punto.

Por último, también Rojina Villegas considera que “el arrendamiento por su naturaleza es un contrato conmutativo, porque los provechos y gravámenes que se obtienen deben ser ciertos y determinados al celebrarse el contrato”.<sup>5</sup>

Una vez que hemos establecido las definiciones y presupuestos del contrato de arrendamiento podemos determinar cuáles son sus elementos.

---

<sup>5</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit. p. 551.

## **1.2 ELEMENTOS DEL CONTRATO.**

Existen dos corrientes que explican cuáles son los elementos del contrato de arrendamiento, una indica que los elementos son esenciales y de validez, y otra que indica que son personales, reales y formales.

Tomando lo que indica el autor Chirino Castillo,<sup>6</sup> los elementos esenciales o también llamados de existencia son: el consentimiento y el objeto, y los elementos de validez son: la capacidad y la forma. Ricardo Treviño García también coincide con el maestro Chirino al indicar cuáles son los elementos del contrato<sup>7</sup>.

El autor Sánchez Medal indica que los elementos son: personal, reales y formales. Analizando cada uno de estos criterios podremos ver que ambos coinciden en determinar cuáles son los elementos que se requieren para que surja un contrato.

### **1.2.1 PERSONALES.**

La doctrina establece que los elementos personales del contrato son: el arrendador y el arrendatario. Se le denomina arrendador a quien otorga el uso y

---

<sup>6</sup> CHIRINO CASTILLO, Joel. "Derecho Civil III". Contratos Civiles. 2ª. Edición. Editorial McGraw-Hill. p.p. 88-89.

<sup>7</sup> TREVIÑO GARCIA, Ricardo. Ob. Cit. p.p. 147-151.

disfrute de la cosa y, arrendatario a quien lo adquiere y paga un precio por tal concepto.

Rafael De Pina indica que el derecho de dar las cosas en arrendamiento corresponde primordialmente al propietario, pero quien no es dueño de ellas puede arrendarlas también, en virtud de autorización de quien lo sea o por disposición de la ley<sup>8</sup>, y así es como se establece en el artículo 2401 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice:

“Artículo 2401.- El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley”.

En tal virtud, el arrendador, según lo establece el maestro Sánchez Medal<sup>9</sup>, debe tener legitimación sobre la cosa que va a otorgar en arrendamiento, esta legitimación se da de tres formas:

- a) Por ser propietario o poseedor de la cosa.
- b) Por no tenerla dada en arrendamiento a alguna otra persona.
- c) Por no tener ninguna limitación legal para celebrar determinados arrendamientos.

---

<sup>8</sup> PINA, Rafael De. "Elementos de Derecho Civil Mexicano. Contratos en Particular". Volumen IV.

<sup>9</sup> Edición. Editorial Porrúa. p.p. 99 – 100.

<sup>9</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. p.p. 235 – 237.

Asimismo el arrendatario también debe tener legitimación sobre la cosa que va a tomar en arrendamiento, y esta legitimación se traduce en que debe tener la capacidad jurídica para celebrar un contrato y no debe tener ninguna limitación para arrendar determinada cosa, es decir, que no tengan ninguna prohibición especial, tal como los magistrados, empleados públicos, jueces.

Estos funcionarios no pueden ser parte en un arrendamiento de un negocio en donde intervengan o bienes que administren.

### **1.2.2 REALES.**

Los elementos reales del arrendamiento son tres: la cosa, el precio y el tiempo.

**La cosa.-** El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2400 establece que “son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales”.

Con esto podemos ver que pueden darse en arrendamiento todos aquellos bienes que no se consuman, es decir, que al término del arrendamiento se restituyan en forma idéntica sólo con el desgaste natural producido por el tiempo,

en síntesis, se pueden otorgar en arrendamiento los derechos que sean susceptibles de uso y goce.

Así, la cosa debe reunir las siguientes características, tal como lo establece el artículo 1825 del Código Civil para el Distrito Federal:

- a) Que exista en la naturaleza.
- b) Que sea determinada o determinable, en cuanto a su especie.
- c) Que esté en el comercio.

**El precio.-** es la cantidad que el arrendatario paga al arrendador por gozar y disfrutar de la cosa otorgada en arrendamiento y es denominada como renta. Sánchez Medal indica que "el precio en el contrato de arrendamiento no debe por fuerza consistir precisamente en dinero, sino que puede ser cualquier otra cosa equivalente, como frutos o el uso y goce de otra cosa".<sup>10</sup>

Tomando en consideración lo manifestado por Sánchez Medal podemos ver que es decisión de las partes, arrendador y arrendatario, establecer cómo será el pago de renta, es decir, qué es lo que pagará el arrendatario a cambio de que el arrendador le otorgue el uso y goce de una cosa que es de su propiedad o que la posee.

---

<sup>10</sup> Idem. p.p. 237-238.

La costumbre es la que ha determinado que el pago de la renta sea en dinero, pero la propia ley establece lo manifestado en el artículo 2430 del Código Civil para el Distrito Federal.

Así es como se establece que el pago de la renta deberá ser cierta y determinada, cuando la renta consista en "cualquier otra cosa equivalente", ya que cuando se trata de pago de dinero sólo se considera que debe ser cierta.

**El tiempo.**- tal como lo indica el carácter temporal de su definición, este es uno de los elementos esenciales del arrendamiento.

En el Derecho Romano se permitían los arrendamientos a perpetuidad, es decir, no tenían ninguna fecha de terminación.

En los tiempos modernos esto no es así, ya que la legislación ha establecido los máximos de vigencia que pueden tener los arrendamientos, a decir, diez años para fincas destinadas a la casa habitación y veinte años para fincas destinadas a comercio o industria.

Derivado de lo anterior, en caso de que las partes convinieran tener una vigencia mayor a la estipulada y permitida por la ley, el contrato subsistirá reduciéndose dicha vigencia a tope legal.

Cuando las partes no establezcan una vigencia al contrato que se llegare a celebrar, sólo para casa habitación, el Código Civil para el Distrito Federal indica en su artículo 2448-C, que la vigencia será de un año forzoso para ambas partes, salvo convenio en contrario.

### **1.2.3 FORMALES.**

El elemento formal en el contrato de arrendamiento consiste en que debe constar en todo momento por escrito, Sánchez Medal indica que “debe imputarse la falta de esta formalidad al arrendador”<sup>11</sup>, esto es que si se celebra una relación contractual sin que la misma conste por escrito la responsabilidad de esta situación, recaerá directamente en el arrendador. El Código Civil para el Distrito Federal contempla lo anterior en el artículo 2406.

Dentro de la formalidad que deben tener los contratos de arrendamiento, cuando menos se deben incluir los siguientes aspectos:

- a) Nombres de las partes, arrendador y arrendatario.
- b) Ubicación del inmueble.
- c) Detallada descripción del inmueble, instalaciones, accesorios y estado que guardan.
- d) Monto de la renta.
- e) La garantía que se aplicará en su caso.

---

<sup>11</sup> Idem. p.p. 240 – 241.

- f) La mención expresa del destino que se le dará al inmueble otorgado en arrendamiento.
- g) El término del contrato.
- h) Las obligaciones de ambas partes.

De estos aspectos que se describieron, se puede ver que los elementos personales, reales y formales, se encuentran en todo momento dentro de la naturaleza del contrato de arrendamiento.

#### **1.2.4 ELEMENTOS DE ESENCIALES Y DE VALIDEZ**

Si bien es cierto que se han analizado los elementos reales, personales y formales del contrato de arrendamiento, también es importante mencionar y analizar los elementos que en la doctrina se denominan esenciales y de validez, y que si un contrato de arrendamiento no cuenta con alguno de ellos, puede tener como consecuencia que el contrato esté afectado de inexistencia o nulidad.

Los elementos esenciales son el consentimiento y el objeto. En cuanto al consentimiento, los autores manifiestan que éste se da cuando "los contratantes se han puesto de acuerdo en el precio y en el uso de la cosa, aunque no se haya entregado ésta, ni satisfecho el precio"<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> CHIRINO CASTILLO, Joel. Ob. Cit. p.p. 88.

Esto es, el contrato de arrendamiento se da cuando una parte da su consentimiento para conceder el uso o goce de una cosa y otra parte está conforme con dicha concesión, aceptando pagar por este concepto un precio denominado renta. Más adelante se hablará con mayor precisión de este concepto.

En cuanto al objeto, el Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 1824 establece que, debe ser la cosa que el obligado debe dar y el hecho que debe hacer o no hacer. En el caso específico que nos ocupa, la cosa que el obligado debe dar, quiere decir que es la cosa que el arrendador desea otorgar al arrendatario para el uso y goce temporal que haga de ésta.

El hecho que debe hacer o no hacer, consiste en la obligación del arrendatario de pagar una renta por disfrutar y usar la cosa dada en arrendamiento y la de cuidarla como si fuera de él mismo, para poderla restituir al momento de que concluye el contrato.

Así, el Dr. Luis Muñoz dice que el objeto del contrato consiste “en toda prestación de dar, hacer o no hacer simple o compleja, realícese por una de las partes (contratos unilaterales) o por ambas (contratos bilaterales)”.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> MUÑOZ, Luis. “Doctrina General del Contrato”. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. 1ª. Reimpresión, 1992. p. 153.

Podemos ver así que hay una confusión en este concepto, es decir, tal como dice Rojina Villegas que “el objeto en el contrato no es la cosa o el hecho, que son el objeto de la obligación, pero como el contrato crea la obligación y éste tiene por objeto la cosa y el hecho la terminología jurídica, por razones prácticas y de economía en el lenguaje se ha confundido, principalmente en los Códigos, el objeto de la obligación con el objeto del contrato.”<sup>14</sup>

Esto quiere decir que dentro de la doctrina se han establecido varios criterios para definir cuál es el objeto del contrato, pero se ha llegado a una confusión para determinar si se trata del objeto que crea la obligación o del objeto para el cual se celebra el contrato.

En este trabajo nos inclinaremos por el criterio de que el objeto del contrato es para el cual se celebra el mismo, ya que, se deben analizar cuáles son las necesidades que tienen cada una de las partes.

Ahora bien, respecto a los elementos de validez podemos indicar que son la capacidad y la forma, estos dos elementos se pueden integrar a los elementos personales y formales que ya se han descrito anteriormente.

### **1.3 FUNCION ECONOMICA Y JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO.**

---

<sup>14</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit. p. 559.

Una vez que se han establecido los elementos de los cuales consta el contrato de arrendamiento y se han analizado las definiciones que la doctrina hace del mismo, podemos abordar el tema de cuál es la función económica y jurídica que tiene este contrato.

El autor Chirino Castillo indica que "el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados para habitación no sólo implica una relación jurídica de orden privado, sino de orden público"<sup>15</sup>.

Esto es que al momento de que dos partes desean celebrar un contrato de arrendamiento, y una vez que se han cumplido con todos los requisitos para hacerlo, la relación que se crea no sólo es de orden privado, es decir, no sólo los afecta a ellos, sino que también se encuentra relacionado el orden público, ya que se ha convertido en un problema social y económico.

El arrendamiento se ha convertido en un problema social y económico, ya que la sociedad siempre está al pendiente de saber cuales son las condiciones bajo las cuales se está reglamentando la relación contractual que se celebre y siempre se busca que se encuentre sustentado en la legislación para que no haya conflictos principalmente de carácter pecuniario entre las partes.

---

<sup>15</sup> CHIRINO CASTILLO, Joel. Ob. Cit. p.p. 85 – 86.

En materia de habitación, el arrendamiento se ha convertido en un problema social ya que las personas que no cuentan con la posibilidad de tener algún inmueble de su propiedad, buscan siempre tenerlo aún cuando se pague como contraprestación un precio, denominado renta.

Ahora bien, en cuanto a la función jurídica que tiene el contrato de arrendamiento, el maestro Rojina Villegas ha llegado a la conclusión de que esta función "consiste en transferir el uso y goce de los bienes"<sup>16</sup>, esto es, debe considerarse esta transferencia como una obligación de dar, en virtud de que el arrendador está otorgando al arrendatario el uso y goce de la cosa, y el arrendatario a su vez está pagando una renta.

Analizando lo anterior, podemos coincidir con Rojina Villegas en determinar cuál es la función jurídica del arrendamiento, es decir, que su función propiamente consiste en que una parte otorga el uso y goce de un bien a otra parte.

Esto a diferencia de lo que se consideraba en la época pasada, es decir, en la Doctrina Francesa se consideraba que la función del arrendamiento era una obligación de hacer, en virtud de que "el arrendador tenía que hacer gozar al arrendatario de bien"<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob.Cit. p.p. 549 – 551.

<sup>17</sup> Idem. p. 549.

Una vez hecha esta aseveración podemos coincidir con lo que comenta Sánchez Medal, quien dice que “el arrendamiento sólo genera obligaciones o un derecho de crédito, pero no da nacimiento a un derecho real”<sup>18</sup>. Es decir, que el arrendamiento por sí solo crea obligaciones de dar, como ya se ha expuesto anteriormente y en esa virtud, las obligaciones del arrendador y del arrendatario pueden aumentar o modificarse, ya sea porque lo establezca la ley o porque así lo establezcan de común acuerdo las partes, pero por ningún motivo se va a crear un derecho real, que en este caso sería que el arrendatario obtuviera la nuda propiedad del inmueble arrendado.

#### **1.4 OBLIGACIONES DE LAS PARTES.**

Como se indicó anteriormente, el contrato de arrendamiento crea para ambas partes, arrendador y arrendatario, obligaciones de dar, de hacer y de no hacer. Siguiendo con este análisis en este apartado hablaremos de cuáles son las obligaciones que tiene cada parte.

##### **1.4.1 OBLIGACIONES DE DAR.**

Antes de analizar cuales son las obligaciones de las partes, es necesario determinar en primer lugar cuál es la definición que se le da a la obligación y así llegar hasta las obligaciones de dar.

---

<sup>18</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. p. 241.

En el Derecho Romano las Instituciones de Justiniano definían a la obligación no como un derecho real, sino como “el vínculo jurídico por el cual quedamos constreñidos a cumplir, necesariamente, de acuerdo con el derecho de nuestra comunidad política”<sup>19</sup>, de esta definición podemos ver que es correcto indicar que la obligación es un vínculo jurídico ya que relaciona directamente a las partes, en el caso del arrendamiento, une al arrendador y al arrendatario, pero este vínculo debe estar regulado por lo que establece la legislación, a esto se refiere cuando se habla del derecho de nuestra comunidad política.

Joaquín Martínez Alfaro indica que “la obligación es una relación de naturaleza jurídica entre dos personas, llamadas deudor y acreedor, por la cual el deudor se encuentra en la necesidad jurídica de ejecutar una prestación a favor del acreedor, quien a su vez está facultado para recibir y exigir la prestación en su favor”<sup>20</sup>.

Así también el maestro Bejarano Sánchez dice que “la obligación es la necesidad jurídica que tiene la persona llamada deudor, de conceder a otra llamada acreedor, una prestación de dar, de hacer o de no hacer”<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo. Ob. Cit. p. 307.

<sup>20</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. “Teoría de las Obligaciones”. Editorial Porrúa. 8ª. Edición. 2001. p. 1.

<sup>21</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. “Obligaciones Civiles”. Editorial Harla. Colección Textos Jurídicos Universitarios. 3ª. Edición. p. 7.

De estas definiciones podemos ver que la característica común de la obligación es la bilateralidad, es decir, siempre debe existir una persona denominada acreedor y otra denominada deudor. Así es como Martínez Alfaro dice que "la obligación jurídica tiene dos lados, el activo y el pasivo, el activo es el crédito y el pasivo es la deuda"<sup>22</sup>.

Ahora bien, también de las definiciones plasmadas anteriormente se desprenden tres elementos comunes: la relación jurídica, los sujetos y el objeto.

En el caso específico de este trabajo de tesis, podemos decir que la relación jurídica en el contrato de arrendamiento es la obligación y los derechos recíprocos que tiene cada parte, es decir, el arrendatario de gozar o disfrutar del bien del arrendador a cambio del pago de una renta, y el arrendador de otorgar al arrendatario el uso y goce del bien.

Los sujetos, como lo hemos indicado, son las personas que forman parte del vínculo jurídico, es decir, son el arrendador y el arrendatario. En este caso, ambas partes, pueden ser acreedor y deudor, según la posición y la condición en que se encuentren. El tercer elemento, el objeto, consiste en "la conducta del deudor ejecutada a favor del acreedor y puede ser de tres formas: de dar, de hacer o de no hacer"<sup>23</sup>.

---

<sup>22</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 1.

<sup>23</sup> Idem. p.p. 8 – 9.

Las obligaciones de dar siempre están relacionadas a cosas y, así el artículo 2011 del Código Civil para el Distrito Federal establece que son obligaciones de dar:

- I. La traslación de dominio de cosa cierta.
- II. La enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta, y
- III. La restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

Del contenido del artículo anterior en su fracción II se puede determinar que en el contrato de arrendamiento se generan obligaciones de dar, porque se dirige a cosas, es decir, a la necesidad que tiene el arrendador de ofrecer el bien en arrendamiento y la necesidad que tiene el arrendatario de pagar una renta por disfrutar o gozar en forma temporal un bien.

Una vez analizado este punto podemos pasar a determinar cuáles son en específico las obligaciones de las partes dentro del contrato de arrendamiento.

#### **1.4.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.**

Las obligaciones del arrendador consisten sustancialmente en tres:

- a) Entregar la cosa en estado apto para el uso convenido o natural de la misma.

- b) Conservar la cosa en estado adecuado.
- c) Garantizar el uso, esta es la única obligación, según Sánchez Medal que no puede ser renunciable y no puede faltar nunca en los contratos.

De estas tres obligaciones se derivan muchas más, mismas que se analizaran, pero primero veremos el alcance que tienen estas tres.

**Entregar la cosa en estado apto para el uso convenido o natural de la misma.**

El artículo 2412 fracción I del Código Civil para el Distrito Federal, dice claramente que el arrendador debe entregar la cosa arrendada al arrendatario, aún cuando no se haya convenido en el contrato. Textualmente dice:

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

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

Como complemento de lo anterior el artículo 2413 dice que "la entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario".

El cumplimiento de esta obligación, explica claramente lo sustentado anteriormente en cuanto a las obligaciones de dar, es decir, el arrendatario debe entregar al arrendador el bien otorgado en arrendamiento, aún cuando no haya habido convenio expreso al respecto.

Podemos considerar que esta obligación de dar es un detonante para que se puedan generar las otras obligaciones, ya que si el arrendador no entrega el bien materia del arrendamiento al arrendatario, habría un incumplimiento en la obligación inicial y esto conllevaría a que se generen más incumplimientos, ya que el arrendatario no pagará la renta.

Dentro de esta obligación podemos referirnos también al lugar de entrega de pago, y tal como lo dice Francisco Lozano Noriega<sup>24</sup>, el Código Civil, en materia de arrendamiento, no reglamenta el lugar de entrega de pago, pero como se ha clasificado la obligación del arrendador como una obligación de dar, también es una obligación de dar la del arrendatario y por lo tanto se puede tomar de manera supletoria lo que estipula la teoría de las obligaciones respecto al pago, y así el

---

<sup>24</sup> LOZANO NORIEGA, Francisco. "Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos". Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. 5ª. Edición. p. 208.

artículo 2082 de dicho ordenamiento estipula que “por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieran otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley”.

Otra cuestión importante que se debe considerar dentro de esta obligación son los gastos de entrega y así el propio Código Civil en su artículo 2086 indica que estos gastos corren por cuenta del arrendador.

#### **Conservar la cosa en estado adecuado.**

En cuanto a este punto, el Código Civil en el mismo artículo 2412 en la fracción II establece:

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

Dice Sánchez Medal que “esta obligación de mantener al arrendatario en el uso útil de la cosa significa que el arrendador tiene la obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el final del arrendamiento”<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. p. 244.

Esto es que el arrendador debe mantener en buen estado la cosa otorgada en arrendamiento y por consiguiente deberá realizar todas las reparaciones que se requieran para que el arrendatario pueda disfrutar o gozar de dicha cosa sin ninguna limitación.

Así pues, podemos ver que esta obligación de conservación tiene dos aspectos, uno positivo y uno negativo. El positivo es precisamente que el arrendador realice las reparaciones que se necesiten para mantener la cosa en estado de servir al uso convenido o natural, para el cual fue otorgado en arrendamiento.

Dentro de este aspecto positivo, la obligación de realizar estas reparaciones subsiste durante toda la vigencia del contrato, tal como Rojina Villegas lo menciona diciendo que es una "serie de prestaciones sucesivas que el arrendador ejecuta a favor del arrendatario"<sup>26</sup>.

Pero para que esto pueda realizarse se requiere del aviso oportuno que haga el arrendatario al arrendador, es decir, sin este aviso, el arrendador no podría saber en ningún momento que se requiere realizar alguna reparación y por lo tanto el arrendador se ve imposibilitado a cumplir con esta obligación.

---

<sup>26</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit. p. 596 – 597.

El aspecto negativo consiste en la obligación del arrendador de no variar la forma de la cosa arrendada para que de esta forma se considere conservada. Esto es que ni con las reparaciones que el arrendador haga a la cosa otorgada en arrendamiento se podrá cambiar sustancialmente a la misma, tal como lo indica Sánchez Medal<sup>27</sup>.

**Garantizar el uso.-** El Código Civil en el artículo 2412 fracción IV establece como obligación del arrendador:

IV. Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Esta obligación no puede omitirse en un contrato de arrendamiento en virtud de que, el uso es precisamente la esencia de la relación contractual, ya que el derecho del arrendatario es utilizar la cosa que el arrendador otorga en arrendamiento y a su vez, el arrendador requiere que el arrendatario utilice la cosa a cambio de que le haga un pago cierto, denominado renta.

Leopoldo Aguilar Carbajal indica que "esta obligación se refiere a las relaciones con terceros, pero siempre que sean molestias producidas por actos jurídicos"<sup>28</sup>, esto es, que la responsabilidad del arrendador para evitar que se perturbe el uso de la cosa otorgada en arrendamiento, sólo existe cuando los

---

<sup>27</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. p. 254.

<sup>28</sup> AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. "Contratos Civiles". Editorial Porrúa. 3ª. Edición. 1982. p. 156.

terceros ajenos a la relación contractual, perturban al arrendatario fundándose en un derecho adquirido con anterioridad.

Esta obligación también se refiere a que el arrendador debe responder por los vicios o defectos ocultos que tenga la cosa arrendada, sean ellos anteriores al contrato o que hayan aparecido después sin culpa del arrendatario, pero siempre, como dice Sánchez Medal "a condición de que impidan ellos el uso convenido de la cosa arrendada o el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma"<sup>29</sup>.

Adicionalmente existen otras obligaciones a cargo del arrendador, que se derivan de las tres obligaciones antes descritas, como son, pagar las reparaciones que se requieran hacer sobre la cosa otorgada en arrendamiento, pagar las mejoras hechas, devolver al arrendatario el saldo que hubiere a su favor al terminar la vigencia del contrato, a estas obligaciones se les puede denominar como obligaciones accesorias al arrendador, tal como lo señala el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo<sup>30</sup>.

#### **1.4.3 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

La doctrina ha establecido cuáles son las principales obligaciones que debe cumplir el arrendatario:

---

<sup>29</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. 255.

<sup>30</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. "Contratos Civiles". Editorial Porrúa. 8ª. Edición. 2001. p. 193.

- a) Pagar la renta.
- b) Usar debidamente la cosa.
- c) Conservar la cosa.
- d) Avisar de las reparaciones necesarias.
- e) Permitir ciertos actos al arrendador.
- f) Devolver la cosa.

Así el Código Civil para el Distrito Federal sintetiza las obligaciones del arrendatario de la siguiente manera:

Artículo 2425.- El arrendatario está obligado:

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

Podemos ver que tanto la doctrina como la legislación coinciden en determinar cuáles son las obligaciones que debe cumplir el arrendatario.

**Pago de renta.-** Esta obligación constituye la contraprestación fundamental por el uso que hace de la cosa arrendada. Si se suspende al arrendatario del uso de la cosa arrendada, éste suspende esta obligación.

Por otro lado, si el arrendatario no realiza el pago de la renta convenida el arrendador puede solicitar la restitución de la cosa otorgada en arrendamiento, por el incumplimiento que el arrendatario está haciendo a esta obligación.

Sin embargo el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal establece una excepción a lo comentado anteriormente, es decir , establece el caso en el que no se causará pago de renta, dicho ordenamiento establece lo siguiente:

“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.”

Aguilar Carbajal indica que “el precio debe ser cierto, determinado, preciso y no puede estipularse un porcentaje; el precio debe ser justo, es decir, que exista una relación de equivalencia entre el goce y el precio”<sup>31</sup>.

---

<sup>31</sup> AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Ob. Cit. p. 157.

Estas son las características principales que debe tener la renta que el arrendatario pagará al arrendador a cambio del uso que está haciendo de la cosa arrendada.

La renta que el arrendatario deba pagar al arrendador puede ser pagada en dinero o en especie, y así el autor Chirino Castillo indica que "si el precio se paga en frutos y el arrendatario no los entrega en el tiempo debido, estará obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieron los frutos dentro del tiempo convenido"<sup>32</sup>.

Aún cuando esta es una obligación a cargo del arrendatario y que éste no la puede evadir sin tener consecuencias, tiene una protección a su favor, la cual consiste en que la renta comenzará a correr a partir de que el arrendador entregue al arrendatario la cosa otorgada en arrendamiento, y hasta la fecha en que devuelva la misma al arrendador.

Otra protección que tiene el arrendatario, respecto a esta obligación, es que si la cosa otorgada en arrendamiento se ve afectada o se reduce en cuanto a los derechos arrendados, la renta se reducirá en la misma proporción.

**Responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra.-** Esta obligación consiste en que el arrendatario debe conservar la cosa hasta el

---

<sup>32</sup> CHIRINO CASTILLO, Joel. Ob. Cit. p. 92.

momento en que sea restituida o entregada al arrendador, y así es como Lozano Noriega indica que “la responsabilidad que tiene el arrendatario de conservar la cosa, lo obliga a responder no sólo por el hecho propio, sino también por el hecho de terceras personas”<sup>33</sup>.

Para regular esta obligación a cargo del arrendatario se debe partir de que será responsabilidad del mismo cualquier daño que se ocasione a la cosa otorgada en arrendamiento, ya sea directamente o por medio de algún tercero, tal como sirvientes, familiares o subarrendatarios, y por tal motivo debe poner todo su empeño para conservar dicha cosa arrendada en buenas condiciones, sólo teniendo el desgaste natural que se genere por el tiempo y uso.

Lo anterior implica una obligación de hacer a cargo del arrendatario, ya que para que se pueda conservar la cosa, y así evite que se produzca un daño en la cosa arrendada, deberá realizar algunas mejoras que expresamente se hubiere comprometido a realizar. También implica una obligación de no hacer, misma que consiste en no abandonar la cosa arrendada, para evitar daños a ésta.

**Servirse de la cosa solamente para el uso convenido.**- Al respecto, comenta Sánchez Medal que “el uso de la cosa no debe ser irrestricto y al libre

---

<sup>33</sup> LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit. p. 220.

arbitrio de arrendatario, sino que debe hacerse conforme al destino convenido y, en defecto de él, de acuerdo con la naturaleza de la cosa<sup>34</sup>.

La consecuencia principal que tendría el arrendatario si cambiara el destino de la cosa otorgada en arrendamiento por otra diferente es la rescisión del contrato y con esto se terminaría toda relación contractual existente más el pago de daños y perjuicios.

Así pues dentro de esta obligación a cargo del arrendatario se debe incluir el deber de comunicar al arrendador toda novedad que se presente en la cosa arrendada que la afecte de tal manera que el arrendatario se vea imposibilitado a cumplir con la misma.

Por último tenemos la obligación del arrendatario de restituir la cosa a la terminación del arrendamiento y al respecto comenta Aguilar Carbajal que "es una obligación de dar"<sup>35</sup>, ya que al concluir la relación contractual y después de que se hayan cumplido las demás obligaciones a cargo de ambas partes, el arrendatario deberá restituir la cosa arrendada a arrendador y con esto se daría por terminada dicha relación contractual, siempre y cuando no queden daños pendientes que reparar.

---

<sup>34</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. p.p. 261 – 262.

<sup>35</sup> AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Ob. Cit. p. 158.

Una vez que se ha analizado el contrato de arrendamiento, las obligaciones de las partes y la función jurídica que tiene el mismo podemos pasar a analizar qué efectos tiene la cesión de derechos dentro de este contrato.

## CAPITULO 2. CESION DE DERECHOS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Como ya se ha mencionado anteriormente en las definiciones plasmadas en este trabajo, la obligación es la necesidad jurídica que tiene una persona denominada deudor, de conceder a otra llamada acreedor, una prestación de dar, de hacer o de no hacer.

Es importante poder determinar cuáles son las fuentes de las obligaciones para después poder hablar de sus medios de transmisión, así Martínez Alfaro menciona que "por fuente de las obligaciones se entiende el hecho generador de las mismas, o sea el hecho que al realizarse da vida a una obligación"<sup>36</sup>.

En la legislación civil se consideran como fuentes de las obligaciones las siguientes:

- I. El contrato.
- II. La declaración unilateral de voluntad.
- III. El enriquecimiento ilegítimo.
- IV. La gestión de negocios.
- V. Los hechos ilícitos.
- VI. El riesgo creado.

---

<sup>36</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 15.

El autor Bejarano Sánchez indica que "son actos jurídicos el contrato y la declaración unilateral de voluntad"<sup>37</sup>. Este autor considera lo anterior en virtud de que estas dos primeras fuentes son hechos lícitos que se crean por la voluntad del hombre.

## **2.1 ATRIBUTOS DE LAS OBLIGACIONES.**

Una vez que hemos señalado cuáles son las fuentes de las obligaciones pasemos ahora a determinar cuáles son los Atributos de las Obligaciones Jurídicas y así Rojina Villegas dice que las obligaciones jurídicas tienen 12 atributos o características y son:

1. Heteronomía
2. Bilateralidad
3. Coercibilidad
4. Exterioridad
5. Proceso genético
6. Eficacia
7. Transmisibilidad
8. Patrimonialidad
9. Duración
10. Prescriptibilidad

---

<sup>37</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Ob. Cit. p. 31.

## 11. Formalidad

## 12. Naturaleza de los sujetos

A continuación distinguiremos cada uno de estos atributos para entender mejor lo qué son las obligaciones.

**Heteronomía.-** Rojina Villegas nos dice que esta característica o atributo consiste en que "la obligación es impuesta al sujeto pasivo que se encuentra en un estado de sujeción frente al sujeto activo"<sup>38</sup>.

Esto es en el caso específico de este trabajo de tesis, al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, las obligaciones que se crean entre el arrendador y el arrendatario se imponen con independencia de la voluntad de las partes en cumplirlas o no.

Por lo anterior podemos coincidir con lo que Rojina Villegas nos dice al respecto, que "en materia de contratos, se consagra el principio fundamental de que la obligatoriedad de los mismos no depende del arbitrio de los contratantes"<sup>39</sup>, y sólo podríamos indicar para completar dicha idea planteada que la obligatoriedad se crea con el simple hecho de crear dicha obligación.

---

<sup>38</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Derecho Civil Mexicano. Tomo V. Obligaciones. Volumen I". Editorial Porrúa. Séptima Edición. 1998. p.p. 49.

<sup>39</sup> Idem. p. 49.

**Bilateralidad.-** García Máynez indica que “las normas jurídicas son bilaterales porque además de imponer obligaciones conceden derechos”<sup>40</sup>; podemos tomar este criterio para indicar que toda obligación tiene un aspecto bilateral, ya que a toda obligación le corresponde un derecho o facultad jurídica, así nos dice Rojina Villegas que “todo deudor o sujeto obligado se encuentra jurídicamente sometido a la facultad de un pretensor o derechohabiente”<sup>41</sup>.

Ahora bien, la obligación puede ser doblemente bilateral, es decir, cuando al crearse una relación contractual se crean derechos y obligaciones para ambas partes, en forma recíproca; en el caso que nos ocupa en este trabajo de tesis podemos indicar que en el contrato de arrendamiento se crean obligaciones bilaterales recíprocas, ya que el arrendador tiene la obligación de entregar el bien otorgado en arrendamiento al arrendatario y a su vez el arrendatario tiene la obligación de pagar la renta al arrendador.

**Coercibilidad.-** Rojina Villegas nos dice que una obligación jurídica es coercible porque “dentro del sistema jurídico existe un procedimiento ya elaborado para obtener la ejecución forzada o la posibilidad, dentro del propio sistema, para lograrla en el futuro”<sup>42</sup>.

---

<sup>40</sup> GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. “Introducción al Estudio del Derecho”. Editorial Porrúa. Séptima Edición. 1992. p.p. 59

<sup>41</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit. “Derecho Civil Mexicano. Tomo V. Obligaciones. Volumen I”. Editorial Porrúa. Séptima Edición. 1998. p.p. 50

<sup>42</sup> Idem. p. 54

De lo anterior podemos indicar que una obligación jurídica puede ser coercible, pero no coactiva, es decir, basta con que haya una posibilidad futura de que las obligaciones tengan algún cumplimiento para considerar que éstas son coercibles.

Esta característica nos indica que no existe para el cumplimiento de las obligaciones un procedimiento establecido, esto es, el cumplimiento de las obligaciones se deriva de la creación de una relación contractual.

**Exterioridad.**- Las obligaciones se consideran externas en virtud de que para su cumplimiento no se toma en cuenta la intención del sujeto, es decir, como nos indica Rojina Villegas “toda obligación jurídica queda legalmente cumplida por el simple acto de cumplimiento, sin importar la intención del sujeto”<sup>43</sup>.

Lo anterior quiere decir, que no tiene ninguna importancia o valor la forma en que se haya obtenido el cumplimiento de las obligaciones, lo importante es el propio cumplimiento.

**Proceso Genético.**- Esta característica consiste en que el propio sistema jurídico ha creado un proceso de nacimiento de las normas, de las obligaciones y hay una interrelación entre todos los elementos que integran dicho proceso, es decir, hay una relación estrecha entre la obligación, la ley y el Estado.

---

<sup>43</sup> Idem. p. 56

**Eficacia.-** Rojina Villegas nos dice que “las obligaciones jurídicas pueden juzgarse desde el punto de vista de sus eficacia o ineficacia”<sup>44</sup>, es decir, se pueden clasificar desde el punto de vista de su validez o de su nulidad.

La propia ley establece cuáles son los requisitos para que una obligación jurídica sea clasificada como nula, es decir, si no se cumplen con dichos requisitos, dicha inobservancia produce la nulidad de la obligación.

**Transmisibilidad.-** Sólo las obligaciones jurídicas pueden ser susceptibles de transmisión, es decir, puede haber un cambio de personas que las crean para lograr un cumplimiento de las mismas, aún cuando los sujetos cambien.

En este trabajo de tesis hablaremos específicamente de esta característica o atributo de las obligaciones y en el presente capítulo hablaremos específicamente del mismo.

Lo que diremos en este apartado es que existen jurídicamente obligaciones que no pueden ser sujeto de transmisión, como lo son las obligaciones que impone la patria potestad, el matrimonio, la tutela.

---

<sup>44</sup> Idem. p. 57

**Patrimonialidad.-** Esta característica consiste en la posibilidad de reducir las obligaciones jurídicas a dinero. Como nos dice Rojina Villegas “no todas las obligaciones jurídicas son patrimoniales”<sup>45</sup>. Las obligaciones reales si son valorizables pecuniariamente, aún la mayoría de las personales.

**Duración.-** Todas las obligaciones jurídicas tienen una vigencia determinada en el tiempo, es decir, se caracterizan por ser temporales.

**Prescriptibilidad.-** Esta característica tiene una relación estrecha con la anterior, en virtud de que las obligaciones jurídicas pueden prescribir a través del transcurso del tiempo, aún cuando hay algunas que son imprescriptibles.

**Formalidad.-** Rojina Villegas nos dice que “en las obligaciones jurídicas existe la forma como elemento de validez de las mismas”<sup>46</sup>, sin embargo también existen obligaciones jurídicas formales y consensuales, es decir, que la ley no les establece una forma predeterminada.

**Naturaleza de los sujetos.-** Esta característica consiste en que las obligaciones jurídicas pueden ser a cargo de personas colectivas o individuales, es decir, se imponen ya sea a personas físicas o personas morales, o a un grupo determinado de personas físicas.

---

<sup>45</sup> Idem. p. 58

<sup>46</sup> Idem. p. 59

Una vez que hemos analizado los atributos de las obligaciones podemos analizar ahora uno de estos atributos que es la transmisibilidad, hablando de los medios de transmisión de las mismas.

## **2.2 MEDIOS DE TRANSMISION DE LAS OBLIGACIONES.**

El titular de la obligación en muchos de los casos no es necesariamente el mismo que la crea, es decir, puede estar sujeta a diversas titularidades. Lo normal podría ser que la obligación sea exigida y cumplida por las personas que la crearon, pero hay ocasiones en que esto no es posible y por tanto la obligación se exige o se cumple por personas diferentes de las que la crearon.

Así es como el Derecho Mexicano contempla las siguientes formas para que una persona que contrae una obligación pueda transmitirla a otra:

- a) Cesión de Derechos
- b) Subrogación, y
- c) Asunción o cesión de deuda

Hablemos de los últimos tres medios de transmisión de las obligaciones, ya que más adelante se definirá y analizará específicamente la cesión de derechos.

**Subrogación.**- Esta es una de las maneras que existen para transmitir las obligaciones. El término subrogar significa sustituir, de la manera que Bejarano Sánchez indica que “hay subrogación real cuando se sustituyen unos bienes por otros y subrogación personal por pago, cuando el acreedor es sustituido por un tercero interesado que paga la deuda o presta dinero para tal fin”<sup>47</sup>.

Así Ernesto Gutiérrez y González define a la subrogación personal como “el acto jurídico en virtud del cual hay una sustitución admitida o establecida por la ley en el derecho de un acreedor, por un tercero que paga la deuda, o presta al deudor fondos para pagarle, permaneciendo idéntica e invariable la relación obligatoria”<sup>48</sup>.

Con esto podemos ver que hay cuatro elementos esenciales en la subrogación personal, consistentes en la existencia de un crédito, el interés jurídico de un tercero para pagar al acreedor, el tercero que presta al deudor dinero para hacer el pago y la subsistencia del crédito.

Hablando específicamente del contrato de arrendamiento, podemos unificar estos elementos en la relación que existe entre la obligación del arrendatario de pagar al arrendador la renta convenida, la existencia de un tercero

---

<sup>47</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Ob. Cit. p. 429.

<sup>48</sup> GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. “Derecho de las Obligaciones”. Editorial Cajica, S.A. 5ª. Edición. pp. 767 – 769.

interesado en continuar con la obligación de pago a favor del arrendador y por último, la subsistencia del arrendamiento en los mismos términos y condiciones.

También puede aplicarse esta subrogación personal contrario sensu, es decir, cuando el arrendador desea transmitir la propiedad de la cosa otorgada en arrendamiento a un tercero, el arrendamiento deberá subsistir en todos sus términos y condiciones, sólo hay una sustitución del arrendador.

En este tenor al momento que el acreedor transmite su crédito al tercero subrogado, se transmiten todos los accesorios y garantías, esto es, se transmiten los derechos y obligaciones que ya existían, el tercero subrogado por ningún motivo tendrá mayores o menores obligaciones, a no ser que posteriormente decidan cambiarlas, pero en ese momento ya no se trata de ninguna subrogación.

La subrogación personal se divide a su vez en subrogación personal legal y subrogación personal convencional.

El artículo 2058 del Código Civil para el Distrito Federal dice que la subrogación personal legal se verifica por ministerio de ley y sin necesidad de declaración ninguna de los interesados, y se da en los siguientes casos:

- I. Cuando el que es acreedor paga a otro acreedor preferente.

- II. Cuando el que paga tiene interés jurídico en el cumplimiento de una obligación.
- III. Cuando un heredero paga con sus bienes propios alguna deuda de la herencia.
- IV. Cuando el que adquiere un inmueble pasa a un acreedor que tiene sobre él un crédito hipotecario anterior a la adquisición.

Con esto podemos ver que esta transmisión de obligaciones puede considerarse como un acto unilateral, ya que no se realiza por acuerdo entre las partes, sino por lo ordenado en una disposición legal, es decir, "es independiente de la voluntad del acreedor y del deudor, pues opera de pleno derecho"<sup>49</sup>.

Así pues, la naturaleza jurídica que tiene esta forma de transmitir las obligaciones es que se trata de un acto unilateral, pues como ya se ha mencionado anteriormente no se requiere del consentimiento del acreedor y del deudor, lo único que se requiere para que opere es que haya un interés jurídico del tercero subrogado.

También dentro de este medio de transmisión de obligaciones podemos encontrar lo que Bejarano Sánchez denomina subrogación parcial, misma que "es posible si el acreedor consiente en ella y en dividir el pago de la deuda"<sup>50</sup>, esto es

---

<sup>49</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 363.

<sup>50</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Ob. Cit. p. 434.

que como requisito indispensable para que pueda proceder esta subrogación parcial es la existencia del consentimiento que haga el acreedor, sin este consentimiento no se puede llevar a cabo.

**Asunción o cesión de deuda.-** Rafael Rojina Villegas dice que “implica una forma de transferencia de la obligación por cambio de deudor, pero sin alterar la relación jurídica, la cual continua subsistente en principio”<sup>51</sup>.

Esto es, la esencia de este medio de transmitir las obligaciones es que se sustituye al deudor por otro, subsistiendo en todo momento la obligación principal, es decir, no se afecta la relación contractual o jurídica que dio origen a esta transmisión de obligación.

En la doctrina se considera que la cesión de deuda es un acto jurídico plurilateral, en virtud de que es indispensable que se presenten las voluntades de todas las partes, es decir, de acreedor, de deudor y del tercero.

Así el artículo 2051 del Código Civil para el Distrito Federal expresa: “Para que haya sustitución de deudor es necesario que el acreedor consienta expresa o tácitamente”.

---

<sup>51</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. “Derecho Civil Mexicano. Tomo V. Obligaciones. Volumen II”. Editorial Porrúa. 7ª. Edición. p. 567.

De esto se deriva que no puede celebrarse ninguna cesión de deuda sin que exista previamente el consentimiento expreso del acreedor, es decir, el deudor original podrá conseguir que otro se obligue frente a él a pagar la deuda o a cumplir con la obligación, pero no le habría transmitido esa obligación en tanto el acreedor no consiente en ello.

Equiparando esta cesión de deuda al contrato de arrendamiento, para que el arrendatario pueda ser sustituido por algún tercero interesado en cumplir con las obligaciones contraídas por el arrendatario, es indispensable en todo momento contar con el consentimiento del arrendador, ya que sin este no es válida la cesión de deuda que se realice.

Esto se justifica en virtud del interés que tiene el acreedor en cuanto a la seguridad del cumplimiento de la obligación materia de la transmisión.

El consentimiento que debe manifestar el acreedor, dice Sánchez Bejarano<sup>52</sup>, puede ser de dos maneras:

1. Expresamente, esto es por medio de palabras escritas u orales, es decir, cuando el acreedor acepta la sustitución del deudor por el tercero propuesto.

---

<sup>52</sup> SANCHEZ BEJARANO, Manuel. Ob. Cit. p. 441.

2. TÁCITAMENTE, cuando el arrendador no manifiesta su voluntad para la cesión, pero el tercero propuesto realiza a nombre propio actos que sólo corresponden al obligado.

Cuando se cuenta ya con el consentimiento del acreedor, ya sea expreso o tácito, se puede llevar a cabo la cesión de deuda, el deudor original queda liberado de la obligación y el sustituto queda obligado en los mismos términos y condiciones en que estaba el deudor original. Así también como en la subrogación, al momento de que se cede la deuda a favor de un tercero interesado, se transmiten también todos los accesorios y garantías.

### **2.3 DIFERENTES DEFINICIONES DE CESION DE DERECHOS.**

En este trabajo se han analizado las formas de transmisión de las obligaciones, mismas que son: subrogación y asunción o cesión de deuda, en este apartado nos referiremos específicamente de la tercera forma de transmitir las obligaciones, que es la Cesión de Derechos.

Si bien es cierto que se pueden transmitir cosas corporales, también es cierto que se pueden transmitir derechos o deudas, de esta manera, como nos dice Bejarano Sánchez<sup>53</sup> hay dos formas de transmisión una activa y otra pasiva,

---

<sup>53</sup> BEJARANO Sánchez, Manuel. Ob. Cit. pp. 416-418.

la activa consiste en transmitir los derechos y la pasiva consiste en transmitir las deudas.

La cesión de derechos, entonces, es considerada como una transmisión activa de obligaciones.

Con la evolución que ha tenido la doctrina se ha aceptado y regulado la cesión de derechos, como tal, es decir, se ceden los derechos a un tercero, pero la obligación principal subsiste, por ningún motivo se extingue para crear otra diferente.

Así Martínez Alfaro define la cesión de derechos como “una forma de transmitir obligaciones a título particular, entre vivos y por cambio de acreedor, mediante un contrato por el cual un acreedor llamado cedente transmite, a un tercero a quien se llama cesionario, los derechos que tiene contra su deudor llamado cedido, sin que sea necesario el consentimiento del deudor cedido y comprendiendo la cesión de los derechos accesorios y los intereses vencidos”<sup>54</sup>.

Bejarano Sánchez indica que la cesión de derechos es “un contrato en virtud del cual el titular de un derecho (cedente) lo transmite a otra persona (cesionario), gratuita u onerosamente, sin modificar la relación jurídica”<sup>55</sup>.

---

<sup>54</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p.351.

<sup>55</sup> BEJARANO Sánchez, Manuel. Ob. Cit. p. 417.

La palabra cesión designa también a la transmisión de crédito y en tal virtud Rafael De Pina y Vara define la cesión de créditos indicando que es “la sustitución del acreedor originario por otro que asume la calidad de tal, con todas sus consecuencias, de las que queda al margen el acreedor anterior”<sup>56</sup>.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2029 la define de la siguiente manera:

“Artículo 2029.- Habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor”.<sup>57</sup>

De estas definiciones podemos decir que la cesión de derechos es el contrato por medio de cual una persona que se denomina cedente (acreedor), transfiere sus derechos de crédito y las obligaciones correlativas que tiene con una persona denominada cedido (deudor). Esta transferencia se hace a favor de un tercero ajeno a esa relación contractual denominado cesionario y la obligación que se cede no se extingue.

Así pues, hechas estas definiciones podemos determinar cuáles son los elementos principales para que pueda darse una cesión de derechos.

---

<sup>56</sup> PINA, Rafael De. "Elementos de Derecho Civil Mexicano. Obligaciones Civiles – Contratos en General" Volumen III. Editorial Porrúa. 5ª. Edición. p. 135.

<sup>57</sup> Código Civil para el Distrito Federal.

El primer elemento son los sujetos que intervienen en la cesión, es decir, el cedente, el cesionario y el cedido. El cedente es el acreedor que va a ceder sus derechos a un tercero. El cesionario es precisamente el tercero ajeno a la relación jurídica original, a quien se le transmitirán los derechos de la misma. El cedido es el deudor a cuyo cargo es el crédito o la obligación objeto de la cesión.

Un elemento muy importante en la cesión de derechos es que la obligación principal no se extingue, es decir, sólo se transfiere. Al cesionario se le transmiten los derechos y obligaciones tal como se encuentran, tal como se crearon al momento de que se originó la relación contractual entre el acreedor original y el deudor, y en ese tenor el acreedor deberá aceptar esas condiciones.

Establecidos estos elementos podemos decir entonces que la naturaleza jurídica de la cesión de derechos es que es un contrato, ya que la legislación establece que el contrato es un acuerdo de voluntades que crea y transfiere derechos y obligaciones, y precisamente "el objeto de la cesión de derechos consiste en una transmisión"<sup>58</sup>.

Cuando el legislador habla en el artículo 2029 del Código Civil para el Distrito Federal, mismo que se ha transcrito anteriormente, de los derechos que se ceden, se refiere específicamente a derechos personales o de crédito, es por ello

---

<sup>58</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 352.

que se habla de que un acreedor cede o enajena sus derechos que tiene frente al deudor.

Sin embargo, dice Bejarano Sánchez, que "cualquiera especie de derechos puede ser cedida, aún los derechos reales, y ello lo admite implícitamente el legislador mexicano al autorizar las cesiones en globo (artículo 2046 del Código Civil), o las cesiones de derechos hereditarios (artículo 2047 del Código Civil) que comprende la transferencia de un cúmulo de facultades jurídicas que pueden ser de diversa naturaleza, así como la cesión de las garantías accesorias al derecho de crédito, como la hipoteca y la prenda (artículo 2032 del Código Civil)."<sup>59</sup>

De esta manera podemos ver que efectivamente la cesión de derechos es un concepto muy amplio, que comprende la transmisión de todo tipo de derechos, ya sean reales o personales, pero como en toda regla hay excepciones, y la excepción en este punto son los derechos incedibles, es decir, los derechos que no pueden cederse.

Así el propio Código Civil para el Distrito Federal establece en su artículo 2030 primer párrafo lo siguiente: "Artículo 2030.- El acreedor puede ceder su derecho a un tercero sin el consentimiento del deudor, a menos que la cesión esté

---

<sup>59</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Ob. Cit. p. 418.

prohibida por la ley, se haya convenido en no hacerla o no la permita la naturaleza del derecho.”

Martínez Alfaro<sup>60</sup> nos dice que respecto a los derechos que se pueden ceder, rige la regla general según la cual en principio son cesibles todos los derechos patrimoniales, reales y personales, salvo los casos siguientes:

- a) No es cesible un derecho cuando la ley prohíbe cederlo.
- b) No se puede ceder un derecho cuando el acreedor y el deudor así lo han convenido.
- c) No se puede ceder un derecho cuando su naturaleza lo impide, es decir, en este punto se trata de derechos adquiridos en atención a características personales del acreedor.

En virtud de todo lo anterior podemos decir que como regla general se pueden ceder todos los derechos de una relación contractual, pero siempre se deberán respetar las excepciones indicadas, es decir, los casos en que aún cuando haya un tercero interesado en que se transmitan esos derechos, no es posible realizar la cesión de derechos.

Es importante hacer mención de que al momento de que se realiza una cesión de derechos en una relación contractual, al efectuarse se están

---

<sup>60</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 355 – 356.

transmitiendo la totalidad de los derechos existentes, pero también se transmiten todas las obligaciones, es decir, no puede existir una cesión en donde sólo se transmitan los derechos o sólo se transmitan las obligaciones. Se deben transmitir a la par los derechos y obligaciones que existan a favor o a cargo de acreedor y el tercero debe aceptar esta cesión y dar cumplimiento como si fuera el acreedor original.

En cuanto a los efectos que se producen cuando se lleva a cabo una cesión de derechos, podemos decir que toda cesión produce los siguientes efectos:

- a) Efectos entre las partes, es decir, entre el cedente y el cesionario.
- b) Efectos respecto a los terceros.

Por lo que hace a los efectos entre las partes, el primer efecto es la transmisión del cedente al cesionario, es decir, como lo indica Martínez Alfaro "el cedente transmite su crédito al cesionario, incluyendo los accesorios como son los intereses vencidos y las garantías consistentes en la fianza, hipoteca, prenda o privilegio"<sup>61</sup>, esto es, el crédito o el derecho que se le transmite al cesionario es el mismo que tenía el cedente, por lo que el cesionario no tendrá mayores derechos que el cedente.

---

<sup>61</sup> Idem. p. 354.

Otro de los efectos que se producen entre las partes, es la responsabilidad del cedente, es decir, cuando la cesión es a título oneroso, el cedente debe garantizar la existencia y legitimidad del crédito cedido. Garantizar la existencia o legitimidad del crédito significa “que el crédito cedido no se volverá nugatorio a causa de una excepción que oponga el deudor y que tenga el efecto de impedir el cobro”<sup>62</sup>.

Esta garantía se refiere a que el cedente debe asegurar al cesionario que existe el crédito, que es titular del mismo, que no está afectado de vicios que lo invaliden y que es un crédito expedito, es decir, que tiene la libre disposición del mismo.

Esto no se refiere en ningún momento a que el cedente deba garantizar la solvencia del deudor, sin embargo, respecto a este punto, dice Bejarano Sánchez, que “el cedente responderá de la insolvencia del deudor si la conocía, lo cual se presume cuando ésta era pública y notoria desde antes de la cesión”<sup>63</sup>.

En cuanto a la capacidad que deben tener las partes para celebrar el contrato de cesión, tanto el cedente como el cesionario deben ser capaces de goce y de ejercicio, es decir, es indispensable que tengan la aptitud para ser

---

<sup>62</sup> Idem. p. 355.

<sup>63</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Ob. Cit. p. 422.

titulares del derecho que se trasmite por medio de dicho contrato, asimismo deben tener la aptitud para ejercitar el derecho que es objeto de la cesión.

Martínez Alfaro, indica al respecto que “el cedente requiere que tenga, tanto la capacidad general para contratar, como la especial para enajenar, pues la cesión es un acto de disposición”<sup>64</sup>, esto es, que el cedente enajena su crédito al transmitir la titularidad del mismo al cesionario.

El último efecto, pero no por ello el menos importante, es la formalidad que debe tener la cesión, misma que consiste, tal como lo indica Manuel Borja Soriano, en que se otorgue la misma por escrito<sup>65</sup>.

El artículo 2033 del Código Civil para el Distrito Federal indica lo siguiente:

“Artículo 2033.- La cesión de créditos civiles que no sean a la orden o al portador puede hacerse en escrito privado, que firmarán cedente, cesionario y dos testigos. Sólo cuando la ley exija que el título del crédito cedido conste en escritura pública, la cesión deberá hacerse en esta clase de documento.”

En este orden de ideas, podemos decir que la cesión de derechos es un contrato que para que surta efectos frente a terceros deberá cumplir con la

---

<sup>64</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 356.

<sup>65</sup> BORJA SORIANO, Manuel. “TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES”. Editorial Porrúa. 12ª. Edición. 1991. p. 578 – 579.

formalidad de otorgarse por escrito, o en escritura pública, cuando así lo exija la ley. En caso de que esto no se cumpla, dice Borja Soriano, se producirá la nulidad del contrato<sup>66</sup>.

Una vez analizados los efectos que la cesión de derechos produce entre las partes, pasaremos a los efectos que se producen frente a los terceros.

Ernesto Gutiérrez y González indica que “la operación que realizan cedente y cesionario, no produce efectos frente a terceros que no intervienen en el acto, sino hasta que de manera fehaciente conste haberse notificado al deudor”<sup>67</sup>.

Así pues, los efectos de la cesión de derechos comenzarán a surtir sus efectos al momento en que el cesionario notifique la misma al deudor, esto es, mientras que el deudor no haya recibido la notificación, o no se le haya hecho en la forma prevista por la ley, no tiene obligación alguna frente al cesionario, y sigue obligado a pagar al acreedor respecto del cual nació el crédito, así lo previene el artículo 2040 del Código Civil para el Distrito Federal.

“Artículo 2040.- Mientras no se haya hecho notificación al deudor, éste se libra pagando al acreedor primitivo.”

---

<sup>66</sup> Idem. p. 578.

<sup>67</sup> GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Ob. Cit. p. 763.

Sin embargo una vez hecha la notificación al deudor, éste tiene la obligación de pagar al cesionario el crédito respectivo. Así lo previene el artículo 2041 del mismo ordenamiento.

“Artículo 2041.- Hecha la notificación, no se libra el deudor sino pagando al acreedor primitivo”.

Aplicando todo lo mencionado en este apartado, al contrato de arrendamiento, mismo que forma parte de este trabajo de tesis, podemos decir que el arrendador puede en todo momento ceder los derechos de su contrato a cualquier tercero, debiendo notificar esta situación al arrendatario.

Esto tiene varias razones prácticas, es decir, el arrendatario debe cumplir con su obligación de pagar la renta, por el uso y goce temporal que está realizando de la cosa otorgada en arrendamiento, para que pueda dar cumplimiento a esta obligación se debe dar la notificación de la cesión, esto es, si no se hace esta notificación el arrendatario desconocerá quién es el nuevo arrendador y por lo tanto la renta la podría estar pagando a la persona equivocada y así incurrir en un incumplimiento.

Sin embargo, la protección que la propia ley le da al arrendatario la estipula el artículo 2040 antes transcrito, es decir, que el arrendatario podrá

cumplir con su obligación de pago de renta, si se paga al arrendador original, en el caso de que no se haya hecho la notificación respectiva.

Asimismo existe también la figura del ofrecimiento de pago y consignación, en donde el arrendatario puede presentarse a consignar la renta, cuando existe una confusión de saber a quién se le deberá realizar dicho pago de renta. Esta figura jurídica es una protección para el cumplimiento de la obligación de pago que tiene el arrendatario a favor del arrendador.

Ahora bien, existen ciertas reglas que describen cuándo comenzará a surtir efectos frente a terceros la cesión de derechos que se realice, estas reglas son las siguientes, siguiendo lo que dice Martínez Alfaro<sup>68</sup> y apoyándonos en la legislación civil aplicable:

- a) La cesión de derechos que deba inscribirse en el Registro Público de la Propiedad será oponible frente a terceros hasta el momento en que se efectúe dicha inscripción.
- b) La cesión de derechos que se otorgue en escritura pública surtirá efectos frente a terceros en la fecha de su otorgamiento.

---

<sup>68</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. pp. 356 - 357.

- c) Si la cesión se hizo en un documento privado, será oponible frente a terceros desde el día en que se incorpore o inscriba en un Registro Público, o desde la muerte de cualquiera de los otorgantes, o desde la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio.

Analizadas las diversas definiciones de la cesión de derechos, su naturaleza y los efectos que se producen podemos hablar ahora de las diferencias que existen entre la cesión de derechos y otros medios de transmisión de las obligaciones.

#### **2.4 DIFERENCIAS ENTRE CESION DE DERECHOS Y OTROS MEDIOS DE TRANSMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES.**

Es importante determinar cuáles son las diferencias que existen entre la cesión de derechos y otros medios de transmisión de las obligaciones para evitar confusiones entre ellas.

En primer lugar analizaremos las diferencias entre la cesión de derechos y los medios de transmisión que ya hemos visto anteriormente.

Hablando de las diferencias que podemos encontrar entre la cesión de derechos y la subrogación podemos decir en primer lugar que la cesión de

derechos se da en favor del cedente y del cesionario, es decir, en favor de las partes, en cambio la subrogación sólo es a favor del deudor, es decir, el tercero que tiene el interés jurídico de subrogarse a la obligación, beneficia únicamente al deudor.

En cuanto al pago de la obligación el cedente puede cobrar el importe total del crédito aunque haya pagado menos al cedente al momento de la transmisión de la obligación, a diferencia de la subrogación, en donde el subrogado sólo puede cobrar la suma que pagó porque el acreedor le transmite el crédito en la misma proporción en que pagó.

Como consecuencia de esta diferencia podemos afirmar, tal como lo indica Martínez Alfaro que “la cesión es una operación de lucro ya que el crédito transmitido está sujeto a plazo suspensivo pendiente de vencer, plazo que hay que esperar que venza para que sea exigible el crédito<sup>69</sup>, a diferencia de la subrogación, la cual no es una operación de lucro, ya que el crédito transmitido es de plazo vencido y por lo tanto exigible.

Ahora, en cuanto a la notificación, en la cesión de derechos invariablemente se debe hacer al deudor, tal como ya se ha visto anteriormente, en cambio en la subrogación no es necesario dar notificación al deudor, es suficiente con hacer el pago del crédito respectivo.

---

<sup>69</sup> Idem. p. 370 – 371.

Por último podemos decir que en la cesión de derechos el cedente responde frente al cesionario de la existencia y legitimidad del crédito cedido, en cambio en la subrogación el acreedor no responde al subrogado de la existencia de crédito transmitido, tan sólo se hace la transmisión y se cumple con la obligación original.

En cuanto a la asunción o cesión de deuda podemos decir que la diferencia primordial que existe entre ésta y la cesión de derechos es que en la primera a quien se sustituye es al deudor, es decir, la obligación inicial existe, pero hay un tercero que asume la obligación de pago en lugar del deudor.

En la cesión de derechos la persona que se sustituye es el acreedor y el tercero denominado cesionario es quien tiene el derecho de cobrar el crédito o gozar de los derechos cedidos.

Existe otra diferencia muy importante entre estos dos conceptos y es el consentimiento, es decir, en la asunción o cesión de deuda, es indispensable contar con el consentimiento del acreedor, sin este elemento no se puede llevar a cabo la operación de cesión; en cambio en la cesión de derechos sólo se le debe notificar al deudor que se va a realizar la transmisión de obligaciones, es decir, no es necesario el consentimiento del deudor para que el acreedor ceda los derechos a algún otro tercero interesado en continuar con la relación contractual.

En la práctica existen otros conceptos que es muy fácil confundir con la cesión de derechos y en tal virtud, es necesario analizarlos para poder encontrar la diferencia entre uno y otro.

Así pues podemos hablar de la diferencia que existe con el endoso, ésta es una figura del derecho mercantil, la cual podemos definirla como “una cláusula accesoria e inseparable del título por la cual el acreedor pone a otro en su lugar, a quien le transmite el título con todos los derechos que le están incorporados”<sup>70</sup>.

La primera diferencia la podemos detectar con la simple definición otorgada por Cervantes Ahumada, el endoso es una figura del derecho mercantil, en cambio la cesión de derechos es una figura del derecho civil, que como ya se ha mencionado anteriormente tiene como finalidad la transmisión de obligaciones a un tercero ajeno a la relación contractual inicial.

Hay unas distinciones muy claras entre ambas figuras, descritas por Martínez Alfaro<sup>71</sup>, mismas que a continuación describiremos:

- a) La cesión de derechos puede constar en un documento separado al crédito o derechos cedido, en cambio el endoso es inseparable del título respectivo, es decir, debe constar en el mismo documento.

---

<sup>70</sup> CERVANTES AHUMADA, Raúl. “Títulos y Operaciones de Crédito”. Editorial Herrero, S.A. 11ª. Edición. México, 1979. p. 21.

<sup>71</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 358 – 360.

b) En la cesión de derechos no hay autonomía, es decir, se trata del mismo derecho que tiene el cedente y el cesionario, sólo se hace una transmisión de obligaciones, en cambio el endoso es autónomo, es decir, el derecho del endosatario es independiente del derecho del endosante.

c) La cesión de derechos sólo responde por la existencia de la obligación, en cambio el endoso responde por la existencia de la obligación y del pago.

d) La cesión es un acto bilateral, ya que es un contrato y el endoso es un acto unilateral, ya que para que surta efectos sólo basta que el endosante lo otorgue a favor del endosatario.

e) La cesión puede ser parcial o total, es decir, el cedente puede ceder todos los derechos y obligaciones existentes de una relación contractual o tan sólo puede ceder una parte de esos derechos y obligaciones; en el endoso no hay parcialidades, es decir, se transmite todo el crédito al endosatario, no en forma parcial.

f) En la cesión de derechos si pueden haber condiciones y términos para su cumplimiento, a diferencia del endoso que es puro y simple, es decir para su cumplimiento no hay condiciones o términos.

g) El endoso para perfeccionarse se requiere que se realice la entrega real del título, y en la cesión esto no es necesario, basta con la firma del contrato respectivo.

Hechas estas diferencias podemos decir que la cesión de derechos y el endoso son figuras completamente distintas una de otra.

Es muy común que se confundan los conceptos cesión de derechos con novación, en primer lugar para encontrar las diferencias entre ambos conceptos es necesario saber su definición; ya se ha definido lo qué es la cesión de derechos, ahora daremos la definición de novación.

**Novación.-** Según Martínez Alfaro es "una forma de extinguir las obligaciones que consiste en un convenio expreso que celebran el acreedor y el deudor, por el cual extinguen la obligación que los une (obligación primitiva) y crean, para sustituir a la extinguida, otra nueva (obligación sustituta) que difiere de la primitiva en algunos de sus elementos esenciales"<sup>72</sup>.

La primera diferencia que podemos encontrar entre estos dos conceptos es que la cesión de derechos es un medio de transmitir derechos y obligación, en cambio la novación es una forma de extinguir obligaciones, es decir, por medio de la novación se extingue una obligación inicial para crear una obligación sustituta

---

<sup>72</sup> Idem. p. 408.

que aparentemente son iguales, pero son diferentes unas de otras, puede ser en la forma de cumplirla, en la forma de dar por terminada, es decir, en cuanto a las condiciones de la misma.

En cuanto a la naturaleza del acto jurídico de ambas figuras, podemos decir que la cesión de derechos es un contrato, en cambio la novación es un convenio en sentido amplio, porque tiene por objeto la de extinguir una obligación y crear otra.

Otra diferencia muy importante entre ambas figuras son las partes que intervienen en las mismas, es decir, en la cesión de derechos intervienen el acreedor y un tercero ajeno a la relación contractual y en la novación intervienen siempre el acreedor y deudor originarios, sólo hay una extinción de obligaciones y la creación de otras, pero siempre son las mismas partes, no hay ningún cambio entre ellos.

En cuanto a los efectos de la cesión de derechos y la novación, podemos diferenciar una de otra, porque en la cesión de derechos se producen efectos a terceros, por esta razón, como ya se ha dicho anteriormente, es necesario contar con la notificación al deudor; en cambio en la novación no es necesario notificar a nadie porque no se producen efectos a nadie, sólo a las partes integrantes de la relación contractual que se va a novar.

Hechas estas diferencias tenemos claro que la cesión de derechos es una forma de transmitir obligaciones y derechos siguiendo las formalidades exigidas por la ley y expuestas anteriormente y que no es posible confundir esta figura con algún otro medio de transmisión de obligaciones.

## **2.5 JURISPRUDENCIA RELACIONADA A LA CESIÓN DE DERECHOS.**

Una vez que se ha analizado lo qué es la cesión de derechos y los requisitos necesarios para que la misma proceda, en el Apéndice de este trabajo de tesis se hace mención a una serie de tesis jurisprudenciales que se han establecido respecto al tema que estamos analizando.

Analizando todas y cada una de las tesis mencionadas en dicho Apéndice, podemos decir que tanto la legislación como la jurisprudencia coinciden en establecer que para que pueda darse la cesión de derechos en el contrato de arrendamiento, en estricto sentido no es indispensable el consentimiento del arrendatario, es decir, para que opere dicha cesión no se requiere la formalidad del consentimiento, para efectos prácticos se debe dar una notificación al arrendatario para que éste conozca con quien tiene la relación contractual.

Esto es de suma importancia entenderlo, en virtud de que se confunde el consentimiento que se debe dar para autorizar una cesión de derechos, con la simple notificación que se debe hacer para que la otra parte conozca quien es su

nuevo arrendador, pero esta relación contractual no cambia, es decir, continua hasta que concluye la vigencia establecida en el contrato celebrado.

Sin embargo, cuando se trata de una cesión de créditos en el contrato de arrendamiento, es decir, cuando el arrendatario cede sus derechos y obligaciones a otra persona, es indispensable contar con el consentimiento del arrendador, ya que como lo indican las tesis anteriores, el arrendador debe saber quién es la persona que deberá cumplir con las obligaciones adquiridas inicialmente.

En el capítulo siguiente podremos ver con más detalle los efectos que se producen cuando se lleva a cabo una cesión de derechos sin que exista el consentimiento del arrendador.

### **CAPITULO 3. EFECTOS DE LA AUSENCIA DEL CONSENTIMIENTO EN LA CESION DE DERECHOS DENTRO DEL CONTRATO DE RRENDAMIENTO.**

#### **3.1 EL CONSENTIMIENTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

A lo largo de este trabajo se han expuesto cuáles son los elementos del contrato de arrendamiento, pues bien, uno de los principales elementos de todo contrato es el consentimiento, mismo que se analizará en este capítulo, para determinar cuál es su importancia y cuáles son los efectos que se producen cuando no se presenta el mismo.

En primer lugar analizaremos las definiciones que podemos encontrar del consentimiento para después tener la posibilidad de relacionarla al tema de este trabajo de tesis.

Cuando el derecho romano iniciaba el consentimiento no era considerado como uno de los elementos más importantes del contrato, es decir, bastaba con que las partes tuvieran la capacidad necesaria y si la forma del negocio era impecable, no era necesario que ambas partes manifestaran completamente su consentimiento.

Este criterio fue cambiando conforme se fue desarrollando el derecho en Roma, hasta llegar a lo que los autores consideran actualmente, es decir, que si

no hay un consentimiento de ambas partes el negocio jurídico no se puede llevar a cabo.

Así es como Guillermo F. Margadant dice que el consentimiento es “la congruencia entre ambas voluntades declaradas de las partes”<sup>73</sup>.

Luis Muñoz considera que “el consentimiento presupone dos declaraciones distintas que emanan de cada una de las partes, aunque éstas pueden ser plúrisimas. Semejantes declaraciones tienen que emitirse por cada parte de manera expresa o tácita, y son comunicadas o notificadas a fin de que sean conocidas y comprendidas por la futura contraparte, pues no cabe que las declaraciones de las partes sean dirigidas válidamente a terceros”<sup>74</sup>.

De la anterior definición podemos entender que es indispensable que el consentimiento se emita expresa o tácitamente entre las partes, de lo contrario, cuando se vaya a celebrar un contrato y no se ha hecho lo anterior, difícilmente las partes podrían comprender cuál es la intención de una y de otra al llevar a cabo una relación contractual.

Joel Chirino Castillo también define al consentimiento diciendo “que es el acuerdo de dos o más voluntades que se manifiesta en forma exterior para crear,

---

<sup>73</sup> MARGADANT S. Guillermo F. Ob. Cit. p. 333.

<sup>74</sup> MUÑOZ, Luis. Ob. Cit. p. 170.

transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. El consentimiento puede manifestarse en forma expresa o tácita<sup>75</sup>

Como podemos ver, este autor coincide con las definiciones expuestas anteriormente y relaciona al consentimiento con la creación del contrato, diciendo que el acuerdo de voluntades que se lleve a cabo entre las partes es dirigido específicamente a la celebración de un contrato o convenio.

Ahora bien, Sánchez Medal<sup>76</sup> nos dice que el consentimiento debe entenderse en dos sentidos:

- a) Como voluntad del deudor para obligarse, y
- b) Como acuerdo de voluntades.

El consentimiento en el primer sentido, exige al deudor que tenga voluntad real, seria y precisa, que se exteriorice, todo esto coincide en cierta manera a lo manifestado anteriormente por Luis Muñoz, ya que debe existir una voluntad de ambas partes que esté perfectamente identificada y se debe manifestar expresa o tácitamente a la otra parte.

---

<sup>75</sup> CHIRINO CASTILLO, Joel. Ob. Cit. p. 8.

<sup>76</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. p. 27.

Analizando el segundo sentido expuesto por Sánchez Medal, dice que el consentimiento “no existe cuando no hay coincidencia en las dos voluntades”<sup>77</sup>, esto es, para llegar a la coincidencia de voluntades es necesario que las partes discutan previamente las cláusulas y los elementos del contrato hasta ponerse de acuerdo.

Esto podemos considerarlo como una etapa precontractual, ya que se están discutiendo los términos y condiciones del contrato manifestando cada una de las partes su voluntad, hasta llegar a un acuerdo en donde ambas partes estén conformes y posteriormente se puede cerrar la negociación firmando el contrato.

En esta etapa precontractual las partes deben actuar de buena fe, haciendo conocer a la otra parte cuáles son sus intenciones, sus ideas, el propósito de celebrar un contrato entre ellos.

Así es como el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1803 dice que:

“Artículo 1803.- El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo,

---

<sup>77</sup> Idem. p. 28.

excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.”

Con estas definiciones podemos ver que el consentimiento es considerado como elemento base de formación del contrato, ya que es el momento en donde ambas partes manifiestan cuál es la intención que tienen para relacionarse contractualmente. Esta manifestación puede ser, como ya lo hemos visto, tácita o expresa y debe considerarse que la misma debe ser de buena fe entre ambas partes.

Se debe exteriorizar para que se conozca y no haya posibilidad de que se mal interprete dicha voluntad.

El consentimiento como acuerdo de voluntades tiene a su vez dos partes o momentos: la oferta, llamada también policitud y la aceptación.

Podemos definir a la oferta o policitud como “la primera manifestación de voluntad y consiste en la proposición u ofrecimiento que una parte hace a otra, con la intención de obligarse si hay aceptación”<sup>78</sup>

Así pues, aceptación es “la manifestación de voluntad hecha por quien recibió la oferta, dirigida al oferente, y que consiste en la conformidad con dicha

---

<sup>78</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 26.

oferta”<sup>79</sup> De estas dos definiciones podemos concluir que el consentimiento se formará cuando se presente la aceptación a la oferta hecha de manera lisa y llana.

La oferta debe contener los elementos esenciales que caracterizan al acto jurídico que se desea celebrar y principalmente se debe dirigir a una persona determinada o indeterminada, es decir, a cualquier que desee aceptarla y reúna los requisitos fijados, y que se encuentre presente o no presente.

Asimismo, como ya se ha indicado anteriormente, la aceptación es una manifestación o una “declaración unilateral de voluntad en plena concordancia con los términos de la oferta”<sup>80</sup>, es decir, la aceptación siempre debe coincidir con la oferta hecha.

Podemos decir que tanto la oferta como la aceptación son declaraciones unilaterales de voluntad que se necesitan mutuamente para que formen el consentimiento en una relación contractual. No podemos hablar de que pueden existir separados para conformar el consentimiento. También deben ser coherentes uno con otro, es decir, la aceptación debe ser hecha en los términos y condiciones propuestos en la oferta.

---

<sup>79</sup> Idem

<sup>80</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Ob. Cit. p. 59.

Aplicando lo anterior específicamente a este trabajo de tesis, podemos decir que la oferta es cuando el arrendador ofrece en arrendamiento un bien, se dan todos los términos y condiciones, y la aceptación es cuando el arrendatario acepta disfrutar o gozar temporalmente el bien pagando una cantidad de dinero por concepto de renta.

Martínez Alfaro nos dice que el consentimiento se puede formar de un modo instantáneo o de un modo progresivo. "Es instantáneo cuando la aceptación de la oferta es lisa, llana e inmediata. En cambio es progresivo cuando el aceptante discute la oferta imponiendo condiciones o pidiendo que se modifiquen los términos de la oferta, volviéndose oferente por lo que hace a sus condiciones o modificaciones que propone"<sup>81</sup>.

En el punto siguiente analizaremos cuáles son los efectos que se producen cuando se lleva a cabo una cesión de derechos en un contrato de arrendamiento sin que opere el consentimiento.

### **3.2. RAZONES POR LAS QUE NO PROCEDE LA CESIÓN DE DERECHOS.**

En el capítulo segundo de este trabajo de tesis se mencionó brevemente cuáles eran los derechos u obligaciones que se pueden ceder y cuáles no.

---

<sup>81</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 26.

En este punto veremos qué es lo que nos establece la legislación al respecto y la doctrina para que podamos determinar qué es lo que sucede cuando se cede algún derecho en el contrato de arrendamiento sin que medie el consentimiento del arrendador.

Retomando lo mencionado en el capítulo anterior podemos decir que el artículo 2030 del Código Civil para el Distrito Federal establece que:

“Artículo 2030.- El acreedor puede ceder su derecho a un tercero sin el consentimiento del deudor, a menos que la cesión esté prohibida por la ley, se haya convenido en no hacerla o no la permita la naturaleza del derecho”.

En términos de este artículo el maestro Martínez Alfaro indica que, “respeto a los derechos que se pueden transmitir, rige la regla general según la cual en principio son cesibles todos los derechos patrimoniales, reales y personales, salvo los casos de excepción.”<sup>82</sup>

Estos casos de excepción son los mencionados en el mismo ordenamiento, es decir, no puede cederse un derecho cuando la ley lo prohíbe expresamente, un ejemplo claro de este supuesto es lo que indica el artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal (mismo que se analizará más adelante):

---

<sup>82</sup> Idem. p. 355.

"Artículo 2480.- El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios".

Este artículo es un ejemplo de lo que establece el legislador sobre los casos en que no pueden cederse los derechos materia de un contrato. Sin embargo las partes pueden acordar lo contrario, es decir, en un contrato las partes pueden establecer que si se permite la cesión de derechos sin contar con el consentimiento del arrendador; este caso se analizará en el próximo capítulo de este trabajo de tesis.

Otra causa que se establece en el precepto 2030 del Código Civil respecto a los derechos que no se pueden ceder es en aquellos casos en que no lo permita la naturaleza del derecho que deba ser objeto de transferencia.

En este tenor Rojina Villegas indica que "la naturaleza misma de un crédito, cuando el mismo ha sido constituido en algunos contratos intuito personae, impide la posibilidad jurídica de ceder o transmitir el crédito, toda vez que el acto que lo originó ha creado vínculos estrictamente personales, de tal manera que el derecho a la prestación se concede en consideración a la persona

misma del acreedor y es inseparable de algunas obligaciones que correlativamente se le imponen<sup>83</sup>.

Lo comentado por Rojina Villegas podemos aplicarlo específicamente a este trabajo de tesis, en el sentido de que los derechos que se crearon en la relación contractual celebrada entre el arrendador y el arrendatario son especiales únicamente para ellos.

Lo anterior quiere decir que las condiciones bajo las cuales se pudo haber creado la relación contractual fueron creadas por las personas que intervinieron en la misma, por lo que cuando se lleve a cabo una cesión de derechos, es indispensable que medie el consentimiento de ambas partes, ya que se desconoce si el tercero que se integraría como cesionario a la relación contractual asumirá todas las condiciones bajo las cuales se celebró el contrato inicial.

Asimismo el autor Bejarano Sánchez indica que "existen derechos que, por naturaleza, son personalísimos y se otorgan a favor de un titular determinado, el cual no puede desprenderse de ellos ni enajenarlos"<sup>84</sup>. Estos derechos pueden ser el derecho a una prestación alimentaria, o cualquier derecho derivado de la celebración del matrimonio o la adopción.

---

<sup>83</sup> ROJINA VILLEGAS. Rafael. Ob. Cit. p. 537.

<sup>84</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Ob. Cit. p.p. 418 – 419.

La última razón por la que no puede llevarse a cabo una cesión de derechos, es porque puede haber un convenio expreso entre las partes, es decir, que en el contrato así se haya establecido.

En este sentido sólo las partes podrían tomar la decisión de modificar dicho convenio o sujetarse al mismo y, por lo tanto no se podría nunca celebrar una cesión de derechos.

En el supuesto de que aún con este acuerdo de las partes se llevara a cabo alguna cesión de derechos, la misma no procedería en virtud de que las mismas partes así lo han dispuesto al celebrar el contrato original.

Rojina Villegas comenta que para que este acuerdo sea reconocido deberá constar en un título constitutivo, ya que de lo contrario “el deudor no podrá alegar que el derecho no podía cederse”<sup>85</sup>, según indica la parte final del precepto analizado.

Esto puede ser considerado como una protección para las partes, ya que si el acuerdo de no ceder los derechos y obligaciones no consta por escrito, cualquiera de las partes podría ceder sus derechos sin notificar a la otra parte y por lo tanto podría verse afectada la relación contractual.

---

<sup>85</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit. p. 539.

Como se ha analizado a lo largo de esta apartado, en todas las causas por las cuales no se puede realizar una cesión de derechos interviene el consentimiento, ya sea de las partes o del mismo legislador.

Ahora bien, una vez analizadas las razones descritas anteriormente podemos determinar cuáles son los efectos que se producen si se lleva a cabo una cesión de derechos en un contrato de arrendamiento sin contar con el consentimiento de arrendador.

### **3.3. EFECTOS DE LA AUSENCIA DEL CONSENTIMIENTO EN LA CESIÓN DE DERECHOS DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El objetivo de este trabajo de tesis es analizar las consecuencias que se pueden producir si se lleva a cabo una cesión de derecho de un contrato de arrendamiento sin contar con el consentimiento del arrendador.

Como ya se ha mencionado en el punto anterior, el artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal establece que por ningún motivo se pueden ceder los derechos y obligaciones de un contrato de arrendamiento sin que se cuente con el consentimiento expreso del arrendador.

Las razones por las cuales se establece lo anterior, se sustentan con todo lo analizado a lo largo de este trabajo de tesis, es decir, el arrendador debe tener

conocimiento en todo momento si es deseo del arrendatario no continuar con la relación contractual y por lo tanto transmitir sus obligaciones y derechos a un tercero.

La trascendencia elemental que se deriva del hecho de que se transmitieran los derechos y obligaciones de un contrato de arrendamiento a un tercero sin contar con la autorización del arrendador, es que éste desconocería en primer lugar quién será la persona responsable del pago de renta y a quién se le deberá solicitar el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento inicial.

La consecuencia que se presenta cuando el arrendatario realiza la cesión de derechos del contrato de arrendamiento sin contar con la autorización del arrendador, es la existencia de un incumplimiento y los mecanismos de solución que tiene el arrendador pueden ser de dos tipos, mismos que serán analizados por separado:

- a) La rescisión del contrato.
- b) La reparación del daño.

El propio legislador confirma este criterio en su artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, mismo que a la letra dice:

"Artículo 1949.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".

La interpretación que podemos hacer de este artículo es que cuando por alguna razón, es imposible continuar con la relación contractual, la parte que se ve afectada puede solicitar ya sea la rescisión del contrato o su cumplimiento, previo el pago de los daños y perjuicios, es decir, la reparación del daño.

Aplicando lo anterior al tema específico de este trabajo de tesis, podemos indicar que ante la situación de que el arrendatario haya cedido los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, sin el previo consentimiento del arrendador, éste podrá optar por solicitar el cumplimiento del contrato.

Esto es, que la relación contractual continúe con el arrendatario original o puede también solicitar la rescisión del contrato argumentando que no se solicitó su consentimiento para la celebración de la cesión de derechos.

A continuación se dará una explicación de cada uno de los casos.

**REPARACIÓN DEL DAÑO.-** Para analizar lo que es la reparación del daño debemos indicar inicialmente lo qué es la Responsabilidad Civil, ya que esta figura deriva en la otra.

Así Martínez Alfaro indica que “la responsabilidad civil es la obligación de carácter civil de reparar el daño pecuniario causado directamente, ya sea por hechos propios del obligado a la reparación o por hechos ajenos de personas que dependen de él, o por el funcionamiento de cosas cuya vigilancia está encomendada al deudor de la reparación”<sup>86</sup>.

Tomando en consideración el concepto descrito en el párrafo anterior podemos coincidir en lo que indica Rojina Villegas, diciendo que la responsabilidad civil es “la obligación especial que nace por el incumplimiento de las obligaciones y que origina la indemnización compensatoria”<sup>87</sup>.

Esto es, la responsabilidad civil es una obligación de reparar los daños que se producen cuando se incumple alguna otra obligación, en el caso específico del presente trabajo de tesis podemos indicar que, el incumplimiento de la obligación es que el arrendatario ceda los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento sin contar con la autorización del arrendador, la responsabilidad

---

<sup>86</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 171

<sup>87</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit. p. 291

civil consiste en que el arrendatario debe pagar y/o asumir los daños que se causen al arrendador por tal motivo.

Ahora bien, una vez que se ha definido lo qué es la responsabilidad civil, podemos indicar cuáles son los elementos que se requieren para que ésta se de, estos elementos son:

- a) La existencia de la mora o del incumplimiento.
- b) La existencia de un daño.
- c) La existencia de la culpa de la parte que incumplió a la obligación.

La doctrina establece estos tres elementos, sin embargo la ley sólo contempla el primero, y así nos dice Rojina Villegas que "la existencia de la mora sí es la base para la responsabilidad civil: entretanto una obligación no se hace exigible, no puede decirse que el deudor haya faltado al cumplimiento de ella<sup>88</sup>".

Con lo anterior podemos indicar que el elemento esencial para que se presente la responsabilidad civil es la existencia de la mora, interpretando este concepto a nuestro caso en específico podemos decir que dicha mora es el incumplimiento a la obligación que tiene el arrendatario de solicitar la autorización del arrendador para llevar a cabo una cesión de derechos.

---

<sup>88</sup> Idem. p. 291

El propio Código Civil para el Distrito Federal establece y contempla en su artículo 1910 lo que es la responsabilidad civil, indicando lo siguiente:

“Artículo 1910.- El que obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima”.

De lo anterior se desprende que al causarse algún daño, inevitablemente se origina la obligación de repararlo.

A su vez la responsabilidad civil se divide en contractual y extracontractual.

Así Martínez Alfaro define la responsabilidad civil contractual diciendo que “es la obligación de reparar el daño pecuniario que se causa por el incumplimiento de una obligación previamente contraída”<sup>89</sup>.

Por exclusión, el mismo autor define la responsabilidad civil extracontractual diciendo que “deriva de la realización de un hecho que causa un daño pecuniario y que genera la obligación de repararlo, por violarse un derecho

---

<sup>89</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 177

absoluto, derecho que es correlativo de un deber de abstención consistente en no dañar”.<sup>90</sup>

La doctrina subdivide a su vez la responsabilidad civil extracontractual en subjetiva y objetiva.

Los autores han determinado que la diferencia entre una y otra es esencialmente la existencia de la culpa, es decir, en la responsabilidad civil extracontractual subjetiva el elemento fundamental es la culpa, ya que existe la intención de dañar y en la responsabilidad civil extracontractual objetiva no existe la intención de dañar y aún así se causa un daño.

Una vez analizado lo anterior, hablaremos específicamente de la reparación del daño y así el Código Civil para el Distrito Federal establece en el primer párrafo del artículo 1915 lo siguiente:

“Artículo 1915.- La reparación del daño debe consistir a elección del ofendido en el restablecimiento de la situación anterior, cuando ello sea posible, o en el pago de daños y perjuicios”.

---

<sup>90</sup> Idem. p. 178

Con esta definición y con lo que nos indica el autor Martínez Alfaro, podemos considerar que “la reparación del daño puede constituir una pena pública o una obligación exclusivamente civil”<sup>91</sup>.

Constituye una pena cuando la reparación es consecuencia de la comisión de un delito y este caso es materia del ámbito penal. Asimismo también puede considerarse como una obligación civil, el reparar el daño derivado de la comisión de un delito, cuando no se haya seguido el proceso penal y se solicite la reparación del daño ante tribunales civiles.

Las formas que la doctrina establece para reparar el daño son las siguientes:

- a) Indemnización en especie.
- b) Indemnización en numerario.

Antes de diferenciar una de otra, debemos indicar qué significa indemnización; así el autor Bejarano Sánchez nos dice que indemnización es “dejar sin daño”<sup>92</sup>, esto es que cuando se produce algún daño y/o incumplimiento a una obligación, la parte responsable debe reparar el mismo, hasta dejar en la medida de lo posible las cosas en el estado en que se encontraban antes del

---

<sup>91</sup> Idem. p. 196

<sup>92</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Ob. Cit. p. 263

incumplimiento o realizar la reparación por medio de un equivalente de los derechos o intereses afectados.

Con lo anterior, ahora podemos continuar con la diferenciación de los dos tipos de indemnización que existen.

La indemnización en especie consiste, según Martínez Alfaro en "restablecer la situación anterior a la comisión del daño, siempre y cuando sea posible dicho restablecimiento"<sup>93</sup>. También Bejarano Sánchez nos dice que "tiende a borrar los efectos del acto dañoso, restableciendo las cosas a la situación que tenían antes de él"<sup>94</sup>.

Con estas definiciones podemos ver que la indemnización en especie es la restitución de los derechos que se hayan visto afectados por un incumplimiento.

En el caso específico que nos ocupa podemos indicar que, la indemnización en especie es que quede sin efectos la cesión de derechos que se haya efectuado, ya que no se contó con la autorización del arrendador. La parte que incumple la obligación establecida es el arrendatario y por lo tanto la restitución es que el arrendatario original continúe siendo parte en el contrato de arrendamiento celebrado.

---

<sup>93</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 202

<sup>94</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Ob. Cit. p. 263

La indemnización en numerario, consiste según Martínez Alfaro en “pagar los daños y perjuicios cuando es imposible restablecer la situación anterior a la comisión de daño”<sup>95</sup>, esto es, que es imposible restituir los derechos dañados y por lo tanto se indemniza a través de un equivalente, que son los daños y perjuicios.

De esta forma es como llegamos a la definición que nos da el Código Civil para el Distrito Federal en los artículos 2108 y 2109 respecto a los daños y perjuicios, mismos que a la letra dicen:

“Artículo 2108.- Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.”

“Artículo 2109.- Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.”

De estas definiciones podemos establecer la diferencia entre ambas figuras, es decir, el daño es una pérdida que se sufre de algo que ya está en poder de la persona afectada por el incumplimiento, y el perjuicio es la pérdida de los gananciales o bienes que pudieron haberse obtenido si no se hubiera incumplido con una obligación.

---

<sup>95</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 203

La forma en que la persona afectada puede solicitar el pago de los daños y perjuicios es acreditando al Juez competente dicha afectación.

De esta forma es como la propia doctrina contempla la figura de pena convencional o cláusula penal, misma que es, según Martínez Alfaro, "el convenio que celebran las partes para cuantificar el importe de los daños y perjuicios que se causen"<sup>96</sup>.

Así también Bejarano Sánchez nos dice que es "la determinación convencional del monto de la indemnización que deberá pagar el obligado, en el caso de no cumplir su deber jurídico total, parcialmente o de la manera convenida"<sup>97</sup>.

Ahora bien, la propia ley establece la opción de los contratantes en establecer una pena convencional o cláusula penal en un contrato, misma que será aplicable cuando cualquiera de las partes incumpla alguna de sus obligaciones.

Pero si las partes acuerdan aplicar esta llamada pena convencional, no podrán reclamar los daños y perjuicios, ya que su reclamación sería inadmisibles.

---

<sup>96</sup> Idem. p. 206

<sup>97</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Ob. Cit. p. 295

Una vez que hemos hablado de lo qué es la responsabilidad civil y hemos establecido sus características, hablaremos en el siguiente apartado de lo qué es la rescisión del contrato.

### **3.4 RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, COMO UNO DE LOS PRINCIPALES EFECTOS DE LA AUSENCIA DEL CONSENTIMIENTO DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El autor Martínez Alfaro define a la rescisión o resolución como “un modo de privar de efectos a un contrato bilateral válido, mediante la extinción de las obligaciones provenientes de dicho contrato que se vuelve ineficaz, en virtud de acontecimientos posteriores a su otorgamiento, como es el incumplimiento de las obligaciones que generó”<sup>98</sup>.

Asimismo Bejarano Sánchez también nos dice que “la rescisión es la resolución de un contrato bilateral plenamente válido (o un acto que engendre prestaciones recíprocas) a causa de un incumplimiento culpable de una de las partes”<sup>99</sup>. Otra definición que podemos dar de lo que es la rescisión es la que nos dice que, “es la facultad que tiene la víctima para resolver el contrato por incumplimiento culposo o dañoso del otro contratante”<sup>100</sup>.

---

<sup>98</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 253

<sup>99</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Ob. Cit. 253

<sup>100</sup> GONZALEZ ALCANTARA, Juan Luis. “Derechos del Arrendador”. Cámara de Diputados. LVIII Legislatura. Universidad Nacional Autónoma de México. México, 2002. p.p. 62.

Estas definiciones nos pueden ayudar a determinar cuáles son los presupuestos que se deben dar para que una relación contractual se rescinda:

a) Debe haber una relación contractual bilateral que genere obligaciones recíprocas a cargo de ambos contratantes y la interdependencia de dichas obligaciones.

b) Sólo aplica en los contratos válidos, es decir, sólo se pueden rescindir las obligaciones válidas.

c) El incumplimiento de alguna de las partes sobre las obligaciones que se acordaron en el contrato respectivo.

Aplicando lo anterior a nuestro trabajo de tesis podemos decir que, la relación contractual bilateral es el contrato de arrendamiento celebrado, y el incumplimiento es el que el arrendatario ceda sus derechos y obligaciones sin contar con la autorización o el consentimiento del arrendador.

Hablando específicamente del contrato de arrendamiento, el artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal establece cuáles son las razones por las cuales se puede dar por terminado el mismo, dicho artículo a la letra dice:

“Artículo 2483.- El arrendamiento puede terminar:

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
- II. Por convenio expreso;
- III. Por nulidad;
- IV. Por rescisión;
- V. Por confusión;
- VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
- VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; y
- VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.”

En este artículo en la fracción IV podemos ver que el legislador claramente establece como una causa para terminar con un contrato de arrendamiento la rescisión del mismo.

Ahora bien, el mismo ordenamiento jurídico establece en su artículo 2489 cuáles son las causas por las que se puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, dicho artículo establece:

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

I. Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;

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

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

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

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

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

La fracción IV del artículo antes citado es la que nos indica que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, cuando se actué en contravención a lo estipulado en el artículo 2480 del Código Civil, es decir, aún cuando no se establezca expresamente que se puede rescindir un contrato de arrendamiento por celebrar una cesión de derechos sin contar con la

autorización del arrendador, el artículo citado lo contempla, ya que éste habla de la cesión de derechos y del subarrendamiento.

Uno de los argumentos que puede utilizar el arrendatario a su favor es que el propio artículo antes mencionado no indica expresamente que se puede rescindir el contrato de arrendamiento si se ceden los derechos del mismo sin contar con la autorización del arrendador, sin embargo si atendemos a la interpretación de la fracción IV del artículo analizado podemos ver que nos remite a su vez al artículo 2480 que contempla los casos de cesión de derechos.

Con todos estos elementos podemos indicar que uno de los principales efectos que se producen cuando el arrendatario cede los derechos del contrato de arrendamiento a un tercero sin contar con la autorización expresa del arrendador, es que éste puede solicitar la rescisión del contrato, argumentando que es en virtud del incumplimiento que hizo el arrendatario a la obligación impuesta en el artículo 2480 del Código Civil del Distrito Federal.

**CAPITULO 4. PROBLEMÁTICA DE LA AUSENCIA DEL  
CONSENTIMIENTO EN LA CESION DE DERECHOS  
DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

**4.1 UTILIZACION PRACTICA DE LA CESION DE DERECHOS EN EL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

En los capítulos anteriores hemos analizado qué es el contrato de arrendamiento, qué es la cesión de derechos, cuales son los elementos que se requieren para que pueda darse una relación contractual y cuáles son los elementos necesarios para que un contrato de arrendamiento pueda cederse a un tercero ajeno.

Unificando todos estos conceptos llegamos al punto práctico de analizar lo que sucede cuando en una relación contractual, en específico en un contrato de arrendamiento, el arrendatario desea ceder sus derechos y obligaciones a un tercero, pero lo hace incumpliendo lo que establece el artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal, es decir, lo hace sin contar con el consentimiento del arrendador.

Podemos considerar que esta omisión del arrendatario es un incumplimiento del contrato y por lo tanto, se crean dos caminos, uno es obligar al arrendatario a que se apegue a los términos establecidos en el contrato, y por lo

tanto se debe cumplir en forma forzosa el contrato, es decir, se tendría que anular la cesión de derechos porque le falta el consentimiento del arrendador y el arrendatario tendría que continuar con la relación contractual en los términos acordados con el arrendador.

Un segundo camino es que el arrendador exija la rescisión del contrato del arrendamiento por el incumplimiento por parte del arrendatario, con el debido pago de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse o con la aplicación de la pena convencional acordada en el contrato.

Es muy importante recalcar en este punto que ante el incumplimiento que se haga del contrato, la parte afectada no puede solicitar el pago de los daños y perjuicios y la aplicación de la pena convencional. La ley es muy específica en este punto indicando que la parte que se ve afectada por dicho incumplimiento podrá optar por una cosa o por otra, en ningún momento podrá aplicar ambas penalidades, así lo establece el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice:

“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 podrán reclamarse, además, daños y perjuicios.”

En este capítulo se hará el planteamiento general del caso en estudio, analizando un caso práctico de la vida real, para buscar las alternativas de solución que pueden presentarse.

En la práctica podemos utilizar la figura de la cesión de derechos en diversos casos, uno de ellos es cuando el arrendatario no desea continuar con la relación contractual, ya sea porque se encuentra imposibilitado para seguir cumpliendo con la obligación contraída y, por lo tanto sugiere a un tercero que lo sustituya en dicha relación, esto con la finalidad de que no se extinga la misma y no incurra en algún incumplimiento.

El riesgo de que se incurra en un incumplimiento siempre existe, ya que al momento de que el arrendatario sugiere dicha sustitución debe solicitar en todo momento la autorización de su contraparte, en este caso del arrendador y en caso de que no solicite dicha autorización esta incurriendo en un incumplimiento.

Uno de los fundamentos que el arrendatario puede alegar es que la obligación continuará, sin embargo para efectos prácticos siempre se debe notificar y solicitar la autorización del arrendador, cuando el arrendatario tenga la intención de ceder sus derechos y obligaciones a un tercero.

Los efectos prácticos pueden ser desde saber si el tercero es una persona solvente para cumplir con las obligaciones que inicialmente el arrendador contrajo

con el arrendatario, hasta saber quién será la persona que le pagará la renta acordada en el contrato de arrendamiento.

El caso que vamos a analizar consiste en una persona moral que celebra un contrato de arrendamiento con una persona física sobre un área determinada para la construcción e instalación de equipo de radiodifusión.

Por cuestiones de confidencialidad se indicaran nombres ficticios a las partes involucradas en este caso de estudio.

La persona moral denominada Radiodifusión, S.A. de C.V. tiene la intención de celebrar una serie de contratos de arrendamiento con varias personas físicas para instalar en cada uno de los inmuebles equipo de radiocomunicación.

Los contratos de arrendamiento que se celebran con cada una de las personas físicas es un contrato simple en donde no se acordó entre las partes la opción de que Radiodifusión, S.A. de C.V., quien es el arrendatario, pueda ceder sus derechos y obligaciones.

Al paso del tiempo y por cuestiones de negocios Radiodifusión, S.A. de C.V. desea ceder los derechos y obligaciones de los contratos de arrendamiento celebrados a una persona moral dedicada a la administración de dichos equipos, denominada Administración, S.A. de C.V.

En virtud de dicha negociación Radiodifusión, S.A. de C.V. deberá presentarse con cada uno de los arrendadores para celebrar un convenio modificatorio en donde se establezca que se autoriza la cesión de derechos del contrato de arrendamiento celebrado.

Los arrendadores firman los convenios modificatorios respectivos con la siguiente redacción respecto a la cesión de derechos:

“EI ARRENDATARIO podrá subarrendar en todo o en parte el INMUEBLE o ceder sus derechos y obligaciones derivados del presente Contrato, sin el consentimiento del “ARRENDADOR”. La presente cláusula constituye el consentimiento del “ARRENDADOR” a que se refieren los artículos 2051 y 2480 del Código Civil Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana.

Las partes acuerdan que el ARRENDADOR no podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados del presente contrato, sin el previo consentimiento por escrito del ARRENDATARIO.”

Con la firma de estos convenios Radiodifusión, S.A. de C.V. quien es la arrendataria, se encuentra en condiciones de ceder los derechos y obligaciones de todos y cada uno de los contratos a Administración, S.A. de C.V.

La cesión se lleva a cabo entre ambas personas morales sin cumplir con lo establecido en el artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal, es decir, no se solicitó la autorización de la persona física.

#### **4.2 ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DE LA AUSENCIA DEL CONSENTIMIENTO PARA CEDER LOS DERECHOS EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

En este apartado analizaremos cuales son las consecuencias que Radiodifusión, S.A. de C.V. quien se denominará en lo sucesivo el arrendatario, tiene frente a la cesión de derechos que celebró con Administración, S.A. de C.V. quien en lo sucesivo se le denominará el tercero, sin haber contado con el consentimiento del arrendador principal.

Si bien es cierto que el arrendatario solicitó al arrendador la firma de un convenio en donde se modifica la cláusula que habla del subarrendamiento para incluir lo concerniente a la cesión de derechos, no es suficiente con manifestar que la cesión de derechos se puede hacer sin contar con el consentimiento del arrendador.

Esto es en virtud de que en una relación contractual se pueden renunciar a derechos establecidos en la ley si ambas partes así lo acuerdan, pero dicha

renuncia no debe contravenir o afectar los derechos de ninguna de las partes o de terceros.

Así lo establece la propia ley en su artículo 6º del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

“Artículo 6.- La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros”.

El propio artículo 7º del mismo ordenamiento confirma lo anterior, indicando a la letra:

“Artículo 7.- La renuncia autorizada en el artículo anterior no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia.”

La intención del legislador en estos dos artículos se refiere a lo que estamos indicando, es decir, cuando se hace una renuncia de derechos, la misma debe ser clara y precisa, no debe quedar ninguna duda de los derechos que se están renunciando y dicha renuncia no debe afectar a ningún tercero.

En el caso que estamos analizando la renuncia que hace el arrendador de otorgar su consentimiento para que el arrendatario pueda hacer la cesión de derechos a favor del tercero, no es clara y contraviene el interés público, que en este caso puede ser el interés de todas las partes para que la cesión de derechos sea transparente y sin ningún problema.

Uno de los preceptos que se contradicen en la redacción utilizada por el arrendatario para que el contrato de arrendamiento contemple la cesión de derechos, es el consentimiento tácito que se pretende sustentar en lo establecido en el artículo 2051 del Código Civil para el Distrito Federal que dice a la letra:

“Artículo 2051.- Para que haya sustitución de deudor es necesario que el acreedor consienta expresa o tácitamente”.

El fundamento utilizado en este punto es erróneo, ya que el artículo que mencionamos habla de la cesión de deuda y como ya hemos analizado a lo largo de este trabajo, la cesión que hace el arrendatario al arrendador, no es una cesión de deuda, ya que no sólo el arrendatario cede a un tercero la deuda, que en este caso es el pago de renta.

Se ceden los derechos y obligaciones, ya que al momento de que dicha cesión surta sus efectos se están transfiriendo al nuevo arrendatario los derechos que tiene de usar y disfrutar el inmueble y la obligación del pago de renta.

En términos de lo anterior podemos afirmar que no se encuentra bien fundamentada la renuncia del derecho del arrendador a otorgar su consentimiento.

En el párrafo que analizamos también se indica que el arrendador otorga el consentimiento que se establece en el artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal que ya se ha indicado su contenido anteriormente, sin embargo lo transcribiremos una vez más, ya que es un precepto que estamos analizando.

“Artículo 2480.- El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios”.

Como ya hemos mencionado anteriormente el consentimiento del arrendador es un requisito indispensable para que pueda proceder la cesión de derechos que hace el arrendatario a un tercero, sin embargo la ley no es muy clara en este sentido, ya que podemos considerar que no hay una regulación específica para la cesión de derechos en materia de arrendamiento.

La cesión de derechos se regula en forma análoga con lo que el legislador establece en el subarrendamiento, es decir, la figura de la cesión de derechos no se contempla en un capítulo especial e independiente, sino que se contempla

dentro del capítulo de subarrendamiento y esta puede ser una de las razones por las cuales hay tanta confusión sobre el tema.

Esto nos deja ver que en la legislación hay una laguna en lo concerniente a la cesión de derechos en materia de arrendamiento, ya que no se contempla en lo individual.

Esta confusión también se presenta en la diferencia que debe haber en lo que es la cesión de deuda y la cesión de derechos, como ya se ha mencionado en los capítulos que hemos analizado, en el contrato de arrendamiento se puede considerar una cesión de deuda cuando el arrendatario tiene la intención de ceder sus derechos a un tercero.

Ya se ha comentado que en este caso no podemos considerar que sea una cesión de deuda, ya que ésta es, tal como dice el autor Martínez Alfaro es "un contrato que celebran el deudor y un tercero llamado asuntor o transmisionario, en virtud del cual el asuntor, con el consentimiento del acreedor, asume la deuda que es a cargo del deudor, quien se libera de su obligación, la que subsiste con el nuevo deudor sustituto"<sup>101</sup>.

En esta definición podemos ver que lo que el deudor está transmitiendo es la deuda, en el caso específico de estudio podemos determinar que el arrendatario

---

<sup>101</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Ob. Cit. p. 360.

no sólo está transmitiendo la deuda, que es el pago de la renta, también está transmitiendo el derecho de usar y disfrutar el inmueble del cuál es acreedor.

En estos términos podemos afirmar que la cesión que hace el arrendatario es una cesión de derechos y no una cesión de deuda.

Las definiciones que se han establecido en este trabajo de tesis a lo largo de los capítulos anteriores, con respecto a la cesión de derechos, no pueden dar un elemento en común, que es el consentimiento del acreedor.

Este elemento es de suma importancia y la misma jurisprudencia ha establecido que es indispensable el mismo para que pueda surtir sus efectos la cesión de derechos que se realice.

Haciendo el análisis específico al caso de estudio, podemos ver que las consecuencias que pueden presentarse si el arrendatario lleva a cabo la cesión de derechos sin contar con la autorización o consentimiento del arrendador, es que éste desconocería quién es el nuevo arrendatario, quién sería la persona que le pagará la renta, quién será la persona que deberá cuidar el inmueble arrendado, a quién le tendrá que reclamar o exigir cualquier incumplimiento que se haga al contrato.

En el punto siguiente determinaremos cuáles pueden ser las soluciones a los problemas que se presenten y las propuestas que se pueden hacer para evitar que sucedan estos conflictos.

#### **4.3 SOLUCIONES Y PROPUESTAS AL PLANTEAMIENTO**

Una vez que hemos analizado cuál es el problema que se ha presentado por ceder los derechos de un contrato de arrendamiento a un tercero sin contar con la autorización o consentimiento del arrendador, podemos estudiar cuáles pueden ser las soluciones.

La solución al caso de estudio que se planteó anteriormente respecto a la cesión de derechos que realizó la persona moral denominada Radiodifusión, S.A. de C.V. a la persona moral Administración, S.A. de C.V. es que se debe involucrar en dicha negociación al arrendador, no para efectos de que intervenga en los puntos de la cesión, sino para que esté enterado de quién será la persona con la cual continuará con la relación contractual.

Una de las propuestas es que se notifique al arrendador con anticipación a que se lleve a cabo la cesión, para que éste sepa quien será la persona que ocupará el lugar del arrendatario y por lo tanto la persona que deberá pagarle la renta, que deberá cuidar y mantener en buen estado su inmueble, en términos generales, para que sepa quién será su contraparte.

Uno de los puntos que no tiene un buen sustento es el caso que se analizó anteriormente, es decir, la firma de un convenio en donde se incluya la cláusula de cesión de derechos, uno de los argumentos que se pueden utilizar para debatir este punto, es que no se encuentra integrada o mencionada la cesión de derechos en el contrato principal, y aunque se incluya con posterioridad al contrato a través de un convenio, ya no es la misma voluntad que se tenía al inicio de la relación contractual.

Para combatir este punto podemos indicar que todos los contratos de arrendamiento que se celebraron sin contemplar la cesión de derechos y que después se celebró un convenio para incluir dicha cláusula, al momento de que se haga la cesión de derechos a favor del tercero, se deberá notificar por escrito al arrendador, para que se eviten confusiones y no haya elementos que se puedan utilizar para desvirtuar dicha cesión hecha por el arrendatario.

De una forma más general podemos afirmar que en la legislación civil existe una laguna en lo referente a la cesión de derechos en materia de arrendamiento en relación a su aplicación práctica, tratándose del arrendatario, inicialmente por la confusión que existe entre los conceptos cesión de deuda y cesión de derechos.

Considero que la laguna que indico en el párrafo anterior puede tener alguna solución si se estableciera en forma separada la regulación especial de la

cesión de derechos en materia de arrendamiento, en virtud de que actualmente este concepto se regula en forma conjunta en el Capítulo de Subarriendo, y en tal virtud se genera una confusión entre los dos conceptos.

Si se estableciera un apartado especial única y exclusivamente de la cesión de derechos en materia de arrendamiento, la confusión que se genera con el concepto de Subarriendo puede solucionarse y las partes en una relación contractual podrían analizar cuál de las dos figuras son la que desean aplicar.

La propuesta que se puede hacer en este punto es que se incluya un capítulo especial de la cesión de derechos en materia de arrendamiento en relación a los derechos y obligaciones que tiene el arrendatario, en donde se indique inicialmente cuál es la diferencia que existe entre esta figura y la cesión de deuda, que se especifique claramente en qué casos puede proceder una y otra.

Un punto que podría incluirse en el capítulo de cesión de derechos es establecer claramente cuál es el procedimiento que se debe seguir para que el arrendatario tenga el derecho de ceder el contrato de arrendamiento a un tercero, ya que como se ha establecido a lo largo de este trabajo de tesis, en la legislación sólo se establece que no puede hacerlo, sin embargo no se contempla nada cuando así lo desea hacer el arrendatario.

Este es un punto muy importante, ya que en la práctica es muy común que un arrendatario ya no desee continuar con la relación contractual que tiene y una de las salidas que pueden haber para no dar por terminado el contrato de arrendamiento, es que un tercero intervenga sustituyendo al arrendatario original y por lo tanto se ceden a su favor todos los derechos y obligaciones que se crearon con el contrato de arrendamiento.

También es importante que se contemple claramente cuales son los elementos o requisitos que requieren las partes para que pueda llevarse a cabo una cesión de derechos, ya que el Código Civil para el Distrito Federal sólo establece, en el caso que nos ocupa, que el arrendatario no puede subarrendar o ceder sus derechos y obligaciones sin el consentimiento del arrendador, pero no se encuentra establecido claramente cuáles son los elementos que se requieren y cuál es la forma que se debe seguir.

En el aspecto de la forma que debe seguir la cesión de derechos simplemente se utiliza la forma que se aplica para cada uno de los contratos de que se trate.

En este capítulo también se pueden indicar las generalidades de la cesión de derechos, cuales son los elementos esenciales para que pueda proceder y las consecuencias que pueden presentarse cuando se ceden los derechos a un tercero sin contar con la autorización del acreedor.

En este trabajo se ha considerado que el acreedor es el arrendador, ya que es la persona que da en arrendamiento el inmueble, pero considero también que este término no es acertado, ya que así como puede ser considerado el arrendador como un acreedor, también es un deudor, ya que de él depende el cumplimiento de una serie de obligaciones para que pueda darse el arrendamiento.

La propia jurisprudencia, misma que ya se ha descrito en este trabajo de tesis nos indica que en la cesión de derechos de un contrato, y en particular en un contrato de arrendamiento, el arrendatario debe contar con la autorización o consentimiento del arrendador y por lo tanto para que ésta pueda ser viable es necesario dicho elemento, en caso contrario el arrendador puede solicitar la rescisión del contrato o el cumplimiento forzoso del mismo y con esto se desvirtúa la idea original por la cual surgió el contrato de arrendamiento y la cesión de derechos.

En el caso de que el arrendatario lleve a cabo una cesión de derechos sin contar con el consentimiento del arrendador, el arrendador podrá exigir que se cumpla lo establecido en la legislación civil respecto a este punto, promoviendo la nulidad de la cláusula, es decir, la materia de la controversia sólo es una cláusula en todo el contrato, por lo que los términos establecidos en el mismo, con independencia de la cláusula de cesión de derechos, continuarán surtiendo los efectos jurídicos respectivos.

Al promover la nulidad única y exclusivamente de la cláusula respectiva, el arrendador puede manifestar al juez que la misma no le otorga protección jurídica en el contrato respectivo y por lo tanto no debe surtir sus efectos y debe apegarse a lo que establece la ley.

Con todo lo anterior podemos ver que jurídicamente existen muchas salidas a favor del arrendador y/o varias alternativas para dar solución a un problema que se presente respecto a la cesión de derechos por parte del arrendatario en un contrato de arrendamiento.

## CONCLUSIONES.

1. El contrato de arrendamiento es una fuente de obligaciones de dar, hacer y no hacer, entre las que se encuentran que el arrendador debe entregar el bien, el arrendatario pagar el precio cierto, y no se debe modificar el destino para el cuál se otorgó en arrendamiento el objeto.
2. La transmisión de las obligaciones es un atributo de las mismas, que nos permite cambiar a los sujetos que forman parte de una relación contractual y una de sus características es que no se altera la naturaleza de dicha obligación, de modo que las formas reguladas expresamente por el Código Civil para el Distrito Federal, para transmitir los derechos y obligaciones en un contrato son: la cesión de derechos, la subrogación, la asunción o cesión de deuda.
3. La regulación civil establece que el consentimiento del arrendador en la cesión de derechos, es un requisito indispensable para que el arrendatario pueda llevar a cabo la misma; sin embargo las partes pueden acordar lo contrario. Si el arrendatario lleva a cabo la cesión de derechos del contrato de arrendamiento sin contar con la autorización por escrito del arrendador, y lo anterior no se acordó de esta manera, se produce un incumplimiento a dicho contrato, ya que se viola lo que establece el Código Civil para el Distrito Federal.

4. El acuerdo que lleven a cabo el arrendador y el arrendatario para ceder los derechos y obligaciones de un contrato, debe estar manifestado expresamente en el contrato que se celebre, ya que si el contrato no hace mención a la cesión de derechos y la misma se lleva a cabo, se aplicarán las reglas establecidas en la regulación civil, por lo que, si el arrendatario cede sus derechos y obligaciones a un tercero sin contar con el consentimiento del arrendador, éste puede manifestar que el contrato celebrado con el arrendatario se encuentra frente a un incumplimiento.
  
5. Las alternativas de solución que tiene el arrendador para combatir el incumplimiento en el cual ha incurrido el arrendatario, al ceder sus derechos y obligaciones del contrato sin contar con su consentimiento, son solicitar la rescisión del contrato, la ejecución forzada del mismo o la nulidad de la cláusula.
  
6. Podemos asegurar que la cesión de derechos en materia de arrendamiento tiene una regulación deficiente, ya que no contempla ningún procedimiento específico para que el arrendatario pueda ceder sus derechos a un tercero , solamente establece que no puede hacerlo sin el consentimiento del arrendador.
  
7. En el Código Civil se contempla dentro del Capítulo de Subarriendo, lo relativo a la Cesión de Derechos en materia de arrendamiento, derivado de

esto se crea una confusión entre ambos conceptos. Esta confusión se puede resolver si se realiza una separación en la regulación del Subarriendo y la Cesión de Derechos, esto es, que en el Código Civil se establezca un apartado especial referente a la Cesión de Derechos, en donde se indiquen los requisitos que se deben seguir para que el arrendatario pueda llevar a cabo una cesión de derechos, sin que exista la posibilidad de que el arrendador demande un incumplimiento al contrato.

8. Una adición que sugiero incluir en el Código Civil para el Distrito Federal es el procedimiento que deba seguirse por el arrendatario para que pueda celebrar una cesión de derechos con un tercero, sin que el arrendador considere que lo anterior genera un incumplimiento. Este procedimiento puede ser:
  - a. Que el contrato de arrendamiento establezca la autorización para que el arrendatario lleve a cabo la cesión de derechos, en cualquier momento y sin necesidad del consentimiento del arrendador.
  - b. Que la cesión de derechos se celebre por escrito, estableciendo que los términos y condiciones establecidos en el contrato que es materia de la cesión, continúan siendo los mismos.

- c. Una vez que la cesión de derechos se haya llevado a cabo, el arrendatario deberá notificarla por escrito al arrendador, a efecto de que éste conozca la transmisión de derechos y obligaciones que se celebró.
  - d. Una vez que surta efectos la cesión de derechos, establecer que el cesionario responde de cualquier obligación y/o responsabilidad que surja en el contrato de arrendamiento, materia de la cesión, deslindando de este modo al cedente de cualquier responsabilidad que se genere frente al arrendador por cualquier tipo de incumplimiento del contrato.
9. Un requisito que también se debe incluir en el Código Civil para el Distrito Federal para que el arrendatario pueda ceder sus derechos y obligaciones en un contrato, es establecer que, si es voluntad de las partes que el arrendatario ceda los derechos y obligaciones del contrato sin contar con la autorización expresa del arrendador y, lo anterior se manifiesta por escrito, la cesión de derechos que lleve a cabo el arrendatario no genera ningún incumplimiento.
10. En el capítulo que anteriormente se sugiere incluir en el Código Civil para el Distrito Federal, se debe establecer un artículo que indique cuáles son los efectos que se producen cuando el arrendatario lleva a cabo una cesión de

derechos del contrato sin contar con el consentimiento del arrendador, es decir, que el arrendador puede demandar el incumplimiento al contrato, la ejecución forzada del contrato o la nulidad de la cláusula, y posteriormente se deben indicar cuáles son las alternativas de solución que tiene el arrendatario y, en su caso se debe establecer que si el arrendatario acuerda por escrito con el arrendador, llevar a cabo la cesión de derechos del contrato sin que medie la autorización de arrendador, no se genera ningún incumplimiento al contrato.

11. Se debe incluir un artículo en el Código Civil para el Distrito Federal, en donde se establezca que cuando se lleve a cabo la transmisión de derechos y obligaciones a favor de un tercero, todas las condiciones que se encuentran establecidas en el contrato de arrendamiento deben respetarse en todos sus términos.

12. En fin, debe adicionarse otro artículo que mencione que cualquier modificación que se haga al contrato de arrendamiento, posteriormente a la fecha de firma del mismo, con el único objeto de contemplar la posibilidad de que el arrendatario pueda ceder sus derechos y obligaciones a un tercero, es válida, siempre y cuando se realice por escrito.

## APENDICE

ARRENDAMIENTO, CESION DE DERECHOS EFECTUADA SIN NOTIFICAR AL INQUILINO, VALIDEZ DE LA.

"No existe impedimento legal para que la cesión hecha por el arrendador de derechos derivados de un contrato de arrendamiento, sin notificarla al inquilino, surta todos sus efectos jurídicos, pues la obligación que en el Código Civil del Distrito Federal se establece, de notificar la cesión de derechos derivado de un contrato de arrendamiento, al tenor del artículo 2480, sólo rige en relación con el arrendatario, el cual no puede subarrendar ni ceder sus derechos sin contar con el consentimiento previo del arrendador. Por el contrario, en el Código sustantivo citado no se señala ninguna obligación similar a cargo de la parte arrendadora. En tal virtud, es perfectamente válida la cesión referida, que incluso tuvo lugar ante la presencia judicial".

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Localización. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Época: Octava. Parte: IX-Abril. Página: 425.

Precedentes: Amparo directo 5861/91. Julián Meza Vázquez. 13 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

ARRENDAMIENTO, REQUISITOS PARA LA CESION O TRASPASO DE DERECHOS DERIVADOS DE UN CONTRATO DE.

“Es cierto que el artículo 7º, fracciones II y III del Decreto de 14 de diciembre de 1948, sólo admite el consentimiento expreso del arrendador, para que opere legalmente un contrato de subarrendamiento, de traspaso o de cesión de los derechos derivados de un contrato de arrendamiento, en tanto que el artículo 2480 del Código Civil sólo habla genéricamente de consentimiento, lo que incluye tanto el consentimiento expreso como el tácito o implícito; ahora bien, si se llevó a cabo la substitución de inquilino de la casa arrendada, durante la vigencia del último ordenamiento citado y existe cláusula en el contrato que exija que la voluntad del arrendador deba manifestarse expresamente y por escrito, a efecto de que pueda hablarse del consentimiento válido, para el cambio de usuario de la finca arrendada, atento lo dispuesto por el artículo 1803 in fine del Código Civil, es procedente exigir la demostración del consentimiento expreso de la arrendadora, para que tuviera validez legal la substitución de inquilino, confesada por la parte reo.”

Localización: Instancia: Tercera Sala. Época: Sexta. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte: XX, Cuarta Parte. Página: 39.

Precedentes: Amparo directo 3284/77. María Luisa H. De Cárdenas. 12 de febrero de 1959. Mayoría de 3 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

#### ARRENDATARIO, CONFIRMACIÓN TÁCITA DE LA INDEBIDA CESION DE LOS DERECHOS DEL.

“Si a pesar de encontrarse limitados los derechos del arrendatario por la prohibición de traspasarlos y cederlos sin el consentimiento del arrendador, éste consiente tácitamente en la cesión, porque reciba rentas y otorgue recibos del cesionario del contrato, con ello queda purgado cualquier vicio que pudiera haber tenido la cesión, inclusive la falta de notificación de la misma al arrendador”.

Localización: Instancia: Tercera Sala. Época: Sexta. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte: XVIII, Cuarta Parte. Página: 57

Precedentes: Amparo directo 4958/57. Fausta María Améndola. 19 de diciembre de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Gabriel García Rojas. Tesis relacionada con jurisprudencia 69/85.

ARRENDAMIENTO, TRASPASO DE LOS DERECHOS DERIVADOS DEL  
CONTRATO DE. (SUBARRENDAMIENTO).

“El contrato de arrendamiento implica la cesión del uso o goce de una cosa a determinada persona, y es substancial que para la substitución de esta última, se necesite el consentimiento del arrendador. El artículo 2482 del Código Civil del Distrito Federal, establece que el arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; y si en la especie, por cláusula expresa del contrato, el inquilino no podía subarrendar sin consentimiento escrito del propietario, debe estimarse que aquél incurrió en violación de esa cláusula, si traspasó el negocio establecido en la localidad arrendada, incluyendo los derechos del arrendamiento, ya que con ello hubo substitución de la persona del arrendatario, sin consentimiento escrito del arrendador.”

Localización.- Instancia: Tercera Sala. Época: Quinta. Fuente. Semanario Judicial de la Federación. Parte: XCVI. Página: 1805.

Precedentes: Tomo XCVI. Página 1805. Ruiz Genaro.- 17 de junio de 1948.- 4 votos.

## ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL.

"Admitido que el arrendatario ya no ocupa el local materia del contrato, y que en él habita un tercero, debe admitirse también el consentimiento del arrendatario para esa ocupación, o sea, que ha cedido o transferido el uso de la casa arrendada, y es indiferente el que esto haya acontecido en forma expresa o tacita, y también es irrelevante que se trate de un acto jurídico oneroso o gratuito, así como que el acto deba técnicamente calificarse de subarrendamiento, traspaso o cesión de derechos, para considerar que en todos estos supuestos, si no ha habido expresa conformidad del arrendador, se operan las causas de rescisión previstas en el artículo 6° fracciones II y III del Decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho."

Localización.- Instancia: Sala Auxiliar. Época: Quinta. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte: CIX. Página: 641.

Precedentes: Amparo civil directo 7708/50. Jiménez Modesto. 24 de julio de 1951. Unanimidad de cinco votos. Relator: Ángel González de la Vega.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE, PROCEDE CUANDO UNA SOCIEDAD ARRENDATARIA SE FUSIONA FORMANDO UNA NUEVA, SIN CONTAR CON EL CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR.

“En términos de lo dispuesto por los artículos 222 a 226 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la fusión de sociedades tiene como finalidad práctica la formación de un organismo social nuevo, que naturalmente resultará de dimensiones mayores respecto de aquellos que se fusionan, lo que conduce a la unificación jurídica y económica de dos o más empresas, dando lugar a un sujeto único, ahí donde existían dos o más, antes de la fusión. Así, la fusión de sociedades puede realizarse por incorporación, que opera cuando una sociedad incorporante absorbe a otra incorporada asumiendo todas las obligaciones o adquiriendo derechos para crear una nueva. En consecuencia, si se demanda la rescisión de un contrato de arrendamiento, en virtud de que la sociedad arrendataria que celebró el contrato se fusionó con otra diversa, sin autorización del arrendador, según lo pactado, desapareciendo ésta, y subsiste la nueva sociedad fusionante, a quien se le cedieron todos los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, ello lleva a establecer que, la sociedad fusionante es un tercero ajeno a la relación contractual de arrendamiento ya que al cederle la sociedad fusionada todos los derechos y obligaciones pactados en el contrato de arrendamiento, sin

contar con el consentimiento del arrendador, incumple con la obligación pactada, incurriendo en causa de rescisión, toda vez que el arrendamiento es un derecho personal entre el arrendador y el arrendatario, cuya naturaleza jurídica se desvirtuaría con la cesión a otra persona, ya que no existe un poder inmediato sobre la cosa, de tal manera que al no respetarse lo pactado surge la condición resolutoria.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Localización: Tribunales Colegiados de Circuito. Época: Novena.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Parte: IV, Octubre de 1996. Tesis: 1.3º.C.119C. Página: 497.

Precedentes: Amparo directo 5063/96. Casimiro Camacho Martínez. 12 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

ARRENDAMIENTO. CESION DE DERECHOS EN EL CONTRATO DE.

“De conformidad con el artículo 1948 del Código Civil del Estado de Jalisco, un acreedor puede ceder su derecho a un tercero sin el consentimiento del deudor, a no ser que la cesión esté prohibida por la

ley o por disposición judicial, se haya convenido no hacerlo o bien, no lo permita la naturaleza del derecho, pero en ningún momento limita esa cesión sólo a créditos, títulos, algunos ciertos derechos o bien los hereditarios, pues precisamente esa potestad para transmitir un derecho a través de una cesión, la enuncia de manera genérica o universal. Por otra parte, la naturaleza jurídica de un contrato de arrendamiento no se opone al significado de la palabra "derecho", para que no pudiese transmitirse por cesión; por el contrario, los contiene tanto a favor del arrendador como del inquilino; y por ello, no existe ninguna disposición legal que prohíba dicha transmisión, como tampoco la naturaleza de los derechos del contrato de arrendamiento impide que éstos sean materia de un contrato de cesión, porque no contiene derechos de orden público en los cuales estuviese interesada específicamente la sociedad, como son los relativos a la familia o al estado civil de las personas sino que se trata de derechos del orden privado que están dentro del comercio."

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Localización: Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Época: Octava. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte: XV-II Febrero. Tesis: III.1º.C.338C. Página: 227.

Precedentes: Amparo directo 371/94. Kurt Federico Germán Horn Fusillet. 16 de junio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretario: Arturo García Aldaz.

CESION DE DERECHOS, SUS CONDICIONES DE VALIDEZ NO PUEDEN DETERMINARSE CONVENIO.

"La validez de una cesión de derechos sólo sujetarse a las condiciones y requisitos que exige el Código Civil, y no a los que se pretenda determinar por un convenio entre las partes. El titular de un derecho puede cederlo de conformidad con lo que dispone el artículo 2029 del Código Civil del Distrito Federa, y en el precepto siguiente se permite que por convenio se prohíba una determinada cesión, de las que exige la ley. Por este motivo, el artículo 2030 establece: "... El acreedor puede ceder su derecho a un tercero sin el consentimiento del deudor..."

Localización: Instancia: Tercera Sala. Época: Quinta. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte: CIII. Página: 2732.

Precedentes: Tomo CIII. Página: 2732. Artigas Luis. 23 de marzo de 1950. 4 votos.

INTERES JURÍDICO, NO SE LE AFECTA A LA CESIONARIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SI EL ARRENDADOR NO DIO SU CONSENTIMIENTO.

No se afecta el interés jurídico de la hoy quejosa dado que la posesión que alega tener sobre el bien inmueble controvertido, la hace derivar de la cesión de derechos de arrendataria que le otorgó el arrendatario de dicho inmueble, cesión que resulta contraria a derecho, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2374 del Código Civil del Estado de Coahuila, por no contener el consentimiento del arrendador, motivo por el cual se actualiza la causal de improcedencia prevista por la fracción V del artículo 73 de la Ley de Amparo, por lo que relacionada con la diversa fracción III, del artículo 74 y 91 del mismo ordenamiento legal, obliga a revocar la sentencia impugnada y en su lugar sobreseer en el juicio constitucional que se revisa. TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Localización.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Época: Octava. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte: VII-Febrero. Página: 177.

Precedentes.- Amparo en revisión 609/88. Grúas Chávez S.A. 16 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando A. Yates Valdéz. Secretario: Marco Antonio Arredondo Elías.

CESION DE DERECHOS, SUS CONDICIONES DE VALIDEZ NO PUEDEN DETERMINARSE CONVENIO.

La validez de una cesión de derechos sólo puede sujetarse a las condiciones y requisitos que exige el Código Civil, y no a los que se pretenda determinar por un convenio entre las partes. El titular de un derecho puede cederlo de conformidad con lo que dispone el artículo 2029 del Código Civil del Distrito Federa, y en el precepto siguiente se permite que por convenio se prohíba una determinada cesión, de las que exige la ley. Por este motivo, el artículo 2030 establece: "...El acreedor puede ceder su derecho a un tercero sin el consentimiento del deudor..."

Localización.- Instancia: Tercera Sala. Época: Quinta. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Parte: CIII. Página: 2732.

Precedentes: Tomo CIII, Página 2732. Artigas Luis. 23 de marzo de 1950. 4 votos.

## BIBLIOGRAFÍA

1. AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. "Contratos Civiles". Editorial Porrúa. 3ª. Edición. 1982
2. BONNECASE, Julien. "Elementos de Derecho Civil", Editorial José M. Cajiga. 3ª. Edición. 1985
3. BORJA SORIANO, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones". Editorial Porrúa. 12ª. Edición. 1991
4. CHIRINO CASTILLO, Joel. "Derecho Civil III. Contratos Civiles". Editorial McGraw Hill. 2a. Edición
5. FLORIS MARGADANT, Guillermo. "Derecho Romano". Editorial Esfinge. 17ª. Edición
6. GARCIA MAYNEZ, Eduardo. "Introducción al Estudio del Derecho". Editorial Porrúa. 7ª. Edición
7. GONZALEZ ALCANTARA, José Luis. "Derechos del Arrendador". Cámara de Diputados. LVIII Legislatura. Universidad Nacional Autónoma de México, 2002
8. GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". Editorial Cajiga. 5ª. Edición
9. LOZANO NORIEGA, Francisco. "Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos". Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. 5ª. Edición
10. MAGALLON IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. Tomo VI. Vols. I y II. Editorial Porrúa. 2ª. Edición. 1998
11. MARTINEZ ALFARO Joaquín. "Teoría de las Obligaciones", Editorial Porrúa. 8ª. Edición. 2001
12. MUÑOZ, Luis. "Doctrina General del Contrato". Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. 1ª. Reimpresión. 1992
13. PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. "Contratos Civiles". Editorial Porrúa. 8ª. Edición. 2001
14. PINA VARA, Rafael De. "Elementos de Derecho Civil Mexicano. Tomo IV. Editorial Porrúa. 9ª. Edición

15. ROJINA VILLEGAS. Derecho Civil Mexicano. Tomo V Vol. I. Obligaciones. Editorial Porrúa. 7ª. Edición, 1998
16. ROJINA VILLEGAS. Derecho Civil Mexicano. Tomo V Vol. II. Obligaciones. Editorial Porrúa. 7ª. Edición. 1998
17. ROJINA VILLEGAS. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. Vol. I. Contratos. Editorial Porrúa. 7ª. Edición. 1998
18. ROJINA VILLEGAS. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. Vol. II. Contratos. Editorial Porrúa. 7ª. Edición. 1998
19. SÁNCHEZ MEDAL Ramón. "De los contratos civiles". Editorial Porrúa. 13ª. Edición
20. TREVIÑO GARCIA, Ricardo. "Contratos Civiles y sus generalidades". Editorial Font. 5ª. Edición

## **LEGISLACIÓN**

1. Código Civil para el Distrito Federal