



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ARAGÓN

INOPERANCIA DE LA TÁCITA RECONDUCCION EN LOS
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LOS
QUE SE OMITA ESTABLECER EL PLAZO DE DURACION
DENTRO DE LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MEXICO

T E S I S

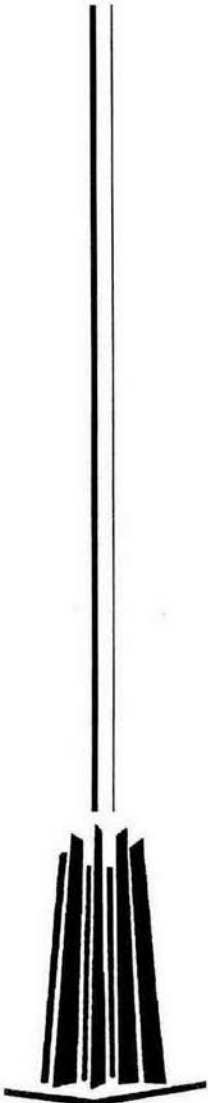
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A E L C:

LEONARDO GUADALUPE MARTINEZ ZAMORA

ASESOR: LIC. MARIA ELENA GONZALEZ RIVERA.

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEXICO

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.

QUIERO DAR GRACIAS:

“A DIOS POR PERMITIRME ALCANZAR ESTA META”

A mis padres: OCTAVIO MARTÍNEZ RUÍZ
Y DOMINGA ZAMORA ANDRADE, por el
esfuerzo y sacrificio que realizaron para
forjar mi educación, reconociendo en todo
momento su enorme apoyo para concluir
mis estudios, esperando no haber
defraudado la confianza puesta en mí.

A mi esposa ANNY ORTEGA CAMAC por
su amor ; por el enorme apoyo que siempre
me brindo, pero sobre todo por ser la mujer
especial de mi destino.

A mis hijos ERICK Y SOFÍA
MARTÍNEZ ORTEGA por ser
ellos el espíritu de mi vida.

Al Licenciado ROBERTO CURIEL MENDOZA
Excelente persona, de gran sabiduría y Maestro
de mi formación profesional; pero sobre todo
por brindarme sus conocimientos sin estimación
alguna.

A la Licenciada MARIA ELENA GONZÁLEZ RIVERA
Por su grandeza personal y académica, al brindarme la
oportunidad de lograr una meta tal anhelada.

A mis compañeros y amigos: SERGIO ESTEBANEZ
ESQUIVEL, JOSE MANUEL ROJAS ALCANTARA
Y OMAR NOE ROJAS VELAZQUEZ, por su amistad
y el apoyo moral para la elaboración de la presente.

A los Licenciados:
OSCAR BARRAGÁN ALBARRÁN
LEOPOLDO GARCÍA BERNAL
MIRIAM RODRÍGUEZ JAIMES
MARÍA DE JESÚS CHÁVEZ CARREÓN

“A TODOS GRACIAS”

ÍNDICE

INOPERANCIA DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LOS QUE SE OMITA ESTABLECER EL PLAZO DE DURACIÓN, DENTRO DE LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO.

INTRODUCCIÓN..... I

CAPÍTULO PRIMERO

	Pág.
1.- EL CONTRATO Y EL CONVENIO.....	1
1.1. Convenio.....	2
1.2. Contrato.....	3
1.3. Elementos esenciales.....	4
1.3.1. Consentimiento.....	4
1.3.2. Objeto material del contrato.....	9
1.4. Elementos de validez.....	10
1.4.1. Ausencia de vicios en el consentimiento.....	15
1.4.2. Licitud en el objeto, motivo, fin.....	20
1.4.3. El consentimiento manifestado en la forma que la ley establece.....	21
1.5. Clasificaciones de los contratos.....	22

CAPÍTULO SEGUNDO

2.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	26
2.1. Conceptos de arrendamiento.....	27
2.2. Clasificación del contrato de arrendamiento.....	29
2.3. Especies de arrendamiento.....	32

2.4.	Elementos del contrato de arrendamiento.	35
2.4.1.	De los sujetos como elemento personal del contrato de arrendamiento.	35
2.5.	De la voluntad.	36
2.6.	De la forma.	39
2.7.	De las consecuencias jurídicas.	40

CAPÍTULO TERCERO

3.-	CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	45
3.1.	Nombre del arrendador y arrendatario.	45
3.2.	Ubicación del inmueble.	47
3.3.	La descripción del inmueble e inventario de sus accesorios y de las instalaciones con que cuenta, así como del estado en que se encuen- tran.	49
3.4.	El monto de la renta, lugar y época de pago.	50
3.5.	La mención expresa del destino habitacional del inmueble objeto – del arrendamiento.	53
3.6.	El plazo de vigencia del contrato.	54
3.7.	Garantía que el arrendatario otorgue en su caso.	55

CAPÍTULO CUARTO

4.-	ASPECTOS JURÍDICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.	56
4.1.	Partes integrantes del arrendamiento.	56
4.1.1.	El arrendador.	56
4.1.2.	El arrendatario.	60
4.1.3.	Fiador en el arrendamiento.	61
4.1.4.	Derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario.	62
4.2.	Inmueble arrendado.	73
4.3.	La renta en el arrendamiento.	74
4.4.	Formas de terminación del arrendamiento.	75

CAPÍTULO QUINTO

5.- PLAZO DENTRO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. . . .	81
5.1. De los contratos de arrendamiento que cuenten con plazo. . . .	81
5.1.1. Plazo máximo de duración conforme al Código Civil del Estado de México.	81
5.2. De los contratos de arrendamiento en los cuales se omite esta- blecer el plazo de duración.	82
5.2.1 Duración conforme al Código Civil del Estado de - - - - México.	82
5.2.2 Tácita Reconducción.	83
5.2.3 Nacimiento de la acción de terminación del contrato en los cuales se omite establecer el plazo de duración. . . .	89
 CONCLUSIONES.	 90
BIBLIOGRAFÍA.	93

INTRODUCCIÓN.

Dentro del poco tiempo que llevo dentro del litigio, de la carrera que elegí para hacerla fuente de mi trabajo, así como parte de mi vida cotidiana, he encontrado diversos criterios que los Jueces Civiles de primera instancia en el Estado de México no han logrado unificar, como lo es en el campo de arrendamiento, sobre todo debido a la abrogación del Código Civil del Estado de México del 29 de diciembre de 1956.

En el Estado de México el Código Civil actual, el cual entró en vigor a partir del mes de julio del año dos mil dos, establece cual será el plazo máximo de duración de un contrato de arrendamiento, así como también qué plazos se considerarán cuando se omita establecer el plazo de duración en dichos contratos.

La principal causa que me motivó a la elaboración del presente trabajo, lo fue precisamente el hecho de analizar el por qué en los contratos de arrendamiento inmobiliario, en los cuales se omitió establecer el plazo de duración, no procede la tácita reconducción, dirigida mi principal inquietud a los procedimientos ante los jueces de lo civil, en donde algunos de éstos juzgadores dudan en qué casos no puede operar la tácita reconducción, dictando sentencias definitivas en las cuales favorecen a la parte arrendataria al momento de dictar dichas resoluciones, al considerar algunos de ellos que una vez fenecido el plazo de duración que establece la ley en los contratos de arrendamiento inmobiliario, el arrendador tiene diez días para interponer su demanda, pues de lo contrario, es decir, de no hacerlo, le traería como consecuencia la operancia de la tácita reconducción, lo cual es completamente improcedente, ya que como se analizará en el presente trabajo, la figura de la tácita reconducción sólo opera en los contratos en los cuales se estableció el plazo de duración y jamás operará en los contratos de arrendamiento inmobiliario en los cuales se omitió establecer dicho plazo de duración.

CAPÍTULO PRIMERO

1.- EL CONTRATO Y EL CONVENIO

Al iniciar el presente capítulo, consideramos necesario definir el concepto de contrato y convenio.

Contrato es el acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones.

Convenio es aquel que modifica o extingue derechos y obligaciones.

Dentro del estudio jurídico se ha hecho una distinción entre contrato y convenio en sentido estricto, al contrato se le ha dejado una función positiva; es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones, y al convenio le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones.

Nuestro Código Civil vigente para el Estado de México, define en su artículo 7.30, "Convenio es el acuerdo de dos o más personas, para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones" posteriormente dicha Legislación en su artículo 7.31 define; "Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos, reciben el nombre de contratos"

El Código Civil distingue entre convenio y contrato, pues considero al primero la especie y al segundo el genero.

El Maestro Rafael Rojina Villegas señala: "El contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales"¹

Por lo anterior podemos afirmar entonces, que el contrato es un acto jurídico bilateral, tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la ley.

Ahora pasaremos a analizar más específicamente tanto el convenio, como el contrato.

1.1.- CONVENIO.

Como lo hemos señalado anteriormente el Código Civil para el Estado de México, en su artículo 7.30, define que “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”

Por otra parte es de igual importancia mencionar que, convenio es aquel por virtud del cual ambas partes con proyección hacia el futuro dejan sin efecto un contrato previamente celebrado entre ellas y declarando extinguidas sin dar cumplimiento total a las obligaciones emanadas del mismo.

CARACTERÍSTICAS DEL CONVENIO

- 1.- Se originan por causas o situaciones lícitas posteriores a la celebración del contrato
- 2.- Se requiere el ejercicio de una o de ambas voluntades libres, esto es, que no se encuentren forzadas mediante una acción jurisdiccional
- 3.- Los efectos solo operan hacia el futuro

Por lo anterior podemos decir, que los convenios en todo momento van a actuar sobre los contratos, esto es modificando ó extinguiendo, esos derechos y obligaciones que las partes contratantes aceptaron al momento de la celebración del mismo, es decir, al convenio le corresponde la función negativa.

CONVENIO
(lato sensu)
Crea, transfiere, modifica
o extingue derechos y
obligaciones.

CONTRATO Crea o transfiere
derechos y
obligaciones.

(stricto sensu) modi-
CONVENIO fica o extingue dere-
chos y obligaciones.

1.2.- CONTRATO

Como lo hemos ya señalado, nuestro Código Civil Vigente para el Estado de México en su artículo 7.31 establece que “Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos, reciben el nombre de contratos.” La palabra contrato proviene del latín contractus, derivada del verbo contrahere que significa concertar y que con ello se identificará a cualquier acto jurídico de orden bilateral, integrado por el acuerdo de voluntades de dos o más personas que producen consecuencias jurídicas, debido al reconocimiento de este acto por una norma de derecho.

“El contrato (lo mismo que todo convenio) es un acto jurídico bilateral, es decir una doble manifestación de voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho concentrados por la ley mientras los contratantes se ponen de acuerdo”².

El maestro Luis Muñoz en su obra *Doctrina General del Contrato* señala que “el contrato contiene una prescripción de autonomía privada en virtud del reconocimiento por el derecho de esa autonomía, reconocimiento que permite valorar las declaraciones y manifestaciones de contenido volitivo como prescriptivas de aquella autonomía, asumiendo una función constitutiva y también dispositiva”³.

2 Sánchez Medal Ramón. *De los Contratos Civiles*. Porrúa Hermanos y Cía., México 1998. Pág. 14.

3.- Muñoz Luis. *Doctrina General del Contrato*. Cárdenas Editor y Distribuidor. México 1992. Pág. 169.

1.3 ELEMENTOS ESENCIALES.

El artículo 7.7 del Código Civil vigente para el Estado de México manifiesta que para la existencia del acto jurídico se requiere.

I.- Consentimiento

II.- Objeto

III.- Solemnidad en los casos en que así lo disponga la ley.

Para una mejor comprensión analizaremos cada uno de los elementos esenciales o de existencia antes señalados.

1.3.1 – CONSENTIMIENTO

Etimológicamente el consentimiento significa acuerdo o coincidencia de dos o más voluntades sobre un mismo punto y viene del latín “consensus”, así pues, el consentimiento supone la presencia de dos distintas declaraciones de voluntad que emanan de dos diversos centros de interés, que son precisamente las partes del contrato.

El tratadista Rafael Rojina Villegas señala que: “El consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones. En los convenios lato sensu, el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos. Todo consentimiento, por tanto, implica la manifestación de dos o más voluntades y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico.”⁴

Por lo anterior, en el contrato, el consentimiento es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones.

⁴ Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil III, Teoría general de las obligaciones, Porrúa Hermanos y Cia. Mexico 1985 Pág. 54.

En cuanto a la manifestación del mismo, es decir del consentimiento, éste puede ser exteriorizado en forma expresa o tácita, siendo expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. Es tácito cuando resulta de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente.

ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL CONSENTIMIENTO.

“El consentimiento, dada su naturaleza, se forma por una oferta o peticitación y por la aceptación de la misma. Como es el acuerdo de dos o más voluntades, necesariamente una voluntad debe manifestarse primero y es la oferta o peticitación; es decir, que una parte propone algo a la otra respecto a un asunto de interés jurídico. La aceptación implica la conformidad con la oferta.”⁵

El consentimiento como se aprecia antes, está compuesto de dos elementos:

- A.- propuesta, oferta o peticitación; y
- B.- Aceptación.

Cada uno de estos elementos de existencia del consentimiento, a su vez elementos de existencia del contrato, valen por sí mismos, y producen efectos de derecho aún cuando no lleguen a formar el consentimiento.

Respecto al primer elemento se consideran como sinónimos la propuesta, oferta y peticitación

A.- OFERTA.- Respecto al primer elemento, diremos que la oferta o peticitación, puede ser expresa o tácita, pues es la propuesta de celebrar un determinado contrato, propuesta que le dirige una de las partes a la otra, misma que tendrá que ser aceptada por la otra parte, formándose así el consentimiento.

La oferta es una propuesta de celebrar un negocio jurídico, la cual se entiende que es con el propósito de generar derechos y obligaciones, misma que debe contener los elementos característicos del contrato que se pretenden celebrar. No sería oferta si se omitiera indicar los datos necesarios para dar a conocer la especie de acto que se propone y las condiciones en que desea contratarse.

El maestro Manuel Bejarano Sánchez señala que “La oferta siempre se dirige a otra persona que la debe recibir y complementar para integrar un acuerdo o consentimiento, por ello se dice que es recepticia. Esa persona puede ser alguien especialmente elegida, una persona determinada, o cualquier persona que conozca la propuesta, una persona indeterminada que desee contratar y reúna los requisitos impuestos.”⁶

De conformidad con señalado en los párrafos anteriores hemos de observar que el consentimiento se forma por el acuerdo de voluntades sobre un punto particular de interés jurídico y se puede presentar entre presentes y ausentes, si los contratantes se encuentran presentes, el contrato se perfecciona en el preciso momento en que el aceptante da su conformidad a la oferta que le es realizada; en los contratos entre ausentes se presenta un problema respecto del momento en el que el contrato se entiende celebrado, por lo que es de vital importancia determinar ese momento, el maestro Rafael Rojina Villegas señala que “Entre ausentes pueden presentarse, cuando contratan, cuatro momentos posibles, según la doctrina y las legislaciones para la formación del contrato. Estos cuatro momentos corresponden a su vez, a cuatro sistemas que sucesivamente se presentan en la formación del consentimiento, denominados respectivamente de la declaración, expedición, recepción e información. En el primero, el contrato se forma, cuando el aceptante declara su conformidad con la oferta, en el segundo, cuando expide la contestación afirmativa (deposita la carta o telegrama en la oficina respectiva), en el tercero hasta que el oferente recibe la conformidad del aceptante y el cuarto hasta que se informa de la misma.”⁷

6.- Bejarano Sanchez Manuel Fuentes y Elementos de las Obligaciones. México 1999. Pág. 58.

7.- Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Pág. 57.

LA PROPUESTA de contratar es una manifestación unilateral de la voluntad que contiene los elementos esenciales característicos del acto jurídico que se desea celebrar. Se dirige a otra persona determinada o indeterminada (a cualquiera que desee aceptarla y reúna los requisitos fijados), se encuentre éste presente (comunicación inmediata) o no presente (comunicación mediata).

De este elemento del consentimiento, la doctrina critica el empleo del vocablo “policitación” afirmando que policitar significa “múltiples ofertas” o “múltiples licitaciones” y por tanto debieran requerirse muchas ofertas para integrarlo y no sólo una, agregando que el término correcto es “licitación”.

Sin embargo, argumentos en contrario señalan que “licitar” significa gramaticalmente “ofrecer precio en la subasta” mientras que “policitar” era en Roma, una promesa unilateral hecha a un Municipio o al Estado mismo. Se habla así de “policitatio” y a esa palabra que denotaba una promesa unilateral, es conveniente darle un sentido moderno y significar con ella una promesa que no ha sido aceptada todavía. Y de hecho, éste es el sentido que se le da al vocablo.

Derivado de lo anterior, podemos afirmar entonces, que el concepto de oferta o policitación contiene los siguientes elementos:

- a).- Es una declaración unilateral de la voluntad.
- b).- Recepticia.
- c).- Expresa o tácita
- d).- Hecha a una persona presente o no presente.
- e).- Hecha a una persona determinada o indeterminada.
- f).- Debe contener los elementos esenciales del contrato que se desea celebrar.
- g).- Debe hacerse en forma seria y con el ánimo de cumplir en su oportunidad.

B.- ACEPTACIÓN.- Es también la aceptación una declaración unilateral de voluntad, en plena concordancia con los términos de la oferta, la conformidad condicionada o sujeta a modificaciones será a lo más una contra-oferta y no una aceptación propiamente dicha.

Es una declaración unilateral de voluntad, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta.

“Es una declaración unilateral de voluntad, expresa o tácita hecha a persona determinada, presente o no presente, seria, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta y se reduce a un sí”.⁸

Por lo que estamos de acuerdo en la definición de consentimiento que realiza el maestro Gutiérrez y González, el cual dice: que “el Consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción de efectos de derecho y es necesario que ese acuerdo tenga una manifestación exterior”⁹

La voluntad es la creadora de cualquier negocio jurídico, su verdadera esencia radica en el principio activo y generador, por lo que si bien los requisitos esenciales de los contratos son invariables, los naturales pueden modificarse por convenio de las partes, dado que están facultados para establecer condiciones que crean prudentes, siempre que no se opongan a las leyes, la moral, las buenas costumbres y al orden público. El contrato sigue perteneciendo a la esfera del derecho voluntario, regido por el principio de autonomía de la voluntad, que es un aspecto del derecho de la persona al desarrollo de su personalidad y como consecuencia surge el principio de libertad de contratación, vigente en realidad en todas las legislaciones, aunque expresados de diferente manera.

La legislación sustantiva de la materia en su artículo 7.43 nos hace referencia y nos explica dos formas en que puede manifestarse el consentimiento, mismas que son de vital importancia señalar en el presente estudio a fin de dejar en claro el primer elemento de existencia de los contratos

Artículo 7.43.- El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultara de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

⁸ Gutiérrez y González Ernesto. Derecho de las obligaciones. Editorial Cajica, México, 1981. Pág. 257.

⁹ Ob. Cit. Pág. 249

1.3.2.- OBJETO MATERIAL DEL CONTRATO

A este segundo elemento de existencia de los contratos, se dice que tiene tres acepciones a propósito de la materia contractual.

1.- Objeto directo del contrato, que es el de crear y transmitir derechos y obligaciones.

2.- Objeto indirecto; que es la conducta que debe cumplir el deudor, conducta que puede ser de tres maneras:

a).- De dar

b).- De hacer

c).- De no hacer

3.- También se considera objeto del contrato el bien que el obligado debe de dar (artículo 7.65).

Por cuanto al objeto directo debemos de señalar que sus requisitos son que sea posible y que sea lícito, es decir que no vaya en contra de las leyes de orden público y de las buenas costumbres.

La posibilidad consiste en que un hecho o una abstención cuando van de acuerdo con las leyes de la naturaleza y las jurídicas de orden público en sentido contrario, no podrá constituir el objeto de un contrato aquellos hechos o abstenciones que van contra una ley de la naturaleza que necesariamente debe regirlos, bien contra una norma jurídica cuyo obstáculo es insuperable, bien finalmente, porque pugnen simultáneamente con una ley natural y una jurídica.

Dentro de los requisitos del objeto material debemos de mencionar que el bien objeto del contrato debe de existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio.

Por lo que se refiere a estar en el comercio, el artículo 7.48 determina "las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley".

Por lo tanto las cosas están en el comercio y pueden ser objeto de un contrato por no impedírsele la naturaleza o la ley.

El objeto al que tienden las voluntades deberá ser de realización física y jurídicamente posible; esto es que las prestaciones a las que las partes se comprometen, pueden ser realizadas materialmente y que estén conforme a la ley.

Por lo anterior podemos decir que no se puede celebrar un contrato, cuando el objeto jurídico o físicamente es imposible, así mismo se puede decir que no podemos celebrar un contrato cuando la cosa no existe.

De igual forma nuestro Código Civil vigente para el Estado de México, en su artículo 7.65 define cual es el objeto indirecto de los contratos.

Artículo 7.65.- Son objeto de los Contratos:

- I.- El bien que el obligado debe dar;
- II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer:

CARACTERÍSTICAS DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO.

De conformidad con el artículo 7.66 del Código Civil en vigor para el Estado de México, el bien objeto del contrato debe:

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

1.4.- ELEMENTOS DE VALIDEZ

Nuestro Código Civil vigente para el Estado de México en el artículo 7.8, establece cuales son los elementos de validez de un contrato los cuales a continuación se señalan:

- 1.- La capacidad
- 2.- La ausencia de vicios en el consentimiento.

3.- Licitud en el objeto, motivo, fin.

4.- Formalidades, salvo las excepciones establecidas por la Ley.

CAPACIDAD

1.- La capacidad, es la aptitud jurídica para ser titular de derechos y obligaciones y hacerlos valer por sí o por conducto de representante legal.

Del concepto anterior se deduce que la capacidad de los contratantes, la podemos entender como capacidad de goce, de derecho o jurídica; y capacidad de ejercicio, de hecho o de obrar.

Sobre la capacidad en materia contractual, las reglas a las que se sujeta, las contiene el Código Civil en sus artículos 7.38 y 7.39 donde se señala que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley. Y que la incapacidad de una de las partes no puede invocarse por la otra en provecho propio.

CAPACIDAD DE GOCE .- Es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones.

Así como el nacimiento o la concepción determinan el origen de la capacidad y por tanto la personalidad, la muerte constituye el fin, sin embargo existen casos especiales en donde no se extingue la personalidad, como es el caso de las personas ausentes, pues si se ignora si el ausente vive o ya ha muerto, la Ley no puede determinar la extinción de la personalidad con un dato no corroborado, es decir incierto.

Por otra parte es importante señalar que existen tres grados de capacidad de goce que se pueden presentar en las personas físicas, los cuales son:

A).- El primer grado de capacidad de goce existe al ser concebido pero no nacido, siempre y cuando nazca vivo y sea presentado al Registro Civil o viva 24 horas por lo menos. Esta capacidad mínima de goce concede al embrión humano tener diversos derechos subjetivos patrimoniales como lo pueden ser el derecho a heredar, recibir en legados o de recibir en donación. De igual forma es la base para determinar su condición jurídica de hijo legítimo o natural.

B).- El segundo grado de capacidad de goce se refiere a los menores de edad.

C).- El tercer y último grado de capacidad de goce está contenido en los mayores de edad, ya que los mayores de edad sujetos a interdicción por locura, idiotismo, imbecilidad o uso constante de drogas enervantes si bien es cierto no les afecta en su capacidad de goce desde el punto de vista patrimonial, si afecta su capacidad de goce en cuanto a las relaciones de familia, sobre todo para el ejercicio de la patria potestad, ya que no se tiene la aptitud necesaria para ejercitar este derecho, pues es evidente esta causa, ya que el mayor de edad se encuentra privado de inteligencia y por tanto no podrá desempeñar función educativa alguna o representatividad inherente a la patria potestad o la tutela.

CAPACIDAD DE EJERCICIO.- Es la aptitud de las personas para hacer valer sus derechos y obligaciones, ya sea por sí misma en el caso de las personas físicas, o por conducto de sus representantes legales, en el caso de las personas morales.

La capacidad de ejercicio supone la de goce ya que si no hay capacidad de goce no podrá haber la de ejercicio.

Por otro lado es importante manifestar que la capacidad de ejercicio puede ser total o parcial. "Tienen capacidad total de ejercicio los mayores de edad en pleno uso de sus facultades mentales; tiene capacidad parcial de ejercicio los menores emancipados, que pueden hacer valer sus derechos personales y sus derechos reales sobre bienes muebles. A su vez tienen incapacidad total de ejercicio los menores de edad y los sujetos a interdicción por locura, idiotismo o imbecilidad, los sordomudos que no sepan leer o escribir y los que suelen usar drogas enervantes, a pesar de que tengan intervalos de lucidez."¹⁰

Al igual que en la capacidad de goce, en la de ejercicio también existen grados de incapacidad de entre los cuales podemos distinguir los siguientes:

A).- El primer grado correspondería al ser concebido, pero aún no naci-

¹⁰ Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Pag. 128.

do, en el cual necesariamente deberá de existir la representación de la madre o en su caso de la madre y padre. En este caso como lo hemos visto dentro de este mismo capítulo, la madre o en su caso padre y madre tienen su representación tanto para adquirir los derechos por su conducto, como para hacerlos valer en caso de ser necesario.

B).- El segundo grado de esta incapacidad se origina desde el nacimiento hasta la emancipación, ya que los menores no emancipados no pueden ejercitar sus derechos o hacer valer sus acciones ya que necesariamente necesitan el representante para poder contratar o para comparecer en juicio; de estos se exceptúan los bienes que el menor adquiera del producto de su trabajo ya que en estos casos se le permite capacidad jurídica para realizar los actos de administración de dichos bienes.

C).- Por lo que se refiere al tercer grado de incapacidad de ejercicio, esta se haya en los menores emancipados cuando necesiten comparecer a juicio, ya que en este caso necesariamente deberán de comparecer con tutor, así mismo en el caso de actos de dominio sobre bienes inmuebles, en donde deberán de tener forzosamente autorización judicial y en el caso de querer contraer matrimonio, en donde forzosamente necesitan el consentimiento de sus padres.

D).- El cuarto y último grado de incapacidad de ejercicio lo encontramos en los mayores de edad privados de inteligencia o cuyas facultades mentales se encuentren perturbadas, para quienes generalmente se considera como total, ya que para la validez de los actos jurídicos será el representante quien se encargará de hacer valer los derechos y acciones del incapaz y en su caso celebrar los actos jurídicos de administración o de dominio, en estos últimos casos única y exclusivamente con autorización judicial.

Por lo anterior podemos manifestar que la capacidad legal para poder contratar puede ser por medio de la mayoría de edad y estar en plena aptitud de sus facultades mentales, por lo que a ésta le podemos llamar capacidad de ejercicio. "Cuando se tiene la minoría de edad o se esta afectado de sus facultades mentales única y exclusivamente se cuenta con la capacidad de goce."¹¹

¹¹ Aguilar Carvajal Leopoldo. Contratos Civiles. Porrúa Hermanos y Cia. México 1982, Pág. 152

Por otra parte, aunque la persona no sea apta para hacer valer por sí mismo sus derechos o para cumplir con sus obligaciones, no significa que no los tenga ó que no pueda hacer ejercicio de los primeros ó que no deba cumplir con los segundos, sino que puede hacer ejercicio de ellos por sí misma, y por lo tanto, requiere de otra persona para que en su representación lo haga, de ahí la necesidad jurídica de la representación, ya que si no se pueden hacer valer ni por sí, ni por otro, desde un punto de vista lógico, significa que no los tiene, y se volvería al punto de partida, al indicar que faltaría la personalidad jurídica de ese ente.

Respecto a la incapacidad de goce, la ley no las establece en forma particular, es decir no establece quien o quienes no tienen aptitud de ser titulares de ciertos derechos. Sin embargo, en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos existen casos especiales de incapacidad de goce, pero por supuesto que son casos específicos.

INCAPACIDAD.- Una vez que se tiene la capacidad de goce, puede suceder que la ley determine la prohibición de que se ejercite esa capacidad. Tenemos así que aparece la incapacidad de ejercicio, que es cuando se es titular de derechos pero no se pueden ejercitar.

El Código Civil para el Estado de México considera que existen dos grados de incapacidad de ejercicio: la general y la especial.

La primera de las antes mencionadas se encuentra determinada por el artículo 4.230 del Código Civil en vigor para el Estado de México, la cual por supuesto tiene excepciones como puede ser en materia de sucesiones lo que disponen los artículos 6.19 y 6.20 del Ordenamiento legal en cita.

Por otra parte también existe como excepción a la regla enunciada el caso de los menores de 18 años emancipados, bien por matrimonio o por seguir los procedimientos que la ley establece de conformidad con el artículo 4.338.

Por lo que respecta a la incapacidad especial mencionada en segundo término la debemos de entender como la ineptitud de una persona para intervenir en un contrato y para poder adquirir la titularidad de los derechos que se originen como consecuencia de su otorgamiento.

Por otra parte, y para efectos de ampliar lo relativo a la incapacidad especial, podemos señalar que, si un contrato se celebra por una persona que requiera de una capacidad especial sin tenerla, éste contrato podrá ser declarado nulo, o no producirá los efectos previstos por las partes, sino que única y exclusivamente los que determine la ley y por tanto hará responsable al otorgante de los daños y perjuicios causados a la otra parte; cabe señalar que en ocasiones la ley señala en forma específica cuales serán las sanciones aplicables en éstos casos.

En conclusión vemos que la incapacidad de goce se establece en protección a intereses de orden público, en normas de caracteres imperativos o prohibitivos y por lo tanto, su incumplimiento o violación se traducirá en un hecho ilícito y por ende la sanción de un contrato celebrado en contradicción a las disposiciones sobre capacidad de goce, será la nulidad absoluta.

Las incapacidades de ejercicio, se establecen en protección de intereses individuales, ya sea de los menores o de las personas que por circunstancias personales no tienen una facultad normal de razonar y por eso la sanción de un contrato celebrado por ellas, será la nulidad relativa.

En consecuencia de la incapacidad de ejercicio surge una figura jurídica llamada representación, misma que es criticada en cuanto al término cuando se le agrega "legal", ya que puede presentarse entonces la existencia de una representación ilegal.

Podemos entonces definir a la Representación, como aquella figura jurídica mediante la cual un sujeto denominado representante actúa en nombre y por cuenta de otro llamado representado, de tal manera que las consecuencias jurídicas de los actos que realice afectaran el patrimonio, la persona o el estatus del representado.

1.4.1.- AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.

En este segundo de los elementos de validez hemos de señalar que es indispensable que las voluntades que integran el consentimiento no sufran vicio alguno, esto es, que ninguna haya sido manifestada bajo la existencia de algún vicio que la influenciara, pues basta que una de ellas lo esté, para que el consentimiento se encuentre viciado.

Conforme a lo anterior debemos de señalar que la voluntad de los contratantes debe estar exenta de defectos o vicios, ya que la voluntad debe ser cierta y libre, se entiende por vicios en el consentimiento, el error que es la concepción falsa de la realidad, el dolo que quiere decir sugestión o artificio que se emplea para inducir al error o mantenerlo en él; mala fe es la disimulación del error de uno de los contratantes, no obstante de haberlo conocido; violencia es cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importe peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus descendientes o de sus parientes colaterales, para debilitar su (ánimo) y arrancarle una declaración involuntaria; si en el acto jurídico existiera algunos de los vicios del consentimiento el contrato será nulo ya sea de manera absoluta o de manera relativa.

Por nuestra parte consideramos que es importante señalar lo que establece la ley sustantiva de la materia en vigor para el Estado de México acerca de los vicios del consentimiento, en los siguientes artículos:

Artículo 7.52.- El consentimiento no es válido si se sufre lesión, si se da por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo o mala fe.

Artículo 7.53.- El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.

Dentro de la doctrina se considera al error de derecho como aquel que se funda en la creencia falsa respecto a la existencia o interpretación de una norma, de tal manera que el acto se celebre conforme a esa creencia, al grado de que si el sujeto hubiese conocido la verdadera interpretación de la ley o el texto de la misma, o hubiese sabido que la norma que el creía existente no existe, no hubiese celebrado el acto jurídico.

Artículo 7.54.- El error de cálculo o aritmético solo da lugar a la rectificación.

Este error se presenta cuando alguna de las partes realiza un cálculo aritmético que no va de acuerdo a la realidad o la celebración del acto jurídico;

en este caso la que procede una vez haberse hecho sabedor de este, es la rectificación aritmética por las partes, sin que ello de lugar a la nulidad.

Artículo 7.55.- Cuando alguno explotando la ignorancia, inexperiencia, miseria o el estado de necesidad de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él, por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la nulidad del contrato o en su caso la reducción equitativa de su obligación.

La ignorancia consiste en la carencia de conocimientos de alguna materia, la inexperiencia es la falta de realización de actos de la naturaleza del contrato celebrado; la miseria es la completa falta de recursos económicos y el estado de necesidad es precisamente cuando alguna persona se encuentra por alguna circunstancia con la plena necesidad de celebrar el acto a fin de resolver otra situación de la cual su naturaleza es primordial.

Artículo 7.56.- Es dolo el artificio o maquinación fraudulenta que se emplee para inducir al error o mantener en el a alguno de los contratantes. Mala fe es la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

En este caso el error pudo haber sido provocado o mantenido deliberadamente precisamente por artificios o maquinaciones realizados por una de las partes contratantes o por un tercero con consentimiento o anuencia de ella; esta actitud de pretender aprovecharse de un error ajeno, ya sea provocándolo o manteniéndolo engañosamente, es a la que en materia civil se le llama dolo.

En cuanto a la mala fe hemos de decir que es la actitud que de forma pasiva mantiene un contratante que, habiéndose dado cuenta del error en que se encuentra el otro contratante, se abstiene de informarlo de dicho error, se aprovecha de él o lo disimula a fin de que la otra parte no se percate del mismo.

Artículo 7.57.- El dolo o mala fe de una de las partes o de un tercero, sabiendo aquélla, anulan el contrato si ha sido la causa determinante.

Cuando en un contrato se presente dolo o mala fe, solo motivará la nulidad del contrato siempre y cuando éste error sea determinante de la

voluntad, es decir que afecte directamente el alcance de la voluntad que las partes manifestaron para la celebración del contrato.

Artículo 7.58.- Si ambas partes proceden con dolo o mala fe, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto.

Para el caso de que ambos contratantes procedan con dolo o mala fe ninguno de ellos merece la protección de la ley, precisamente por que ambos estarían incurriendo en un conducta ilícita.

Artículo 7.59.- Es nulo el contrato celebrado bajo violencia, proviniendo de alguno de los contratantes o de un tercero, interesado o no en el contrato.

Artículo 7.60.- Hay violencia cuando se emplea fuerza física o moral con amenaza de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, concubinario, ascendientes, descendientes y parientes colaterales dentro del segundo grado y por afinidad en primer grado.

La fuerza física, intimidación o amenazas sobre uno de los contratantes, para debilitar su ánimo y con esto arrancarle u obligarle una declaración de voluntad que no desea, es a lo que se le llama violencia, misma que se divide en violencia física y moral, siendo que ambas producen el temor, el cual es un elemento psicológico que realmente vicia la voluntad al desaparecer la libertad de decisión del contratante.

Artículo 7.61.- El temor reverencial de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento o la voluntad.

En el presente caso, necesariamente debe de existir la celebración de un contrato entre dos partes de las cuales una le deba respeto o sumisión a la otra, ya sea por circunstancias familiares, laborales, religiosas o cualquier otra, siempre y cuando exista un temor de degradarla por esa simple circunstancia. Tal y como lo marca la ley este temor reverencial no basta para viciar el consentimiento o la voluntad de los contratantes y por tanto no procede declararse la nulidad del acto celebrado.

Artículo 7.62.-Las consideraciones generales o vagas que los contratantes expusieron sobre los provechos y perjuicios que naturalmente pueden resultar de la celebración o no celebración del contrato, y que no importen engaño o amenaza a alguna de las partes, no serán tomadas en cuenta al calificar el dolo o la violencia.

Cuando los contratantes decidan por cuenta propia realizar consideraciones generales y no específicas sobre los provechos y perjuicios que de forma natural pudieran resultar de la celebración del contrato, consideraciones las cuales no importen engaño o amenaza de alguno de los contratantes no pueden ser tomadas en cuenta como causa de nulidad invocando el dolo o la violencia, ya que no se darían los artificios o maquinaciones de pretender aprovecharse de un error ajeno, ya sea provocándolo o manteniéndolo engañosamente y tampoco se daría la actitud que de forma pasiva mantiene un contratante que, habiéndose dado cuenta del error en que se encuentra el otro contratante, se abstiene de informarlo de dicho error, se aprovecha de él o lo disimula a fin de que la otra parte no se percate del mismo.

Artículo 7.63.- Es ilícita la renuncia futura sobre la nulidad que resulte del dolo, mala fe, lesión o violencia.

Cuando las partes contratantes pacten expresamente su renuncia al derecho de hacer valer la nulidad que a futuro pudiese presentarse, para el caso de que se percataran de que alguna de ellas se condujo con dolo, mala fe, lesión o violencia, dicha manifestación será ilícita y por lo tanto queda a salvo el derecho de la parte afectada de hacer valer la nulidad del acto celebrado.

Artículo 7.64.- La ratificación del acto afectado de invalidez por violencia, dolo o mala fe, extingue la acción de nulidad.

Cuando alguna de las partes se ha percatado de la invalidez del acto, y esta exterioriza su voluntad o consentimiento de cumplir o continuar con la celebración de dicho acto, con ese simple motivo se da por extinguida la acción de nulidad y por tanto el acto es revalidado de pleno derecho produciendo sus efectos legales quedando obligadas las partes al cumplimiento del acto jurídico.

1.4.2.- LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO, FIN.

La licitud en el objeto, motivo y fin del contrato debe ser lícito conforme la ley, esto es, que sea conforme a derecho, de lo contrario será nulo. Pues bien, para que el contrato sea valido, es indispensable que, tanto a lo que se obligo el deudor, como el por qué de su proceder sean lícitos, es decir, no contrarios a lo dispuesto por las leyes de interés público (que no quebranten una prohibición o un mandamiento legal). “En términos generales se dice que es lícita la prestación o abstención cuando no son contrarias a la ley.”¹²

Las partes al momento de celebrar un acto jurídico tendrán la obligación de verificar que el contenido de las cláusulas contractuales y el propósito de las mismas respeten las cláusulas legales, ya que en su acatamiento se sustentan tanto el orden jurídico como la paz social, por ello un contrato que sea contrario a lo establecido en la ley, no habrá de tener validez, es decir será nulo.

MOTIVO O FIN ILÍCITO. Se entiende por motivo, eso que impulsa a actuar al ser humano, y éste es precisamente el fin del acto jurídico, que es el acto de voluntad considerado. Y respecto a si es o no ilícito, habría que abocarse a lo asentado para el objeto.

Ahora bien, el requisito de que el objeto, motivo o fin del contrato deba ser lícito, tiene su reflejo en el campo del derecho procesal, bajo la máxima latina *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, la cual significa que no debe ser oído en justicia aquel que, en apoyo de su pretensión, única y exclusivamente puede alegar su propia torpeza o falta, por lo tanto aquel contratante que funda su reclamación en un hecho ilícito cometido por sí mismo no debe de ser oído o atendido por la ley.

Artículo 7.71.- es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público.

¹² Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Pág. 69

1.4.3.- EL CONSENTIMIENTO MANIFESTADO EN LA FORMA QUE LA LEY ESTABLECE.

Si como hemos visto anteriormente el acto jurídico resulta ser una manifestación externa de la voluntad, podemos señalar que la forma resulta ser la manera como se externa dicha voluntad, ya sea de palabra, por escrito, por signos inequívocos, tácitamente o por comportamiento, en tales condiciones todo contrato tiene necesariamente una forma, pudiendo afirmar que no existe un solo contrato que carezca de forma.

Desde un punto de vista amplio, aplicable a todas las ramas del derecho, la forma se entiende como el o los elementos de carácter exterior, sensibles, que rodean o cubren a todo acto de voluntad, o a los hechos de la vida social, de donde provienen los derechos subjetivos.

También se puede estimar como el conjunto de elementos sensibles que revisten exteriormente las conductas que tienden a la creación, modificación, trasmisión o extinción de los derechos y obligaciones y cuyos efectos dependen en cierta medida de la observancia de estos elementos sensibles según la exigencia de la organización jurídica vigente.

Ya refiriéndose en concreto al contrato, podemos decir que la forma es la manera como se externa la voluntad y se plasma ésta, conforme lo disponga o permita la ley.

Si el acto jurídico es una manifestación exterior de la voluntad, la forma es la manera como se externa dicha voluntad: es el conjunto de elementos sensibles que envuelven a la expresión de voluntad, en tal sentido, todo contrato necesariamente tiene una forma. “por forma de un negocio jurídico afirma Ortiz Urquidi – debemos entender la manera en que éste se realiza: verbalmente, por escrito, por mímica (signos inequívocos), o por comportamiento o conducta (tácitamente). Y como es innegable que todos lo negocios tienen un modo, una manera especial de celebrarse, podemos afirmar que no hay uno solo que carezca de forma”.¹³

13 Ortiz Urquidi, citado por Manuel Bejarano Sánchez. Obligaciones Civiles, Pág 81

En resumen, la forma únicamente es requisito de validez del acto: su falta no impide que éste sea creado o constituido, sin embargo en ciertos casos puede ser causa de nulidad.

1.5.- CLASIFICACIONES DE LOS CONTRATOS

Dentro del presente trabajo, presentaremos la Clasificación clásica que se ha hecho y finalmente concluiremos con la clasificación a que hace alusión la legislación Sustantiva de la materia en el Estado de México.

Atendiendo a las partes que intervienen se clasifican en

MERCANTILES: Las partes que intervienen o son comerciantes o están realizando un acto de comercio, artículo 75 del Código de Comercio.

LABORALES: Las partes que intervienen son patrón y trabajador, crean una relación de trabajo que la regula.

CIVILES: Se celebran entre particulares o entre particular y Estado.

ADMINISTRATIVOS: Interviene el Estado en su función de persona de derecho público, soberano en situación de ordenación respecto del particular.

El estudio de un contrato puede facilitarse si se hace en forma ordenada y dentro del tipo especial al cual pertenezca conforme a su clasificación; además de que también facilita su interpretación y comprensión general.

UNILATERALES Y BILATERALES.- “El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada.”¹⁴ Si generan obligaciones y derechos para ambas partes, estamos ante la presencia de un contrato bilateral.

¹⁴ Ruiz de Chavez y Salazar Salvador, Ruiz de Chavez Ochoa Salvador. Importancia Jurídica y Practica de las Clasificaciones de los Contratos Civiles. Editorial Porrúa. México 1997. Pág. 19.

ONEROSOS Y GRATUITOS.- Si un contrato genera provechos y gravámenes recíprocos, se dice que es oneroso; si solo generan provechos para una de las partes y gravámenes para la otra, entonces estamos ante la presencia de un contrato gratuito.

“En el oneroso cada contratante soporta un sacrificio (empobrecimiento) patrimonial (prestación que cumple), a cambio de una ventaja o contraprestación (atribución patrimonial) o enriquecimiento, esto es, se celebran siempre en mira de una contraprestación patrimonial. Normalmente, existe una relación de equivalencia entre ventaja y sacrificio, aun cuando sólo sea subjetiva, es decir, no es necesario que sea objetiva. Sin embargo, cuando el desequilibrio objetivo sea evidentemente desproporcionado y además sea resultado de haber explotado una de las partes la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de la otra, el contrato podrá anularse por lesión.”¹⁵

CONMUTATIVO Y ALEATORIO.- esta es una sub – clasificación de los contratos onerosos desde el punto de vista de la certeza de los provechos y gravámenes que generan, se clasifican en conmutativos y aleatorios. Si los provechos y gravámenes que generan para las partes, certeramente y se conocen desde la celebración del contrato será conmutativo; si esos provechos y gravámenes no son ciertos y conocidos al momento de celebrar el contrato, sino que dependen de circunstancias o condiciones posteriores a su celebración, será aleatorio.

SOLEMNES, FORMALES Y CONSENSUALES.- Cuando la ley exige una forma determinada y no otra diferente para que se produzcan ciertas y determinadas consecuencias y prevé que si no se satisface esa forma, no se producirán esas consecuencias, al acto se califica de solemne. En cuanto a la forma ya se estableció que es la manera de exteriorizarse la voluntad. En cuanto a consensual en oposición a formal, se refiere a que es un contrato oral, o verbal, no se plasma en un documento.

REALES Y CONSENSUALES.- Cuando la entrega de la cosa en los contratos en los que el contenido de la prestación de alguna de las partes sea transmitir el dominio o el uso y goce de un bien, sea indispensable para el perfeccionamiento del contrato, se clasifica como real. Cuando la entrega no es un elemento constitutivo del contrato, sino que es una obligación que nace del mismo, se entiende que el contrato se perfeccionó por el simple acuerdo de voluntades y se clasifica como consensual en oposición a real.

INSTANTANEOS Y DE TRACTO SUCESIVO.- Desde el punto de vista de la posibilidad real y jurídica de cumplir en un solo acto o en un plazo determinado las obligaciones que de ellos emanan, los contratos se clasifican en instantáneos y de tracto sucesivo. Los contratos de ejecución instantánea, son aquellos en que las prestaciones de las partes pueden ejecutarse o bien cumplirse en un solo acto; los de tracto sucesivo, son aquellos en que las prestaciones de las partes pueden ejecutarse o pueden cumplirse en varios actos.

NOMINADOS E INNOMINADOS.- Esta clasificación se hace desde el punto de vista de la reglamentación que haga o deje de hacer un determinado ordenamiento de los contratos. "En otros términos los nominados son aquellos que por su importancia práctica, de uso más frecuente, han merecido la atención especial del legislador, siendo regulados en forma particular por el derecho positivo."¹⁶ Mientras que los innominados carecen de una propia nominación y que nacen y son ejecutados por voluntad de las partes como una necesidad de obligarse mutuamente.

CLASIFICACIÓN CONFORME AL CÓDIGO CIVIL

Jurídicamente la legislación en estudio realiza diversa clasificación de los contratos en su capítulo VIII, del Título Segundo, relativo a los contratos en general, siendo la siguiente:

CONTRATO UNILATERAL

Artículo 7.76.- El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada.

CONTRATO BILATERAL

Artículo 7.77.- El contrato es bilateral, cuando las partes se obligan recíprocamente.

CONTRATO ONEROSO Y GRATUITO

Artículo 7.78.- Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquél en que el provecho es solamente de una de las partes.

CONTRATO ONEROSO Y ALEATORIO

Artículo 7.79.- El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra, de manera que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida ni a cargo de quien es, sino hasta que se realice.

Como una simple referencia de lo que será nuestro tema principal, hemos de decir que el contrato de arrendamiento se clasifica como un contrato traslativo de uso, principal, bilateral, oneroso, consensual en oposición a real, formal de tracto sucesivo y conmutativo.

CAPÍTULO SEGUNDO

2. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Al comenzar el presente capítulo antes que nada, consideramos que es de vital importancia dar contestación a la siguiente pregunta ¿El arrendamiento genera un derecho real o un derecho personal?, por lo que para dar contestación a la misma analizaremos tanto los derechos reales como los personales de la siguiente forma:

DERECHOS REALES.

(Del latín res-cosa), es la facultad o poder de aprovechar autónoma y directamente una cosa. El derecho real, es un derecho oponible a cualquier tercero, que permite a su titular el goce de una cosa, sea en la forma de propiedad o sobre una forma limitada, como es el caso de los derechos reales sobre las cosas ajenas (prescripción positiva, sucesión, etc.).

DERECHOS PERSONALES

“Un derecho personal consiste en la facultad de obtener de otra persona una conducta que puede consistir en algo, en dar alguna cosa o en no hacer nada, el derecho personal permite a su titular reclamar a determinada persona la prestación de un hecho positivo o negativo. “Es la facultad en virtud de la cual una persona llamada acreedor, puede exigir de otra, denominada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa”.¹⁷

Después de analizar las anteriores definiciones podemos concluir que el arrendamiento es un derecho real de conformidad con las siguientes consideraciones:

a).- Cuando se transmite la propiedad del bien arrendado, el arrendamiento subsiste, luego parece que es oponible a terceros y en el nuevo dueño recaen los derechos del contrato según el artículo 7.682, del Código Civil vigente para el estado de México, pero no tiene la acción persecutoria.

17 Garcia Maynez Eduardo. Introducción al Estudio del derecho. Porrúa. México 1964. Pág. 207.

Oponibilidad del derecho del arrendatario: Esta oponibilidad del derecho del arrendatario frente al nuevo adquirente no podría explicarse sino admitiendo, o su carácter real, o bien una subrogación legal. La subrogación legal nos permite afirmar que el derecho del arrendatario es oponible al nuevo dueño, conservando su naturaleza de derecho de crédito. En cambio, la oponibilidad nos permitirá afirmar que el derecho del arrendatario es real, si además demostramos que le otorga la acción persecutoria de la cosa. En los derechos reales, la oponibilidad es consecuencia de su carácter absoluto: vale el derecho (erga omnes) frente a todo el mundo, de tal manera que existe una obligación general de respeto en los terceros. “En el caso del arrendamiento, el arrendatario opone su derecho al nuevo adquirente. En los derechos reales existen dos efectos principales: la oponibilidad del derecho, y la acción persecutoria de la cosa: En el arrendamiento existe la oponibilidad del derecho”¹⁸

b).- El nuevo adquirente se subroga en los derechos del anterior, pero también las obligaciones sin el consentimiento del inquilino es decir, hay cesión de deudas sin el consentimiento del cedido.

c).- El arrendamiento, cuando recae sobre inmuebles pertenecientes a menores de edad, incapacitados, de una sucesión ó en el que se pacte un anticipo de rentas, debe de otorgarse en escritura pública y debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (artículo 7.680 del Código Civil).

d).- La competencia de los juicios se fijan por la ubicación del inmueble, solución idéntica a los derechos reales sobre inmuebles.

2.1.- CONCEPTOS DE ARRENDAMIENTO.

El Código Civil para el Estado de México en su artículo 7.670 establece de manera textual “que en el contrato de arrendamiento, el arrendador se obliga a transmitir el uso o goce temporal de un bien al arrendatario, quien se obliga a pagar un precio.”

18 Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. 238.

Para el maestro RICARDO TREVIÑO GARCÍA “el arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, 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”¹⁹

El maestro Ramón Sánchez Medal, lo define de la siguiente manera: “El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio”.²⁰

El Maestro Rafael Rojina Villegas define al arrendamiento “como un contrato por virtud del 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. Por tanto, son elementos de la definición del contrato, los siguientes: 1.- la concesión del uso o goce temporal de un bien, 2.- El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y 3.- La restitución de la cosa, supuesto que solo se transfiere temporalmente ese uso y goce.”²¹

Por nuestra parte estamos de acuerdo con las anteriores definiciones, ya que el arrendamiento es un contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador, se obliga a transmitir temporalmente el uso o goce de un bien a otra parte llamada arrendatario, la cual a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce, un precio cierto y determinado.

Por otra parte podemos establecer que en el contrato de arrendamiento, las partes que intervienen en la celebración adquieren con el solo hecho de celebrarlo, derechos y obligaciones en forma recíproca, debiéndose cumplir, como lo estipularon en dicho contrato y para el caso de que alguna de las partes no dieran cumplimiento, la parte que si haya cumplido podrá exigir el cumplimiento de dicho contrato o la rescisión del mismo, a su elección; el artículo 7.718 del Código Civil establece que las partes tienen acción para pedir la rescisión del contrato, cuando incurran en incumplimiento de las obligaciones contraídas en el mismo.

19 Treviño García Ricardo Los Contratos Civiles y sus Generalidades. McGraw-Hill, México 1995. Pág. 145.

20 Sánchez Medal Ramón Ob. Cit. Pág. 229

21 Rojina Villegas Rafael Ob. Cit. Págs. 229 y 230

Si el contrato de arrendamiento se celebra solo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a la naturaleza de la cosa y si se celebra respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa pero no de sus partes y menos de toda la cosa.

De igual forma podemos afirmar que el arrendamiento genera en nuestro derecho una obligación de dar, así mismo la función judicial del contrato consiste en transferir el uso o goce de los bienes a cambio de un precio cierto y determinado, por otra parte la función económica consiste en el aprovechamiento de riqueza ajena, por cuanto que el arrendamiento puede conceder el uso o también el goce, es decir abarca los diferentes grados de aprovechamiento parcial.

Una vez definido qué es el contrato de arrendamiento procederemos a señalar y describir las características del contrato en estudio.

2.2 CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento se clasifica como:

TRASLATIVO DE USO en virtud de que su objetivo principal, como lo dice el artículo 7.670, es el de transmitir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal.

PRINCIPAL, porque no depende de ningún otro contrato para poder existir, pues basta que una persona se comprometa, temporalmente a otorgar el uso o goce de una cosa, y su contraparte a pagar por ello un precio cierto y determinado para que exista este contrato con plena autonomía.

BILATERAL porque en dicho contrato existen derechos y obligaciones recíprocos. Dentro de los principales, por su parte el arrendador concede el uso o goce y a su vez el arrendatario debe pagar un precio cierto y determinado.

ONEROSO en virtud de que existen provechos y gravámenes recíprocos. El provecho que recibe el arrendador cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario por el uso o goce de la cosa contiene el gravamen de pagar un precio cierto y determinado.

Por lo anterior podemos afirmar que un contrato de arrendamiento jamás podrá ser gratuito, ya que el hecho de transmitir temporalmente una cosa, siempre será una carga, y si en algún momento se pactara gratuito para el arrendatario, estaríamos ante la presencia de un comodato u otro contrato, pero nunca ante la presencia de un arrendamiento.

CONMUTATIVO, ya que las prestaciones que las partes deben darse son ciertas desde que se celebra el contrato, aunque este punto es considerado como una subclasificación del anterior, quisimos darle un señalamiento aparte, pues si bien es clara su onerosidad, tal vez no lo sea transparentemente su encuadramiento en esta parte.

El Código Civil para el Estado de México en su artículo 7.79 establece que el contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra.

De las definiciones anteriores al ser aplicadas al contrato de arrendamiento llegamos a la conclusión que se considera conmutativo, ya que el arrendador se obliga a entregar una cosa para su uso o goce, la cual es determinada, pues previamente se conoce que se va a dar; en contra partida el arrendatario pagará un precio cierto y determinado, esto es, de antemano se establece el monto de dicha prestación.

REAL, ya que para que surta sus efectos legales plenamente, se requiere la entrega de la cosa. El arrendamiento de inmuebles no destinados a casa habitación, puede ser consensual, ya que basta el consentimiento de las partes para su perfeccionamiento.

FORMAL ya que la Ley exige para su validez la forma escrita, como lo establece el artículo 7.671 del Código Civil, que a la letra dice: El contrato de arrendamiento debe constar por escrito y estipular el plazo que se

convenga, el cual no debe de exceder de los señalados en este capítulo; no requiere de registro, a no ser que las partes lo convengan, en cuyo caso deben de ratificarse las firmas ante notario público, u otorgarse en escritura pública.

Por otro lado, en caso de que el contrato se realice de forma verbal, existe la presunción de culpa imputable al arrendador.

En atención a lo que establece el artículo antes citado podemos manifestar que todos los contratos de arrendamiento inmobiliario en el Estado de México deben otorgarse en la forma escrita y de lo contrario se le puede exigir a la parte arrendadora que dé cumplimiento a lo que señala la Ley, así mismo la ley señala en dicho artículo que no requiere de registro a no ser que las partes lo convengan, ya que si sucede lo anterior quedan obligados a ratificar las firmas ante notario público, u otorgarse en escritura pública; aunado a lo anterior es menester señalar que estos contratos deben de contener los requisitos que establece su correlativo artículo 7.696, el cual señala los mínimos requisitos con que debe contar dicho contrato, mismos que a continuación señalaremos:

- I. Nombre del arrendador y arrendatario.
- II. Ubicación del inmueble
- III. La descripción del inmueble o inventario de sus accesorios y de las instalaciones con que cuenta, así como del Estado en que se encuentran.
- IV. El Monto de la renta, lugar y época de pago.
- V. La mención expresa del destino habitacional del inmueble objeto del arrendamiento.
- VI. El plazo de vigencia del Contrato
- VII. Garantía que el arrendatario otorgue en su caso.

TRASLATIVO DE USO. En virtud de que el contrato se prolonga en el tiempo, es decir, las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo acto sino que requieren de un lapso más o menos largo.

TEMPORAL. Porque el objeto que regula al contrato es en función del tiempo.

2.3- ESPECIES DE ARRENDAMIENTO

En este punto nos corresponde ver, en forma específica, los tipos de arrendamiento que ordinariamente ha considerado la Doctrina y la legislación Nacional.

A) ARRENDAMIENTO MERCANTIL Y FINANCIERO

Se trata en realidad de dos contratos diversos. El arrendamiento mercantil tiene fundamento básico en el artículo 75 Fracción I del Código de Comercio, mismo del que se desprende que sólo pueden ser objeto de tales alquileres como lo llama el propio Código, únicamente bienes muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados, que se verifiquen con el propósito de la especulación comercial.

Así, por disposición de la ley, no puede darse el supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles con carácter mercantil, aún cuando fuere con el propósito de la especulación comercial.

La ley refuta actos de comercio.

Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres, verificados con propósito de especulación comercial de mantenimiento artículos muebles o mercaderías sea en estado natural sea después de trabajados o labrados.

En nuestra legislación todo arrendamiento de bienes inmuebles será de naturaleza Civil, ya sea que se celebre entre comerciantes o por necesidades del comercio, por lo que no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces. Esto es a pesar de que el contrato sea comercial, pero si el arrendamiento recae sobre bienes inmuebles siempre será de carácter Civil, ya que el citado artículo 75 en su fracción I se refiere única y exclusivamente a los alquileres de cosas muebles realizados con el propósito de especulación comercial.

Por lo que hace al arrendamiento financiero conocido también con el nombre de "Leasing"- ha sido controvertida su existencia y su ubicación dentro de los ordenamientos jurídicos, encontrando una estrecha vinculación en los mismos, pues se encuentra su existencia en el Código Fiscal de la Federación, correlacionado con la General de Organizaciones y Actividades

Auxiliares del Crédito; Así procedemos en primer lugar a describirlo conforme a lo que señala el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, el cual a la letra dispone lo siguiente: “para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra, el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cobra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la Materia.

En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla.”

Actualmente el apoyo legal del arrendamiento financiero lo encontramos en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y que a la letra dice: “Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adaptar al vencimiento del contrato alguna de las oposiciones terminables a que se refiere el artículo 27 de esta Ley”.

Por su parte el artículo 27 de la citada Ley señala tres opciones variables, a saber:

- 1.- El arrendatario puede comprar los bienes a un precio más bajo que el costo de los mismos;
- 2.- Prorrogar el contrato de arrendamiento pagando una renta inferior a la que venía enterando;
- 3.- Vender los bienes a un tercero compartiendo el precio de la enajenación el arrendatario y la arrendadora financiera.

De lo anterior se desprende que únicamente dichas arrendadoras financieras están autorizadas para otorgar dichos contratos.

B) ARRENDAMIENTO CIVIL

Es comúnmente aceptado y así lo tomamos nosotros, que es arrendamiento civil, por exclusión, los que no sean ni mercantiles, ni financieros ó administrativos.

“Hay solo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces.”²²

No nos detenemos más en este punto pues es el tema que extensamente trataremos durante el desarrollo de este capítulo y que constituye el punto medular en la tesis que se presenta.

C) ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.

El propio artículo 7.684 del Código Civil nos da la pauta para conceptuar a este tipo como aquél que se otorga respecto de bienes que pertenecen a la Federación, los Estados o los Municipios.

“Se estima que el arrendamiento es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se trate de bienes propios del Estado, éste, puede tener bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad. Respecto de esta última categoría, se permite al Estado ejecutar actos de dominio o de administración, y entre esos actos, el arrendamiento de esta clase de bienes, que pueden ser de la Federación, de los Estados o Municipios. Tiene interés el arrendamiento administrativo, por cuanto hace a las prohibiciones especiales respecto de los funcionarios o empleados públicos que tiene en administración esos bienes, y que no pueden tomarlos en arrendamiento, siendo nulo de pleno derecho el co-

22 Sánchez Medal Ramon. Ob. Cit. Pág. 230.

trato que ejecuten en contra del precepto prohibitivo correspondiente del Código Civil.”²³

Este puede tener bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad, respecto de estos bienes se permite al Estado ejecutar actos de dominio o de administración y dentro de estos actos se encuentra el arrendamiento, es decir, cuando estas entidades públicas celebran contratos de arrendamiento estaremos en presencia de un arrendamiento administrativo.

El artículo 7.684 del Código Civil señala:

El arrendamiento de bienes del Estado y Municipios en lo no previsto por la Ley Administrativa se sujetará a las disposiciones de este título.

Existe una prohibición al respecto la cual se encuentra regulada por el artículo 7.678 del mismo ordenamiento el cual dispone.

Se prohíbe a los servidores públicos, tomar en arrendamiento por si, o por interpósita persona los bienes que deban arrendarse en los asuntos en que intervengan como tales.

2.4.- ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Como veremos más adelante para la existencia del contrato de arrendamiento existen diversos elementos tanto materiales como jurídicos que necesariamente se deben conjuntar para que el contrato de arrendamiento inicie su vida jurídica.

2.4.1.- DE LOS SUJETOS COMO ELEMENTO PERSONAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Podemos manifestar que los sujetos en el contrato de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, son las partes que lo celebran, por lo que a continuación hemos de dar una breve reseña:

²³ Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Pág 231.

Las dos partes que intervienen son el arrendador, que da la cosa en arrendamiento, y el arrendatario, que recibe la cosa en arrendamiento. Ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar. Además el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento, bien sea por ser el propietario de él y no tenerlo dado en arrendamiento a otra persona, ni tener alguna limitación legal para celebrar determinados arrendamientos, o bien por estar autorizado expresamente por el dueño a través de un poder o de una autorización, por ejemplo, para subarrendar.

La parte arrendataria es aquella que va a celebrar el contrato de arrendamiento, con el fin de tener el uso y goce pacífico de un bien inmueble, a cambio de una renta. La parte arrendadora es aquella que celebra un contrato, con el fin de obtener una ganancia económica. Las partes son aquellas que persiguen fines diferentes en el contrato.

El contrato de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, una vez ya firmado por las partes, obliga a cada una de estas a cumplir en todas y cada una de sus cláusulas y su incumplimiento, trae consecuencias jurídicas para la parte que no cumplió; este contrato debe celebrarse en forma escrita y una vez firmado, el arrendador tendrá que llevarlo a registrar ante la autoridad correspondiente y entregar una copia a la parte arrendataria. El contrato de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, nace como voluntario, es decir, debe existir la voluntad de ambas partes para que pueda llevarse a cabo así también cabe señalar que si es la voluntad de las partes, pueden darlo por terminado en forma anticipada y esto lo tienen que hacer en forma escrita y ante una autoridad competente, para mayor seguridad de las partes. El contrato de arrendamiento solo produce efectos para las partes que lo celebran como son arrendador, arrendatario y fiador, éste último es responsable en forma solidaria con la parte arrendataria para el caso de que este incumpliera con sus obligaciones.

2.5.- DE LA VOLUNTAD

La voluntad es el primer elemento de existencia del contrato.

El consentimiento debe entenderse para su estudio en dos sentidos:

Como voluntad del deudor para obligarse.

Como concurso o acuerdo de voluntades.

I.- El consentimiento, en su primera acepción, exige que en el deudor haya:

a).- Una voluntad real, que no existe en el infante, en el ebrio, en el hipnotizado, en el drogado y en el demente; los tribunales suelen considerar estos casos como vicios del consentimiento.

Esto es que la voluntad sea manifestada por una persona que se encuentre bien de sus facultades mentales y tenga capacidad jurídica.

b).- Que la voluntad sea seria y precisa. Es decir que la voluntad no se presente por simple juego o broma, en escena, con fines didácticos o un consentimiento simulado.

c).- Que dicha voluntad debe ser manifestada en forma expresa o tácita (artículo 7.43 del Código Civil.), se cita como un ejemplo de manifestación tácita, la aceptación del mandato y la tácita reconducción que se refiere al arrendamiento que continúa sin oposición del arrendador.

Este apartado podemos complementarlo señalando que la voluntad es la intención firme de realizar algo y ésta es de carácter unilateral, se puede exteriorizar en forma expresa o tácita; se citan como ejemplo de la manifestación tácita, la aceptación del mandato y la tácita reconducción por parte del arrendador después de fenecido el término y no existir de su parte oposición en el uso de la cosa arrendada, éste último además, es el único caso en el que el simple silencio implica consentimiento “qui tacet consertire videtur” y genera obligaciones por lo que hace al arrendador cuando este no exige la desocupación después de fenecido el término del contrato. Por lo anterior podemos manifestar que existe la voluntad de las partes en que siga existiendo la relación contractual, y convienen en que se prorrogue el contrato de arrendamiento con el simple silencio, una vez que el contrato haya fenecido, se presume que su voluntad de este se convierte en contrato en que se omitió plazo indefinido hasta en tanto alguna de las partes lo de por terminado.

Por lo anterior se presume que es la voluntad de las partes, que el contrato de arrendamiento se convierta en contrato sin plazo, cuando no existe una oposición real a la continuación del uso y goce del bien arrendado.

d).- Que esa voluntad tenga un determinado contenido; es decir, que esa voluntad tenga una intención firme de realizar algo y que se exteriorice.

Con lo anterior llegamos a la conclusión que la voluntad es la manifestación que se exterioriza con la firme intención de realizar algo.

II.- El consentimiento en su segunda acepción, que es el acuerdo de voluntades y que esto es, cuando hay coincidencia de dos voluntades de las partes; éste no existe cuando no haya coincidencia de dos voluntades, lo que ocurre principalmente en casos del llamado error obstáculo, que corresponde al “error in corpore “ o error sobre el objeto – cosa del contrato (El arrendatario creyó rentar una finca y el arrendador creyó que daba en arrendamiento otra) y al “error innegatio” o error sobre la clase de contrato que se celebra (se recibe un mes de anticipo en creencia de que se le ha hecho como pago de renta del arrendamiento, pero el que lo entrego creía que daba en pago por compraventa tal cantidad). Sin embargo, no toda deficiencia en el consentimiento hace inexistencia en el contrato, pues hay vicios del mismo que afectan sólo la validez de un contrato existente, según acontece con el error – nulidad o error vicio. Por lo anterior podemos manifestar que el consentimiento es el acuerdo de voluntades, es decir, cuando hay conciencia en su aceptación. En relación al contrato de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, podemos manifestar que es el acuerdo de voluntades por medio de la cual realizan un contrato. El acuerdo de voluntades es un elemento importante para que el contrato se pueda celebrar porque la voluntad es la que va a terminar la existencia del contrato, si no existe la voluntad de las partes para la celebración del contrato este no es posible que se pueda celebrar.

El acuerdo puede ser coincidencia del resultado de una oferta y una aceptación. Esto es, la oferta de una persona que ofrece en arrendamiento algún inmueble para casa habitación y la aceptación de otra de querer arrendar dicho inmueble, aquí podemos ver claramente que se da el acuerdo de voluntades de celebrar un contrato.

De igual forma, aquí consideramos importante retomar como surge el consentimiento en un contrato, motivo por el cual paso a tomar lo que este es para el Maestro Luis Muñoz, quien señala lo siguiente: “El contrato contiene una prescripción de autonomía privada que surge de dos comportamientos o de dos conductas humanas y por el consiguiente motivados espontáneos, y

consientes que se traducen en dos declaraciones, o también manifestaciones correspondientes a cada una de las partes consideradas en pie de igualdad jurídica, aunque no siempre económica, de contenido volitivo, jurídicamente relevantes y por ende consecutivas y dispositivas en virtud del reconocimiento por el derecho de aquella autonomía, dentro de ciertos límites, en consideración a determinados presupuestos y sujeta en ocasiones a ciertas cargas que la vida de relación reclama, y de cuyas declaraciones y manifestaciones recíprocas y reconocibles en su contenido, surge el tradicionalmente llamado consentimiento”.²⁴

TEORÍA DE LA VOLUNTAD DECLARADA.

Es aquella que mantiene el punto de vista antitético al afirmar que, en caso de divergencias entre la voluntad real o interna y la que a sido exteriorizada, es ésta última la que debe predominar, ya que la voluntad que no se exterioriza carece de relevancia jurídica. Nuestro Código Civil adopta dos teorías, la teoría real o interna y la teoría de la voluntad declarada.

Teoría de la Voluntad declarada es aquella que ha sido exteriorizada.

Por lo anterior podemos manifestar que la voluntad real o interna debe exteriorizarse ya sea de forma tácita o expresa, y cuando se exterioriza, estamos en presencia del consentimiento, que es el acuerdo de voluntades.

2.6.- DE LA FORMA.

Como lo señala el Código Civil para el Estado de México en su artículo 7.671 la forma es otro requisito de validez del contrato de arrendamiento, este generalmente es un contrato formal y excepcionalmente consensual, cuando las partes por desconocer de la formalidad y los requisitos que debe de contener el contrato deciden manifestar de manera verbal su consentimiento, sin embargo como anteriormente lo hemos referido el artículo 7.671 establece claramente que los contratos de arrendamiento deben otorgarse en forma escrita y la falta de esta formalidad es imputable al arrendador. Por lo anterior

²⁴ Muñoz Luis. Ob. Cit. Pag. 169.

podemos decir que la obligación del arrendador es celebrar los contratos de arrendamiento en forma escrita, y la falta de esta formalidad será imputable a él, así mismo, el arrendatario podrá demandar el cumplimiento de ésta obligación. Cabe señalar que cuando un arrendador no otorga el contrato de arrendamiento para casa habitación en forma escrita, y si también no entrega recibos de renta, la parte arrendataria se ve afectada porque no tiene documentos para comprobar la relación contractual en este caso se puede pensar que hay mala fe de parte del arrendador ya que es necesario el contrato de arrendamiento en forma escrita para contratar el servicio de luz ya que este regularmente se contrata en forma individual. Por lo anterior podemos concluir diciendo que los contratos de arrendamiento para casa habitación debe otorgarse en forma escrita y debe de hacerse la entrega de una copia de dicho contrato a la parte arrendadora.

“En consecuencia, puede afirmarse que por regla general el arrendamiento es un contrato formal, cuando recae sobre bienes inmuebles.”²⁵

2.7.- DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS.

Los efectos del contrato son las consecuencias jurídicas que dimanar de éste, efectos que producen ordinariamente al monto mismo en que se perfecciona el contrato (nacimiento o transmisión de obligaciones y transmisiones o constitución de derechos reales). El primer efecto que produce el contrato consiste en su carácter obligatorio, esto es, el acuerdo de voluntades de los contratantes tiene fuerza de ley entre las partes. Por lo anterior podemos manifestar que las partes deben cumplir y respetar la palabra dada. La intangibilidad del contrato. Esto es que una de las partes no puede por voluntad unilateral resolver o modificar el contrato (Art. 7.33 del C.C. para el Estado de México) salvo casos específicamente previstos en la ley, salvedad ésta, que con acierto expresamente hacía el Código Civil de 1884. La relatividad en los efectos de los contratos consiste en que este sólo aprovecha o perjudica directamente a las partes y sólo también para ella crea derechos y obligaciones. En la oponibilidad del contrato es importante distinguir entre efecto directo y efecto reflejo, los primeros son aquellos mencionados en líneas anteriores cuando hablamos de la relatividad del contrato. En suma los efectos del contrato tienen las características siguientes:

25 Sanchez Medal Ramon Ob Cit Pag 242

- Obligatoriedad, porque el contrato vincula a las partes.

Esto es que el contrato obliga a las partes a su cumplimiento.

- Intangibilidad, porque no puede el contrato modificarse ni invalidarse por voluntad unilateral.

Por lo anterior cabe señalar que una sola de las partes no puede modificar el contrato.

- Relatividad, porque el contrato produce efectos directos entre las partes.

Esto es que ambas partes se comprometen y obligan recíprocamente en cuanto a su cumplimiento.

- Oponibilidad, por que en el contrato derivan efectos reflejos o indirectos con respecto a terceros cuando tienen un objeto-cosa.
- Seguridad, porque no esta permitida la revisión del contrato.

SUPUESTOS JURÍDICOS Y CONSECUENCIAS DE DERECHO

Hemos definido el supuesto jurídico como la hipótesis de cuya realización dependen de las consecuencias establecidas por la norma. La citada definición revela el carácter necesario del nexo entre la realización de la hipótesis y los deberes y derechos que el precepto respectivamente impone y otorga. Las consecuencias a que da origen la producción del supuesto pueden consistir en el nacimiento, la transmisión, la modificación o la extinción de facultades y obligaciones.

Mucho se ha discutido acerca de la índole del vínculo que une los supuestos y las consecuencias normativas. Algunos autores lo comparan al que existe entre las causas y los efectos, en el ámbito de la naturaleza. Veamos que enseñanzas puede ofrecernos ese paralelo.

Para el maestro García Maynez "La sanción puede ser definida como consecuencia jurídica que el incumplimiento de un deber produce en relación con el obligado. Como toda consecuencia de derecho, la sanción encuéntrase

condicionada por la realización de un supuesto. Tal supuesto tiene carácter secundario, ya que consiste en la inobservancia de un deber establecido por una norma a cargo del sujeto sancionado. La obligación cuyo incumplimiento representa el supuesto jurídico de la sanción, deriva a su vez de otro supuesto, al que lógicamente corresponde el calificativo de primario. Si las obligaciones que éste condiciona son cumplidas, el secundario no se realiza y, consecuentemente, la sanción no puede imponerse. Así como hablamos de supuestos primarios y secundarios, podemos hablar también de deberes jurídicos primarios y secundarios. El deber cuya inobservancia determina la existencia de la obligación oficial de sancionar, tiene, naturalmente, carácter primario. La sanción es, en cambio, consecuencia secundaria.”²⁶

Propiamente las consecuencias del incumplimiento, son materia de estudio de la responsabilidad civil en general y en especial, al incumplimiento de toda obligación contraída por contrato o por alguna causa injustamente dañosa.

Hay sin embargo una diferencia que debe tenerse en cuenta tratándose de la responsabilidad civil contractual, ya que en tanto que en el daño causado por un hecho ilícito, en general (independiente de la existencia de un contrato), la obligación de reparar y resarcir proviene de una relación de causalidad entre el hecho y el daño; en la responsabilidad contractual, la obligación de reparar el daño sufrido por el acreedor requiere de la perfección (existencia y validez) del contrato como negocio jurídico. En el contrato que ha sido incumplido por culpa y negligencia del obligado, los daños y perjuicios que han dado causa a la acción judicial respectiva deben ser “consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación” estipulada en el contrato por las partes (artículo. 7.349 del Código Civil).

Para ello, el juzgador deberá necesariamente conocer y precisar los derechos y obligaciones establecidos por las partes en el contrato, la presencia de los elementos de existencia y de los requisitos de validez del negocio jurídico celebrado, y la imputación (de la culpa) del incumplimiento al obligado en el contrato.

“Una importante consecuencia del incumplimiento del contrato sin duda, además de que el incumplimiento compromete la responsabilidad civil del obligado, produce la acción judicial a favor del acreedor para exigir el cumplimiento del contrato, ejecución que se lleva a cabo según la naturaleza de la obligación incumplida, ya se trate de obligaciones de dar (transmisión de la propiedad), obligaciones de hacer (conducta positiva del deudor) o de no hacer (conducta omisiva del obligado), o bien para demandar la resolución del contrato y en ambos casos la reparación del daño y la indemnización de los perjuicios artículo 1949 (según las normas establecidas en el Código de Procedimientos Civiles).”²⁷

En nuestro derecho como lo marca el maestro García Maynes existen sanciones y consecuencias de derecho para el caso del incumplimiento de alguna obligación, por lo que pasamos a hacer referencia de las consecuencias más importantes del incumplimiento de algunos aspectos en materia de arrendamiento.

Dentro de las principales consecuencias encontramos las que establecen los siguientes artículos

Artículo 7.718.- Las partes tienen acción para pedir la rescisión del contrato, cuando incurran en incumplimiento de las obligaciones contraídas en el mismo.

De lo que marca la literalidad del artículo antes descrito se desprende la principal consecuencia del incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes en el contrato de arrendamiento, es precisamente la acción para pedir la rescisión del contrato, reservándonos por el momento el desarrollo del tema ya que de ello hablaremos con amplitud en los siguientes capítulos.

Artículo 7.714.- El arrendatario no puede subarrendar el bien arrendado en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el tercero de los daños y perjuicios.

27 Galindo Garfias Ignacio. Teoría General de los Contratos. Editorial Porrúa. Pág. 242, 243.

Aquí aparece otra de las consecuencias que marca la ley de manera específica como lo es la prohibición que se establece para el arrendatario de no poder subarrendar el bien arrendado sin consentimiento del arrendador, ya que para el caso de hacerlo responderá solidariamente con el tercero de los daños y perjuicios que se pudieran causar por tal situación.

CAPÍTULO TERCERO

3.- CONTENIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Dentro de este capítulo hablaremos de los requisitos que debe de contener el contrato de arrendamiento de conformidad con lo que establece el artículo 7.696 del Código Civil para el Estado de México.

3.1 NOMBRE DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

El nombre del arrendador y del arrendatario es el primer requisito que debe de contener el contrato de arrendamiento.

Arrendador es aquella persona que se obliga a transmitir el uso o goce temporal de una cosa a cambio del pago de una renta cierta y determinada.

Conceptualmente, el arrendatario es aquella persona que se obliga a pagar una renta por el uso o goce temporal de una cosa

Aquí hablaremos acerca de por qué se considera importante el nombre.

El nombre es el atributo de la personalidad que la señala individualizándola, el nombre de la persona física está formado por el nombre propio (nombre de pila) y el nombre patronímico (apellido paterno y apellido materno).

El nombre de las personas morales ó también llamado razón social, requiere de una denominación con la que se da a conocer. Puede tener un contenido pecuniario. Además nada impide que el nombre de éstas instituciones pueda ser materia de comercio. Se escoge libremente por los socios fundadores pero debe ser escrito en escritura constitutiva cuando va a solicitarse el registro del contrato.

FUNCIONES:

Es un signo de identidad de la persona tanto física como moral, sirve para distinguir a una persona de todas las demás y le permite atribuirse facultades, derechos y deberes.

En la persona física es un índice de su estado de familia, esto quiere decir: que siendo los apellidos consecuencia de la filiación de las personas, sirve para indicar que pertenece al conjunto de parientes que constituyen determinado grupo familiar.

“Ésta es la función normal que cumple el nombre”.

El Código Civil en su título IV del Libro Primero nos establece características y aspectos que puede contener el nombre, los cuales pasamos a transcribir para mayor ilustración:

Concepto legal del nombre de las personas.

Artículo 2.13.-El nombre designa e individualiza a una persona.

Composición del nombre de las personas físicas.

Artículo 2.14.- El nombre de las personas físicas se forma con el sustantivo propio y los apellidos paternos del padre y la madre. Cuando sólo lo reconozca uno de ellos, se formará con los apellidos de éste, con las salvedades que establece el Libro Tercero de este Código.

Casos de uso de seudónimo.

Artículo 2.15.- Para aspectos artísticos, literarios, científicos, deportivos o de otra índole similar se podrá utilizar un seudónimo, de conformidad con las leyes específicas de la materia.

Composición del nombre de las personas jurídicas colectivas.

Artículo 2.16.- El nombre de las personas jurídicas colectivas se forma con la denominación o razón social, asignada en el acto de su constitución o en sus estatutos.

CARACTERÍSTICAS DEL NOMBRE (PERSONA FÍSICA):

- 1.- Es un derecho absoluto (está protegido contra la usurpación).
- 2.- No es valuable en dinero (no forma parte del patrimonio).

- 3.- Es imprescriptible (aunque no se use no se pierde el derecho de usarlo).
- 4.- Es intransmisible por la voluntad del titular.
- 5.- Es la expresión de filiación (por lo tanto es signo de que se pertenece a un determinado grupo familiar).
- 6.- Impone la obligación a quien lo lleva de ostentar su personalidad precisamente con el nombre que se encuentra registrado en el acta de nacimiento.
- 7.- Es inmutable (en tanto es un atributo de la personalidad y su función es identificadora de la persona que lo lleva).
- 8.- Es un índice de que la persona se identifica en el campo del derecho como "alguien".

3.2.- UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Es el segundo de los elementos que debe contener el contrato de arrendamiento, sobre todo por que es un elemento esencial del contrato, ya que se considera como el objeto material del contrato, pero en este sentido tiene otras funciones, siendo uno de los objetivos más importantes fijar la competencia para el caso de que exista algún conflicto que llegara a suscitarse durante la vigencia de este contrato, manifestando que el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en su título Cuarto relativo a la fijación de la competencia en su artículo 1.42 señala que:

Es juez competente:

I.- El del lugar señalado para el cumplimiento de la obligación, aún tratándose de rescisión o nulidad;

"II.- El de la ubicación del bien, si se ejercita una acción real sobre inmuebles. Cuando éstos estuvieren en dos o más distritos, la competencia se decidirá a prevención. Lo dispuesto en esta fracción se observará respecto de las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles;"

III.- El del domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o de estado civil. Cuando sean varios los demandados y tuvieren diversos domicilios, será Juez competente el del domicilio que escoja el actor, lo mismo cuando el demandado tenga varios domicilios;

IV.- A falta de domicilio fijo, el del lugar donde se celebró el contrato, cuando la acción sea personal;

V.- En los juicios sucesorios, el del lugar donde haya tenido su último domicilio el autor de la herencia, a falta de éste, lo será el de la ubicación de los bienes inmuebles que formen la herencia y si estuvieren en varios distritos, el de cualquiera de ellos a prevención. A falta de lo anterior, el del lugar del fallecimiento del autor de la herencia. Lo mismo se observará en casos de ausencia; sin que en éste último supuesto haya lugar al sometimiento expreso o tácito;

VI.- Aquél en cuyo territorio radica el juicio sucesorio para conocer de las acciones:

- a) De petición de herencia;
- b) Contra la sucesión antes de la partición y adjudicación de los bienes;
- c) De nulidad, rescisión y evicción de la adjudicación hereditaria;
- d) De las acciones de petición de herencia;

VII.- En los concursos de acreedores, el del domicilio del deudor;

VIII.- En los procedimientos no contenciosos, el del domicilio del que promueve, pero si se tratare de inmuebles, lo será el del lugar en que estén ubicados;

IX.- En los asuntos relativos a la tutela el de la residencia de los menores e incapacitados, para la designación del tutor, y en los demás casos el del domicilio de éste;

X.- En lo relativo a suplir el consentimiento de quien ejerce la patria potestad, o impedimentos para contraer matrimonio, el del domicilio de los pretendientes;

XI.- Para lo relativo al matrimonio y cuestiones familiares, el del domicilio conyugal o familiar;

XII.- En los juicios de divorcio, el del último domicilio de los cónyuges, y en caso de abandono de hogar, el del domicilio del cónyuge abandonado;

XIII.- En los casos de alimentos, el del domicilio del acreedor alimentario;

Como lo hemos remarcado, dentro de la fracción II del artículo en comento, en caso de existir conflicto entre las partes por motivo de incumplimiento de una de ellas o de ambas respecto de sus obligaciones o de algún otro aspecto secundario que surja durante la vigencia del contrato de arrendamiento respecto de bienes inmuebles, será competencia del juez del lugar de ubicación del inmueble, en virtud de que estamos ante la presencia de un derecho real, lo anterior siempre y cuando las partes no se hayan sometido expresamente a la jurisdicción de otro lugar distinto al de la ubicación del inmueble.

Otro aspecto funcional que tiene al señalarse la ubicación del inmueble como requisito que debe de contener el contrato de arrendamiento, lo es precisamente cuando no se señaló lugar de pago de las rentas, ya que si se omitió este aspecto, la renta será pagada en el lugar de ubicación del inmueble arrendado (artículo 7.689 del Código Civil).

3.3.- LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE E INVENTARIO DE SUS ACCESORIOS Y DE LAS INSTALACIONES CON QUE CUENTA, ASÍ COMO DEL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRAN.

En este apartado señalaremos que es de vital importancia realizar un inventario de los accesorios con que cuenta el inmueble motivo del arrendamiento, así como de las instalaciones y del estado en que se encuentran para los efectos de no incurrir en responsabilidad, resultando relevante señalar que se entiende por inventario, accesorios e instalaciones, apoyándonos para tal efecto en lo que nos establece el Diccionario para Juristas del Maestro Pallares:

INVENTARIO.- (Lat. Inventarium.) m. Asiento de los bienes y demás cosas que pertenecen a una persona o comunidad, hecho con orden y distinción.- Instrumento o papel en el que se encuentran escritas dichas cosas. Cfr. Abandono de bienes adquiridos a beneficio de inventario, beneficio de inventario, libro de inventarios.

ACCESORIO, RIA. (De acceso) adj. Que depende de lo principal o se le une accidentalmente (ú. t. s.).- Secundario, por contraposición a principal.- accesorios legales. Ciertos complementos judiciales, como las costas, intereses, etc., que se piden juntamente con el objeto principal de la demanda. Cfr. Acción accesoria, actos accesorios, bienes accesorios, cláusula accesoria, contrato accesorio, cosas accesorias, derecho accesorio, obligación accesoria, pacto accesorio, pena accesoria, servidumbre accesoria. *Accesórium séquitur principale.* (lat., lo accesorio sigue a lo principal.) exp.. Der. Indica que la naturaleza jurídica de lo principal pasa también a lo accesorio.

INSTALACIÓN.- f. Acción y efecto de instalar o instalarse. Conjunto de cosas instaladas.

En este orden de ideas, y de conformidad con las definiciones antes apuntadas, podemos concluir que para evitar conflictos una vez elaborado el contrato, es menester que las partes realicen un inventario de los accesorios, como son todos y cada uno de los bienes muebles, así como, más específico, las puertas, ventanas, lámparas, ó en algunos casos, materiales de trabajo o técnicos, así como realizar un inventario de todas y cada una de las instalaciones que existan, como lo pueden ser instalaciones eléctricas, sanitarias, instalaciones de agua, instalaciones de gas, etc, al momento de recibir el objeto (cosa) materia del arrendamiento.

3.4. EL MONTO DE LA RENTA, LUGAR Y ÉPOCA DE PAGO

Las partes tienen la libre disposición de fijar el monto de la renta que se debe pagar por el arrendamiento pactado.

El artículo 7.674 establece expresamente que la renta además de ser cierta, sea determinada. En materia de arrendamiento, el precio cierto denota determinación, desde el momento en que se celebra el contrato, aunque la ley, permite que la renta pueda consistir en cualquier otro equivalente, siempre y cuando sea cierto y determinado o determinable.

LA RENTA

La renta en el contrato de arrendamiento debe ser cierta y determinada pudiendo consistir en una suma de dinero o en otros bienes con tal que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago.

El Código Civil para el Estado de México en su artículo 7.674 señala que la renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otro bien equivalente, con tal de que sea cierto y determinado o determinable.

La renta no se puede pagar con servicios, sino con dinero o con cualquier otra cosa con tal de que sea cierta y determinada.

Si la renta no es cierta, el contrato no será de arrendamiento y normalmente se tratará de un contrato innominado. Por regla, la renta en el contrato de arrendamiento, no debe por fuerza consistir precisamente en dinero sino que puede ser otra cosa equivalente por el uso o goce del bien arrendado.

Cierta y determinada se aplica a las cosas corpóreas por lo que la renta puede ser pagada con cosas o dinero siempre y cuando sea determinada.

Cuando el precio de la renta es en dinero basta que sea cierto y no es necesario que sea determinable, puesto que en ese caso basta que sea determinable al momento de hacerse exigible y cuando la renta consiste en cualquier cosa equivalente, por ejemplo: frutos; ésta debe ser determinada y no simplemente determinable además de ser cierta.

Aquí consideramos importante tomar lo que señala en cuanto al precio de las rentas el Maestro Rafael Rojina Villegas, quien baso su estudio en lo que señala el Código Civil para el Distrito Federal, diciendo lo siguiente: "El precio en dinero siempre es determinado y por esto el artículo exige que cuando se pague la renta en especie, se determine. Como en la compraventa, la renta debe ser además justa, es decir, debe haber una proporción entre el valor del uso o goce de la cosa y el monto de la renta, de lo contrario existiría lesión. Este requisito solo podemos exigirlo en el Código vigente. Conforme al anterior, aun cuando el precio del arrendamiento fuese injusto, es decir, notoriamente desproporcionado, en más o menos, en relación con el valor del uso o goce de la cosa, el arrendatario o el arrendador respectivamente, no podían pedir la rescisión del contrato por lesión. En el Derecho Francés

tampoco se exige en el arrendamiento que el precio sea justo. En el Código de 1884, sólo en el contrato de compraventa, cuando existía una desproporción enorme que matemáticamente calculaba dicho ordenamiento, procedía la lesión; pero conforme al actual, en todo contrato conmutativo, cuando haya desproporción notoria en el valor de las prestaciones, procede la lesión. Por tanto, debemos decir, aplicando el artículo 17 del mismo, que el precio en el arrendamiento, además de ser cierto en el sentido de verdadero y determinado, debe ser justo.²⁸

EL CARÁCTER ONEROSO DE LA RENTA

El contrato oneroso es aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

Aquí es importante señalar que el contrato de arrendamiento es totalmente oneroso, pues de lo contrario, es decir si el arrendador concediese el uso del bien al arrendatario, no a cambio de una renta sino gratuitamente, el contrato dejaría de ser arrendamiento, para convertirse en comodato; por lo tanto es indispensable fijar un precio cierto de la renta, ya que en caso de no ser así, estaríamos ante diversa figura y nunca ante un arrendamiento, siendo por ello que estrictamente se tiene que fijar un carácter oneroso en el arrendamiento.

El contrato de arrendamiento genera provechos y gravámenes recíprocos como son, el arrendador obtiene ganancias económicas con el pago de la renta por parte del arrendatario y adquiere la obligación de pagarle un impuesto al fisco por el arrendamiento. El arrendatario obtiene con la firma del contrato, el provecho de tener el uso y goce pacífico del inmueble arrendado por el pago de la renta. Por lo anterior podemos decir que el contrato de arrendamiento trae como consecuencia un costo, que es precisamente la renta, siendo por ello que resulta ser de carácter oneroso, ya que tiene un costo en dinero.

LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.

Antes de entrar en forma al lugar de pago de las rentas, hemos de decir que el pago o cumplimiento es la entrega del bien, cantidad debida, prestación del hecho o servicio que se hubiere prometido. (Artículo 7.307 del Código Civil).

Doctrinalmente el pago es un acto jurídico consensual consistente en el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer, la cual se realiza con la intención de extinguir la que se tiene contraída.

Al respecto del lugar de pago en el contrato de arrendamiento, debemos decir que las partes pueden convenir el lugar de pago de las rentas, sin embargo, el Código Civil en su artículo 7.689, nos hace mención que si no se señaló lugar de pago de la renta, será pagada en el lugar de ubicación del inmueble arrendado, y tratándose de muebles en el domicilio del arrendador.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago de las rentas, el acreedor cuenta con el derecho de elegir cualquiera de ellos.

TIEMPO DE PAGO DE LAS RENTAS

La renta debe de ser pagada en el tiempo convenido por las partes y a falta de convenio, de acuerdo con las reglas que el Código Civil contiene y que describiremos a continuación:

Artículo 7.690.- Si no se señaló término para el pago de la renta, será pagada por plazos vencidos.

Artículo 6.691.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza el día en que entregue el bien arrendado.

Artículo 7.692.- El arrendatario podrá pedir la reducción de la renta o la rescisión del contrato, en su caso, si por causas ajenas a él no puede usar total o parcialmente el bien.

3.5.- LA MENCIÓN EXPRESA DEL DESTINO HABITACIONAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.

Este es un requisito muy indispensable que debe de contener cualquier contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, sobre todo para evitar que las partes pudiesen llegar a un litigio de rescisión del arrendamiento por no contener expreso el destino habitacional que se le dará al inmueble arrendado, y a este respecto podemos encontrar que existen arrendamientos de inmuebles urbanos destinados a casa habitación, de inmuebles destinados a locales comerciales o de servicios, de inmuebles rústicos destinados a fines agrícolas o ganaderos, inmuebles destinados a la industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala.

3.6.- EL PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO

En primer lugar hemos de manifestar que las partes cuentan con la libre disposición de fijar el término de duración del contrato de arrendamiento que celebren, sin embargo la ley establece ciertas restricciones a este respecto y señala cual será el plazo máximo de duración que se puede estipular en los contratos de bienes inmuebles conforme a su destino habitacional.

Así tenemos que conforme a su destino habitacional, el Código Civil nos establece cual será el plazo máximo de duración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, estableciendo en su artículo 7.672 los siguientes plazos:

- I.- Dos años respecto de bienes muebles
- II.- Tres años tratándose de inmuebles destinados a casa habitación.
- III.- Cinco años respecto de inmuebles destinados a locales comerciales o de servicios;
- IV.- Cinco años si el bien inmueble rústico es destinado a fines agrícolas o ganaderos.
- V.- Veinte años tratándose de inmuebles destinados a la industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala.

Por otra parte habremos de señalar que para el caso de que en un contrato de arrendamiento se omita establecer el plazo de duración del mismo, la ley sustantiva actualmente nos establece los términos que se considerarán conforme a su destino habitacional, por lo que con tal circunstancia, desde un punto de vista muy personal, estos contratos se vuelven determinados, dejando de existir los contratos de arrendamiento indeterminados, ya que como se ha enfatizado la ley sustantiva de la materia en su artículo 7.673 nos establece cual será la duración de los contratos de arrendamiento en los cuales se omitió establecer su plazo de duración, conforme a su destino habitacional, quedando de la siguiente manera:

Artículo 7.673.- Cuando se omita establecer el plazo de duración en el contrato, se consideraran los siguientes:

I.- Un año para casa habitación;

II.- Dos años para locales comerciales o de servicios;

III.- Cinco años para industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala.

IV.- Un año para finca rústica.

3.7.- GARANTÍA QUE EL ARRENDATARIO OTORQUE EN SU CASO.

Este suele ser un requisito alternativo, es decir las partes pueden convenir en que al momento de la celebración del contrato, se otorgue o no una garantía, la cual puede ser en dinero o en especie, que siguiendo las reglas del arrendamiento necesariamente debe de ser determinable, considerando que por lo que respecta a este punto, el Legislador al insertar esta disposición, como un requisito que debe de contener el contrato de arrendamiento, lo hizo con la finalidad de que el arrendatario otorgue una garantía con la cual se garanticen los posibles daños y perjuicios que se pudiesen causar en el bien dado en arrendamiento, así como la falta de pago de las rentas estipuladas.

En este punto es importante señalar que el fiador en el contrato de arrendamiento cumple una función de garantía, de quien hablaremos en el capítulo cuarto como una parte integrante del contrato de arrendamiento.

CAPÍTULO CUARTO

4.- ASPECTOS JURÍDICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

4.1 PARTES INTEGRANTES DEL ARRENDAMIENTO

En este punto podemos manifestar de manera clara que las partes que integran el contrato de arrendamiento inmobiliario son el arrendador y el arrendatario, sin embargo existen casos especiales en donde las partes convienen en que exista un fiador, el cual es responsable en forma solidaria con la parte arrendataria para el caso de que éste incumpliera con sus obligaciones.

4.1.1.- EL ARRENDADOR

Es aquella persona que se obliga a transmitir el uso o goce temporal de una cosa a cambio del pago de una renta cierta y determinada.

CAPACIDAD Y LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR

Es sin duda a esta parte a la que la ley le establece más restricciones, sin embargo desde un punto de vista personal resultan lógicas estas restricciones, ya que independientemente de la capacidad de goce que tiene toda persona, debe de tener la de ejercicio; sin embargo, ésta habrá de ser tal que tenga la facultad de transmitir temporalmente el uso o goce de la cosa.

Aquí es donde habremos de recordar que el contrato de arrendamiento ha sido considerado como un acto de administración, por tanto, no se requiere en principio la capacidad para ejecutar actos de dominio.

“Podemos decir en términos generales, que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Esta autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa por la ley. En otras palabras, las personas que

pueden arrendar, supuesta su capacidad de ejercicio, son: 1° Los propietarios. 2° los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce. 3° Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y 4° Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.”²⁹

En un estudio a fondo del anterior concepto analizaremos quienes tienen esa capacidad de ejercicio y están legitimados para el otorgamiento del contrato de arrendamiento.

El artículo 7.676 del Código Civil nos establece la legitimación para ser arrendador, al señalar que pueden celebrar el contrato de arrendamiento, los propietarios del bien, quienes tengan derecho o estén facultados para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la Ley.

Sin lugar a dudas el primero de esta relación habrá de ser el propietario pleno del bien objeto del arrendamiento. Es aquí en donde habremos de hacer las primeras observaciones, así el artículo 7.677 del Código Civil establece que el copropietario requiere para rentar el bien, del consentimiento de los demás copropietarios.

El contrato de arrendamiento puede ser otorgado por un mandatario con poder general, (posteriormente trataremos quienes están facultados por la Ley) que le haya sido otorgado por el dueño o de quien conforme a derecho puede disponer del bien, así pues estaremos ante un mandatario representativo. En este apartado hemos de hacer notar que no necesariamente es preciso de tener un mandato que derive de un pacto expreso, como aquel caso en que el arrendador autoriza al arrendatario a subarrendar (artículo 7.714) o bien el dueño al comodatario, depositario o acreedor prendatario a quienes se les puede facultar para otorgar en arrendamiento la cosa que recibieron.

Hasta aquí hemos visto aquellos casos en que existe legitimación por ser el dueño, así como cuando esa facultad derive de un derecho real o de un contrato, ahora veremos aquellos casos que proceden de la ley.

Así mismo hemos de decir que no debe darse en arrendamiento la misma cosa al mismo tiempo a otra persona, si se hace, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de este, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada. Por otra parte de acuerdo a las restricciones que veremos recordaremos que el arrendamiento es un acto de administración, pero cuando el contrato es celebrado con autorización de la ley les impone ciertas restricciones a los arrendadores en cuanto al tiempo que se otorguen, equiparándolos a los actos de dominio.

Existen diversas personas que, el carácter de administradores se los da la ley por la relación de parentesco que existe con los propietarios de los bienes que son:

Primeramente son aquellos que ejercen la patria potestad y son representantes legales de los hijos, quienes carecen de capacidad de ejercicio, así pues, estos pueden dar en arrendamiento los bienes del incapaz con la restricción que no habrán de exceder de cinco años ni recibir anticipo de rentas por más de dos; será válido por más de cinco años a la recepción de rentas, si se obtiene autorización judicial. Los tutores son otras personas a quienes la ley autoriza para la administración de bienes de incapacitados, entre otras obligaciones.

Al igual que el caso del tutor, la ley impone como límite máximo el de cinco años, no pudiendo celebrar arrendamiento por más tiempo, salvo que cuente con el consentimiento del curador y con autorización judicial. En este caso nuestro Código Civil es tajante al contemplar que será nula toda anticipación de renta por más de un año (artículo 4.310) por lo que entendemos no es posible ni con autorización judicial.

El depositario judicial de fincas urbanas y sus rentas podrá celebrar contrato de arrendamiento con tal de que las rentas no sean menores de las vigentes al momento de verificar el secuestro.

También dentro de esta enumeración se encuentran los albaceas, que tienen como obligación la administración de los bienes que constituyen el acervo hereditario. Para éstos, la ley reduce aún más el término, ya que el Código Civil vigente en su artículo 6.240, establece de una manera clara y precisa que el albacea no puede arrendar los bienes por más de un año, ya que para el caso contrario de que quisiera contratar en arrendamiento por mayor

tiempo, deberá contar con la anuencia de los herederos o legatarios, en su caso.

Entre las restricciones de arrendador, está la temporalidad, que además de las observaciones hechas en el primer punto de este capítulo, cabe agregar que, cuando hay hipotecas sobre el bien a arrendar, en ningún caso, podrá exceder el arrendamiento de la duración de la hipoteca, ni pactar pagos anticipados por más de dicho término. (artículo. 7.1119).

Cuando en la hipoteca no es contemplado plazo cierto, el arrendamiento ó su anticipo no podrá exceder de un año.

Para concluir, consideramos es viable la celebración de un contrato de arrendamiento entre cónyuges siempre que se encuentren en los siguientes supuestos:

- 1.- Estén casados bajo el régimen de separación de bienes; y
- 2.- Que obtengan la autorización judicial correspondiente.

En cuanto a los que están facultados por contrato a arrendar los bienes ajenos, que en resumen son: subarrendamiento, mandato y usufructo, debe decirse que respecto al subarrendamiento, debe tener una autorización expresa, pues de no existir, es responsable solidario con el inquilino y es causa de rescisión; del comodatario, como lo vimos, no puede arrendar el bien objeto del contrato, "Art. 7.725.- Solo con autorización del comodante, el comodatario podrá conceder el uso del bien a un tercero."; en la aparcería, tampoco puede arrendar, por ser intuitu personae; respecto a los derechos reales, el usufructuario sí puede arrendar los bienes "Art. 5.246.- El usufructuario puede gozar por sí mismo del bien usufructuado. Puede enajenar, arrendar o gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo"; en cambio el usuario y el habitante, por ser derechos personalísimos, no lo pueden dar en arrendamiento. "Artículo. 7.719.- Si el usufructuario no manifestó tal calidad al celebrarse el arrendamiento y al consolidarse la propiedad, el propietario exige la desocupación o devolución del bien arrendado, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios".

Los administradores de bienes ajenos, que ejercen la patria potestad como son los tutores, los síndicos, albaceas, sólo pueden darlos en

arrendamiento por menos de cinco años en cuanto a los primeros; los segundos necesitan la autorización judicial y anuencia del curador; los albaceas sólo por un año.

Por lo que para finalizar podemos decir que la calidad del arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, si llegase a surgir controversia respecto del contrato, quien en su momento se ostente como tal, es decir como arrendador, al momento de entablarse el juicio respectivo, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, ni de que el dueño le a conferido la facultad para arrendar, ya que le bastaría con el contrato de arrendamiento, por que la acción o defensa que del mismo se desprendan son de carácter personal y no real.

4.1.2.- EL ARRENDATARIO.

Conceptualmente el arrendatario es aquella persona que se obliga a pagar una renta por el uso o goce temporal de una cosa.

CAPACIDAD DE ARRENDATARIO.

A diferencia del arrendador que requiere de una capacidad especial a transmitir el uso, el arrendatario no; sólo requiere la capacidad general para contratar, esto es, capacidad de ejercicio.

Entre los escasos impedimentos para tomar bienes en arrendamiento que contempla nuestro ordenamiento civil están los artículos 7.678 y 7.679 que son de orden público, y por ende su contravención es sancionada con nulidad pues, los cuales prohíben a los servidores públicos tomar en arrendamiento por sí, o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los asuntos en los que intervengan como tales, así como prohíben a su cónyuge, a sus parientes de cualquier grado en línea recta, o dentro del cuarto grado de la línea colateral, afines hasta el segundo grado, tomar en arrendamiento los bienes que con el expresado carácter administren.

Finalmente hay que señalar que la Constitución Federal prohíbe a las sociedades comerciales por acciones tomar en arrendamiento fincas rústicas, artículo 27 Fracción IV lo que constituye, en caso de contravención, una nulidad de pleno derecho.

Las anteriores restricciones son las más importantes en nuestro Código Civil, semejantes a las del Código Civil del Distrito Federal, las cuales analiza y hace referencia el Maestro Rafael Rojina Villegas, en su libro Derecho Civil Mexicano, quien señala lo siguiente:

“Capacidad para recibir en arrendamiento.- También reglamenta el Código Civil la capacidad para recibir en arrendamiento. Esta capacidad, en general, es la requerida para contratar, pero respecto de ciertas personas se prohíbe tomar en arrendamiento, por razones de interés público, en cuyo caso el contrato es nulo de pleno derecho. Los magistrados, Jueces, y cualesquiera otros empleados públicos, no pueden tomar en arrendamiento los bienes que sean objeto de litigios en los que intervengan; los funcionarios públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que estén bajo su administración. Artículos 2404 y 2405. El tutor no puede en ningún caso, ni con licencia Judicial, tomar en arrendamiento por sí, su mujer, ascendientes, descendientes y hermanos por consanguinidad o afinidad, los bienes del incapacitado. Artículo 569”.³⁰

4.1.3.- FIADOR EN EL ARRENDAMIENTO

El fiador dentro del arrendamiento, es aquella persona que se compromete con el arrendador a pagar por el deudor si éste no lo hace; aceptación que siempre deberá de constar por escrito dentro del contrato.

También es importante señalar que si el fiador se obliga mancomunadamente con el arrendatario, en cuanto a la obligación principal, sus obligaciones continúan vivas, aún después de concluido el término forzoso para la duración del contrato, por haberse constituido como principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el arrendatario.

Si el deudor principal, es decir el arrendatario no cumple con su obligación de pagar las rentas pactadas, es incuestionable que el arrendador puede legalmente ejercitar las acciones relativas en contra sólo del fiador, sin que sea indispensable que el arrendatario comparezca a juicio, ya que el arrendador es libre de intentar la acción relativa, por constituir un derecho del que puede hacer uso o renunciar.

³⁰ Ibidem. Pág. 236.

4.1.4.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

Siendo el arrendamiento un contrato bilateral genera tanto para el arrendador como para el arrendatario una serie de obligaciones que deben acatar o que de lo contrario crearían sanciones por el incumplimiento de éstas.

En virtud de la reciprocidad del contrato, todas las que son obligaciones para el arrendador son derechos para el arrendatario y viceversa las obligaciones de éste son derechos de aquél.

Analizaremos primero las obligaciones del arrendador, del cual diversas observaciones se han hecho ya respecto de este sujeto, por lo que pasaremos a detallar sus obligaciones.

La principal prestación que surge para el arrendador como ya hemos dicho es de contenido existencial, es el otorgamiento del uso o goce de una cosa en forma temporal.

Queda entendido que la temporalidad es “conditio sino que non”, ya que de ser perpetua sería donación o venta, pero no arrendamiento, asimismo a dicha temporalidad, la ley señala sus límites, empero, recientemente se establecieron plazos máximos de duración en los contratos en los que se omitió establecer el plazo de duración.

El artículo 7.686 del Código Civil señala:

“EL ARRENDADOR ESTÁ OBLIGADO A:”.

I.- A entregar el bien en el tiempo convenido, sino se pacto, luego que sea requerido;

De lo anterior se desprende que para la entrega debe estarse a lo pactado por las partes, sin embargo si no se convino, el arrendador debe entregar la cosa tan pronto sea requerido por el arrendatario, en materia de arrendamiento el arrendatario puede exigir de inmediato la entrega, siempre y cuando ya se hayan cumplido con los plazos que marca el Código Civil para los contratos de arrendamiento que no cuenten con plazo de duración, siendo los siguientes:

I.- Un año para casa habitación;

II.- Dos años para locales comerciales o de servicios;

III.- Cinco años para industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala.

IV.- Un año para finca rústica.

La cosa arrendada, si es un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que las partes convinieren en otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, según el artículo 7.324 del Código Civil; pero si el objeto del contrato es un inmueble, es lógico que deba entregarse en el lugar de su ubicación, tal y como lo dispone el artículo 7.326 del mismo ordenamiento.

TIEMPO DE ENTREGA

En primer lugar, el arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido, y si no se fija plazo, luego que sea requerido por el arrendatario.

LUGAR DE ENTREGA

La cosa arrendada, si es un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que las partes convinieren en otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, según el artículo 7.324 del Código Civil; pero si el objeto del contrato es un inmueble, es lógico que deba entregarse en el lugar de su ubicación, tal y como lo dispone el artículo 7.326 del mismo ordenamiento. La presente obligación se rige, para su cumplimiento, por las normas generales sobre las obligaciones de dar.

GASTOS DE ENTREGA

En cuanto a los gastos de entrega de la cosa arrendada, corren por cuenta del arrendador, si no se ha convenido otra cosa, de conformidad con el artículo 7.329 del Código Civil.

II.- Que el bien arrendado esté en buenas condiciones conforme a su naturaleza o a los fines para los cuales será utilizado.

“El arrendador debe entregar la cosa arrendada en buen estado para servir al uso que se destina y debe mantenerla así durante el contrato.”³¹

Las reparaciones que deba hacer el arrendador en este contrato de tracto sucesivo consiste en mantener la cosa arrendada en condiciones adecuadas para que el arrendatario pueda utilizarla haciendo para ello las reparaciones necesarias, excepto aquellas de poca importancia que regularmente son causadas por las personas que habitan el inmueble, como lo serían el desprendimiento del aplanado en paredes con motivo de la introducción de clavos o tornillos, la ruptura de cristales en puertas y ventanas, desperfectos en apagadores o contactos de luz, etc.

Al respecto señala el Código Civil:

Artículo 7.687.- Si el arrendador no hace las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinado el bien, el arrendatario podrá optar por rescindir el contrato o reclamar que con cargo a las rentas se hagan dichas reparaciones.

III.- No cambiar la forma del bien, ni perturbar su uso, salvo que requiera de reparaciones necesarias.

Esta es una obligación de no hacer que impide al arrendador estorbar o modificar la cosa arrendada excepto cuando se tengan que hacer reparaciones necesarias ó urgentes.

“la responsabilidad del arrendador por la perturbación en el goce pacífico de la cosa sólo existe cuando los terceros, fundándose en un derecho adquirido, perturban al arrendatario. Tal sería el caso de un usufructo constituido con anterioridad al arrendamiento; el usufructuario, dado su derecho real oponible a tercero, podrá perseguir la cosa desposeyendo al arrendatario.”³²

31 Aguilar Carvajal Leopoldo. Ob. Cit. Pág. 156.

32 Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Pág. 243.

IV.- Conservar el inmueble arrendado en buenas condiciones, realizando las mejoras necesarias.

En este apartado de igual forma encontramos íntima relación con la fracción anterior, ya que el arrendador está obligado a mantener el inmueble arrendado en buenas condiciones, debiendo realizar las mejoras que estime necesarias para tal fin, pero en caso contrario, es decir, que si el arrendador no hace las mejoras necesarias para el uso a que está destinado el bien, queda a elección del arrendador el hacer la solicitud de rescisión, o el de reclamar que con cargo a las rentas se hagan dichas reparaciones, ambas siempre ante la Autoridad Judicial competente.

V.- Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento.

Dada la naturaleza de este contrato, la renta supone necesariamente el goce de una cosa útil de tal forma si la cosa es inútil o padece de vicios o defectos ocultos no existe solidaridad en las obligaciones recíprocas. Los vicios deben ser ocultos, por cuanto que se presume que si están a la vista, en esas condiciones se acepta la cosa y se fija renta.

“Debe el arrendador responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por los vicios ocultos o defectos de la cosa. Esta responsabilidad es de carácter objetivo. La razón es que el pago de la renta supone el goce de una cosa útil. Para generar la responsabilidad, deben tener las mismas características del contrato de compraventa, es decir, que hagan imposible el goce de la cosa para la finalidad del contrato o el natural destino de la cosa, de tal manera que de haberlos conocido no habría celebrado el contrato o hubiera estipulado una renta menor. Los vicios deberán ser ocultos, y anteriores al contrato; si fueran posteriores engendrarán la obligación de hacer las reparaciones. Como en la compraventa, generan la acción redhibitoria o la *cuanti minores*.”³³

Así mismo el artículo 7.701 del Código Civil expresamente señala otra obligación para el arrendador en los arrendamientos de fincas rústicas, a pesar de enmarcarla como derecho para el arrendatario, la cual se dará en el caso de

33 Aguilar Carvajal Leopoldo. Ob. Cit. Pág. 156.

pérdida de más de la mitad de los frutos por caso fortuito, o por convenio, y así mismo nos define que se debe de entender por caso fortuito y por convenio, el cual a la letra dice: “ El arrendatario tendrá derecho a la reducción del importe de la renta, en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por caso fortuito o por convenio. Se entiende por caso fortuito, el incendio, la guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto, u otro acontecimiento inusual e imprevisto.”

Así mismo el artículo 7.701 del Código Civil expresamente señala otra obligación para el arrendador en los arrendamientos de fincas rústicas, a pesar de enmarcarla como derecho para el arrendatario, la cual se dará en el caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por caso fortuito, o por convenio, y así mismo nos define que se debe de entender por caso fortuito y por convenio, el cual a la letra dice: “ El arrendatario tendrá derecho a la reducción del importe de la renta, en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por caso fortuito o por convenio. Se entiende por caso fortuito, el incendio, la guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto, u otro acontecimiento inusual e imprevisto.”

Además de las obligaciones citadas por el Código Civil la doctrina, también considera las siguientes:

1.- Transmitir el uso o goce temporal de la cosa arrendada.

La citada obligación se puede relacionar con la fracción I del artículo 7.686 del Código Civil. El contrato de arrendamiento presenta la obligación fundamental de conceder el uso o goce de una cosa, se encuadra en las obligaciones de dar (Artículo 7.256 fracción II).

La transmisión temporal se clasifica en nuestro derecho como una obligación de dar, el contrato se caracteriza como un contrato temporal, por su propia naturaleza se supone que llegara el momento en que se restituya la cosa, si ese momento no llega, propiamente no se transfiere el uso o goce sino el dominio del bien y estaríamos ante la presencia de otro contrato y no de un arrendamiento. “La obligación fundamental del arrendador consiste en conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario. Esta enajenación temporal se clasifica en nuestro derecho como obligación de dar y tiene interés su clasificación, para aplicar las reglas de las obligaciones de dar, contrariamente de lo que ocurre en el derecho francés, en el cual es una

obligación hacer y, por consiguiente, se aplican las reglas generales de esta clase de obligaciones.”³⁴

El arrendamiento siempre se ha caracterizado como un contrato temporal, ya que si hubiese una enajenación definitiva del uso o goce, habría un verdadero desmembramiento total del dominio, además de una conraindicación en los propios términos, porque la concesión indicada, por naturaleza debe ser temporal.

2.- Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción.

Estas obligaciones podemos anexarlas a la disposición del artículo 7.686 fracción IV que a la letra dice: “Los daños y perjuicios causados por la evicción son propios de los contratos traslativos de dominio.”

La evicción se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en todo o en parte, de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria, y que reconozca un derecho anterior a la adquisición de un tercero. La evicción, se presenta en las obligaciones de dar, precisamente en las traslativas de dominio, por lo que se supone que no se podrá presentar en el contrato de arrendamiento, ya que éste es traslativo de uso, pues sería ilógico aplicar al arrendamiento las consecuencias de un contrato de compraventa, sin embargo en el caso del arrendamiento al obtener un tercero la restitución de la cosa arrendada se priva al arrendatario del uso o goce de la misma.

Como lo hemos dicho, en el contrato de arrendamiento, se puede privar al arrendatario de la cosa, objeto del contrato, cuando se reconozca un derecho de tercero anterior al mismo contrato de arrendamiento. “Para este caso el legislador ha establecido determinadas consecuencias, ya que al presentarse la evicción, anticipadamente se daría por terminado el contrato de arrendamiento, privándose al arrendatario del uso o goce a que tiene derecho.”³⁴

34 Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Pág. 243.

35 Treviño García Ricardo. Ob. Cit. Pág. 155.

El arrendatario podrá pedir la reducción de la renta o la rescisión del contrato, en su caso, si por causas ajenas a él no puede usar total o parcialmente el bien. (Artículo 7.692 del C. C)

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El artículo 7.688 señala que el arrendatario esta obligado a:

I.- Pagar la renta en el lugar, tiempo y forma convenidos;

Esta es la obligación principal ya que constituye la contraprestación fundamental por el uso o goce del bien arrendado.

La renta es un elemento esencial del arrendamiento la cual constituye el objeto directo de la obligación y el objeto indirecto del contrato, de tal forma que si no determina el monto de la misma el contrato es inexistente.

Como se mencionó la renta debe ser cierta y determinada, más no siempre en dinero ya que puede pagarse con frutos.

El arrendatario esta obligado a pagar la renta a partir del día que reciba el inmueble arrendado, salvo pacto en contrario.

El pago de la renta por parte del arrendatario deberá ser pagada en el lugar convenido o establecido por las partes, sin embargo en caso de haberse omitido este aspecto, la renta deberá ser pagada en el lugar de ubicación del bien inmueble arrendado, tal y como lo establece el artículo 7.689, mismo que a la letra dice:

“Si no se señaló lugar de pago de la renta, será pagada en el lugar de ubicación del bien inmueble arrendado, y tratándose de muebles en el domicilio del arrendador.”

El Código Civil también establece como se debe de cumplir la obligación, cuando no se haya señalado término para el pago de las rentas:

Artículo 7.690.- Si no se señalo término para el pago de la renta, será pagada por plazos vencidos.

Artículo 7.691.- El arrendatario esta obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue el bien arrendado.

II:- Usar el bien exclusivamente conforme a lo convenido o a su naturaleza;

El uso de la cosa no debe ser irrestricto y al libre arbitrio del arrendatario, sino que debe hacerse conforme al destino convenido y en ausencia de él, de acuerdo con la naturaleza de la cosa, siendo que el arrendatario no puede alterar la forma o sustancia de dicha cosa, no puede destinarla a un uso diverso de aquel que por su naturaleza o convenio se haya pactado.

La obligación de servirse de la cosa arrendada de acuerdo con la naturaleza de la misma, no es ciertamente una limitación arbitraria de las posibilidades de goce por parte del arrendatario sino una garantía legítima, razonable para evitar que el objeto del contrato, en este caso, quede destruido a consecuencia de un uso inadecuado.

III.- Contratar un seguro suficiente a cubrir los posibles daños que se causaren al bien y a terceros en sus bienes o personas, en caso de que establezca un negocio o industria riesgosa;

En este apartado señalaremos que resulta ser una obligación restrictiva, ya que única y exclusivamente es de observancia especial para aquellos arrendamientos de inmuebles que tengan por objeto el establecimiento de un negocio o industria riesgosa, ya que para el caso de que el arrendatario tenga la finalidad de establecer alguno de los supuestos antes mencionados, trae por consecuencia la obligación de contratar un seguro a su elección, pero siempre que sea suficiente a cubrir los posibles daños que se causaren al inmueble arrendado y terceros en sus bienes o personas para el caso de que se llegase a presentar algún accidente dentro de la negociación o industria.

Desde un punto de vista muy personal queda laguna en esta obligación que señala el artículo 7.688 del Código Civil, ya que en primer lugar, señala que el arrendatario deberá de contratar un seguro suficiente a cubrir los posibles daños que se causaren al bien y a terceros en sus bienes o personas, lo cual resulta vago, ya que para el arrendatario resultaría difícil saber hasta que

punto se deberá de asegurar esto, ya que difícilmente se puede saber hasta que punto será un seguro suficiente, sobre todo por no saber en qué casos se podrá necesitar; y en segundo término por qué tendríamos que saber, hasta donde la ley considera un negocio o industria riesgosa, pues no existe una norma que las determine propiamente en este aspecto, motivo por el cual considero que ésta obligación para el arrendatario resulta imprecisa.

IV.- Dar aviso al arrendador de las reparaciones necesarias que se requieran.

El arrendatario está obligado a notificar o poner en conocimiento al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones sobre la cosa arrendada, siendo responsable por la falta oportuna de ellas, es decir, pagará los daños y perjuicios ocasionados por la omisión o tardía, toda vez que el arrendador no se encuentra en posesión del bien.

V.- Hacer las reparaciones locativas y los gastos de mantenimiento derivados del adecuado uso que se le dé al bien arrendado;

Las reparaciones locativas son aquellas que conforme a los usos y costumbres del lugar hacen los inquilinos, ejemplo: reposición de vidrios, composturas de cerraduras, puertas y ventanas, pasamanos, balcones etc., es decir son reparaciones leves que por el uso natural de la cosa vayan causándose.

VI.- Devolver el bien al término del contrato, en las condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo;

El contrato de arrendamiento transfiere temporalmente el uso o el goce de una cosa y una vez que ese tiempo transcurre o se termina el contrato por cualquier otra forma es obligación del arrendatario devolver la cosa arrendada al arrendatario.

Es necesario que el arrendatario devuelva, la cosa arrendada en las mismas condiciones que la recibió, salvo lo que se hubiere perecido o desgastado por el tiempo o por causa inevitable.

VII.- Poner en conocimiento del arrendador cualquier acto o hecho que lesione o pueda ocasionar un daño al bien arrendado.

El arrendatario tiene la obligación de hacer del conocimiento del arrendador toda novedad dañosa como usurpación o bien los preparativos para efectuarla por parte de un tercero. Por tanto el arrendatario deberá avisarle al arrendador de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare en relación con la cosa arrendada bajo pena de pagar daños y perjuicios al arrendador si omite dar en tiempo y forma el aviso.

Así mismo el Código Civil en sus artículos 7.702 y 7.703, establece dos obligaciones más para los arrendatarios que celebren contrato respecto de fincas rústicas, dentro de las cuales se cuente con la posibilidad de sembrar total o parcialmente el terreno arrendado, siendo las siguientes:

Artículo 7.702.- El arrendatario esta obligado, en el último año que permanezca en el fundo, a permitir a quien la vaya a trabajar, al barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que no pueda sembrar de nueva cuenta, así como al uso de las edificaciones y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias para el ciclo siguiente.

Artículo 7.703.- El nuevo arrendatario tiene obligación de permitir al saliente, lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato, todo con arreglo a las costumbres del lugar.

Existen algunos autores que manejan dentro de la teoría algunas otras obligaciones que debe de tener el arrendatario, que para efectos de comparación creemos importantes señalar, como son las siguientes:

1.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

Para regular esta obligación se aplican las reglas y los principios de la teoría de la culpa, es decir, la responsabilidad subjetiva. Existe una presunción de culpa en todo daño causado a la cosa por el arrendatario, sus sirvientes o familiares.

Se dice que debe existir una presunción de culpa ya que si no existiere no habría responsabilidad, el arrendatario solo responderá de la culpa grave y leve en los casos ajenos a su voluntad que no supongan dicha culpa, en la cual será excluido de la responsabilidad.

La obligación del arrendatario consiste en reparar los daños que se hubiesen causado por el mismo, sus familiares, dependientes o invitados sobre la cosa arrendada, ya que debe devolver ésta al concluir el contrato tal como lo recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiere desgastado por el tiempo o por causa inevitable.

2.- Responder en los casos de incendio de la cosa arrendada.

La teoría distingue para los casos de incendio varias situaciones.

A).- “Cuando se trate de arrendatario único”. El arrendatario es responsable de la destrucción o deterioro de la cosa por incendio, ésta presunción sólo podrá ser destruida por los siguientes supuestos – cuando el arrendatario demuestre que el incendio se originó por caso fortuito- por vicios o defectos de construcción – porque el incendio comenzó en otra parte y tomo todas las precauciones para evitar que se propagara y – cuando demuestre que el incendio no pudo comenzar en la localidad arrendada.

B).- “Cuando el bien ha sido arrendado a varias personas”. En este caso la ley procede a base de presunciones. Si no puede determinarse en donde dio principio el incendio, se considera que todos los arrendatarios son responsables en relación con el monto de la renta.

C).- “Cuando el dueño del inmueble vive o habita la casa arrendada en unión a los demás arrendatarios”. Este supuesto se da si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a ésta parte fijan los peritos.

D).- “Cuando el incendio se originó en determinada localidad”. Lo anterior se aplica, si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable. Sin embargo la teoría también sostiene el criterio de que si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de la responsabilidad.

En los casos de que tratan los incisos anteriores comprenden no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

4.2.- INMUEBLE ARRENDADO.

El Código Civil del Estado de México en vigor establece expresamente en sus artículos 7.672 y 7.673, de manera indirecta la utilidad o el destino que se les puede dar a los bienes inmuebles que se den en arrendamiento, dentro de los cuales señala a los bienes inmuebles de la siguiente forma:

- a).- Casa habitación;
- b).- Locales comerciales o de servicios;
- c).- Industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala.
- d).- Finca rústica.

Por otra parte señalaremos que el artículo 7.696, el cual fue analizado en el capítulo anterior estipula como un requisito que debe de contener el contrato de arrendamiento la mención expresa del destino habitacional del inmueble objeto del arrendamiento, por lo que las partes tienen obligación de estipular desde el momento de la celebración del contrato, el destino que se le dará al bien arrendado, ya que en caso de no hacerlo, se podría producir la nulidad del contrato celebrado.

Dentro de este mismo tema es importante señalar que el inmueble que sea objeto del arrendamiento, debe de contar con las condiciones necesarias y suficientes para que sea utilizada conforme a su naturaleza o conforme a los fines para los cuales será utilizado, además de mantenerlo o conservarlo así durante la vigencia del contrato, haciendo las reparaciones que sean necesarias para tal fin.

También es importante destacar que el Código Civil en su artículo 7.695, establece que toda vivienda que se de en arrendamiento, deberá de

reunir las condiciones de higiene y salubridad necesarias, por lo que la persona que desee dar en arrendamiento una vivienda que tenga el destino de casa habitación, deberá de cumplir con este requisito.

4.3.- LA RENTA EN EL ARRENDAMIENTO.

Como lo hemos visto en el capítulo anterior, la renta es la prestación que el arrendatario se compromete a otorgar al arrendador por el uso y goce temporal de un bien, la cual puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otro bien equivalente, con tal de que sea cierto y determinado o determinable, misma que ha de ser convenida por las partes al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, pues como ya hemos visto, de no ser así el contrato no será de arrendamiento y estaríamos ante otra figura contractual, sin embargo por regla, la renta en el contrato de arrendamiento no debe por fuerza consistir precisamente en dinero sino que puede ser otra cosa equivalente por el uso o goce del bien arrendado siempre que pueda ser determinada o determinable, tal y como así lo establece el artículo 7.674 del Código Civil.

“La renta debe ser cierta y determinada o por lo menos determinable, pero no forzosamente en dinero, pues puede consistir en otros bienes, por ejemplo, en una determinada cantidad de frutos. No puede hacerse consistir exclusivamente en un porcentaje sobre los frutos que produzca la cosa, por que entonces se trataría más bien de una aparcería. Con todo, nada impide que se pacte una cierta cantidad en dinero o una cantidad fija en frutos y, además, una participación adicional en los frutos que eventualmente se obtengan o en los ingresos que se perciban por la explotación de la cosa arrendada. Por ejemplo, se da en arrendamiento un local para comercio o espectáculos y la renta se pacta a base de una cantidad periódica de dinero y además en un cierto porcentaje de la explotación de los negocios que en dicho local se establezca por él. También podría consistir la renta en el uso temporal de otra cosa a cambio del uso temporal de la cosa que se concede por el arrendador al arrendatario, esto es, una especie de permuta de uso temporal de distintas cosas.”³⁶

36 Sanchez Medal Ramon. Ob. Cit. Pag. 253.

4.4. FORMAS DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento normalmente termina al vencerse el plazo del contrato, pero puede terminar también por convenio de las partes y por disposición de la ley ya sea reduciendo el plazo o ampliándolo.

Las causas de terminación del contrato de arrendamiento se encuentran establecidas en el artículo 7.716 del Código Civil vigente en el Estado de México, el cual dispone:

El arrendamiento termina por:

I.- Haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley.

El vencimiento del plazo es la forma normal y natural de terminar un contrato de tracto-sucesivo ya que la esencia de estos contratos es la temporalidad, dado que no se requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado.

El artículo 7.717 en su primera parte señala: “Al vencimiento del plazo, el contrato termina en el día prefijado”.

“Esta terminación opera de pleno derecho, pues no requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado. Sin embargo, si el arrendador, no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción, o prorroga tácita del contrato conforme a la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia (tesis Jurisprudencial Núm. 98 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975).”³⁷

Así mismo el artículo antes mencionado, señala que si el contrato de arrendamiento ha subsistido a la fecha del vencimiento del plazo, se observará lo previsto en las disposiciones generales de este contrato.

II.- Estar satisfecho el objeto para el que el bien fue arrendado.

Esto es que se haya cumplido con el objeto que dio origen al contrato de arrendamiento, el cual al estar satisfecho, deja sin materia el contrato y a su vez produce la causa de terminación.

“Así se explica por qué por el acto de cumplimiento, quedan extinguidas las obligaciones a cargo del deudor y las facultades y derechos del acreedor. A la vez se satisface el interés de éste. Además y esto es importante subrayar el cumplimiento realiza la finalidad del contrato; en tanto el incumplimiento (si es definitivo) expresa la frustración de esa finalidad.”³⁸

III.- Convenio expreso.

El mutuo disenso o convenio expreso, es la forma de terminación mediante la cual, las partes del contrato, arrendador y arrendatario se ponen de acuerdo recíprocamente para la terminación del contrato de arrendamiento. El convenio expreso tiene la finalidad de dejar sin efecto alguno, el contrato celebrado entre las partes que participan.

Es importante señalar que el convenio que celebren las partes para dar por terminado el contrato de arrendamiento, lo deben de hacer en forma escrita, esto es, para que ambas partes tengan mayor seguridad jurídica, así mismo es conveniente que lo celebren ó en su caso lo ratifiquen ante una autoridad competente, para los efectos, de que, como se ha mencionado tengan certeza jurídica, ya que para el caso de su incumplimiento, puedan en su momento estar en aptitud de solicitar su cumplimiento ante la autoridad competente.

IV.- Nulidad

Esta forma de terminación puede ser por hechos o por circunstancias contemporáneas a la celebración del arrendamiento tales como: vicios en el consentimiento - por falta de forma exigida por la ley - falta de elementos de

existencia produciendo una nulidad absoluta - el arrendamiento de cosa prohibida, es decir licitud del arrendamiento - el arrendamiento celebrado con posterioridad a la declaración de quiebra – el arrendamiento dado a una segunda persona en el mismo tiempo – el arrendamiento de cuyo bien se encuentra en copropiedad y este hubiese sido arrendado por uno de los copropietarios sin el consentimiento de los demás, etc.

Aquí es importante señalar que existen dos tipos de nulidad, la absoluta y la relativa; la nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie judicialmente la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o prescripción (artículo 7.12); la nulidad es relativa cuando el acto jurídico es susceptible de confirmación o prescripción. Siempre permite que el acto produzca sus efectos, mientras no sea declarado nulo (artículo 7.13); un ejemplo de la nulidad relativa, se da cuando un menor de edad celebra un contrato de compraventa por si mismo, produciéndose por tanto la nulidad, la cual desaparecerá en caso de que en forma posterior quien ejerza la patria potestad del menor edad, confirmará el acto celebrado.

V.- Rescisión.

La rescisión del contrato de arrendamiento se basa en el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes, las cuales hemos detallado en forma pormenorizada en el punto 4.1.3 del presente capítulo.

Artículo 7.718.- las partes tienen acción para pedir la rescisión del contrato, cuando incurran en incumplimiento de las obligaciones contraídas en el mismo.

La rescisión puede ser demandada ya sea por la parte arrendadora o por la parte arrendataria según sea el caso, por ejemplo si la parte arrendataria es la que ha cumplido el contrato y la arrendadora no, esta podrá demandarle la terminación del contrato al arrendador y viceversa.

VI.- Confusión.

La confusión es una forma de extinción de las obligaciones, mediante la cual se reúnen en un mismo sujeto la calidad de acreedor y deudor, es decir se unen en un solo individuo el acreedor y el deudor, al respecto el Código Civil señala:

Artículo 7.448.- La obligación se extingue por confusión, cuando las calidades de acreedor y de deudor se reúnen en una persona, la obligación renace si la confusión cesa.

Artículo 7.449.- la confusión que se verifica en la persona del acreedor o deudor solidario, solo produce sus efectos en la parte proporcional de su crédito o deuda.

VII.- Pérdida o destrucción total del bien arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor;

La pérdida o destrucción de la cosa arrendada produce la rescisión del arrendamiento toda vez que ya no existiría objeto de contrato. Es de considerarse que el hecho de destrucción o pérdida total de la cosa sea una causa de rescisión porque realmente no existe una rescisión como tal, el efecto jurídico de ésta es el de restituir las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato luego entonces, la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada hace imposible dicha restitución.

Haciendo uso de lo que dispone el artículo 7.701 del Código Civil, se entiende por caso fortuito, el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto, u otro acontecimiento inusual e imprevisto.

“Así por ejemplo, hay pérdida o destrucción de una cosa arrendada si ésta es arrasada totalmente por un huracán; en cambio, hay sólo pérdida temporal del uso de un terreno arrendado debido a un caso fortuito o fuerza mayor, si dicho campo sufre temporalmente una inundación total.”³⁹

39 Sánchez Medal Ramón. Ob. Cit. Pág. 275.

VIII.- Expropiación del bien arrendado.

“La expropiación por causa de utilidad pública es un acto jurídico de derecho público, por medio del cual el Estado impone al particular la transferencia de la propiedad de determinados bienes, cuando los mismos son necesarios para la realización de la actividad del Estado y existe una causa de utilidad pública que así lo requiera, siempre que se cubra al particular una indemnización por causa de esa transferencia.”⁴⁰

De lo anterior podemos concluir que la expropiación, es el acto mediante el cual se confisca o se priva legalmente a un propietario de sus bienes por causa de utilidad pública, previo pago de una indemnización.

La expropiación total de la cosa arrendada produce inmediatamente la rescisión del contrato de arrendamiento, ya que mediante este procedimiento, se priva al arrendatario del uso o goce del bien, y en tales condiciones desde el momento en que se decreta la expropiación, tiene el arrendamiento un derecho perfecto para exigir que se indemnice al arrendador.

El fundamento de la expropiación, lo encontramos en el artículo 27, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

“En materia de expropiación se establece expresamente (párrafo segundo de la fracción VI del artículo 27), que corresponde a las legislaturas estatales en sus respectivas jurisdicciones, determinar los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada.

De acuerdo con estas bases constitucionales, la ley de expropiación puede ser federal o local de cada uno de los Estados. Entendemos que cada poder legislativo, al dictar las correspondientes leyes, puede determinar los casos de utilidad pública en los que proceda la privación de la propiedad privada y, siguiendo el trámite señalado en el precepto comentado, deberá pagarse la indemnización.”⁴¹

40 Acosta Romero Miguel. Derecho Administrativo. Editorial Porrúa, México 1998, Pág. 554.

41 Ob. Cit. Pág. 556

IX.- Evicción del bien dado en arrendamiento.

Según el artículo 7.366 del Código Civil, habrá evicción cuando el que adquirió algún bien, fuere privado del todo o parte de él por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

El hecho de que el arrendamiento es un contrato en el que recíprocamente las partes van cumpliendo sus obligaciones durante un tiempo determinado, es por demás claro, y se desprende de la misma definición, que solo una de las partes se obliga “a conceder el uso o goce temporal de un bien”.

La principal importancia de esta clasificación se concreta en aquellos casos en que el contrato es resuelto o anulado, a diferencia del procedimiento ordinario en que las partes habrán de restituirse recíprocamente las prestaciones recibidas, en el arrendamiento existe la imposibilidad material para tal devolución al estado original, si bien el precio podría serlo, no así el uso o goce de la cosa.

Así ha de concluirse que cuando un contrato de arrendamiento es resuelto o anulado, sólo opera para el futuro sin lugar a la devolución de las prestaciones recibidas, conforme a los derechos y a lo convenido; agregamos esto último, pues en el caso, por ejemplo, de anticipo de rentas, habrá de restituirse la parte proporcional no disfrutada.

CASOS DE TERMINACIÓN POR MUERTE DE ALGUNA DE LAS PARTES.

De conformidad con el artículo 7.681 del código Civil del Estado de México, el contrato de arrendamiento no termina por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo pacto en otro sentido.

De lo anterior se desprende, que si las partes al momento de la celebración del contrato, no estipularon que si ha la muerte de algunos de los contratantes terminara el contrato, luego entonces este subsistirá; sin embargo si expresamente convinieron que a la muerte de alguno de los contratantes se diera por terminado el contrato, esta cláusula o pacto será valido de pleno derecho y por tanto es causa de terminación del contrato de arrendamiento.

CAPÍTULO QUINTO

5.- PLAZO DENTRO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

En un primer término hemos de manifestar que las partes tienen la libre disposición de establecer el plazo de duración del contrato de arrendamiento inmobiliario que celebren, sin embargo la ley sustantiva de la materia en su artículo 7.671, establece la restricción de que no se puedan exceder de los plazos a que hace referencia el artículo 7.672 en sus fracciones de la II a la V, plazos que en el presente capítulo se analizarán.

5.1.- DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE CUENTAN CON PLAZO.

Los contratos de arrendamiento que cuentan con plazo, al vencimiento del mismo, el contrato termina en el día prefijado, sin embargo si ha subsistido, se observará lo previsto en las disposiciones generales del contrato de arrendamiento a que hace referencia el Código Civil en su título Sexto, relativo al arrendamiento.

5.1.1.- PLAZO MÁXIMO DE DURACIÓN CONFORME AL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.

Como lo hemos visto anteriormente, las partes son libres de establecer el plazo de duración del contrato que celebren, sin embargo, la ley les impone a las partes una restricción al respecto, que es precisamente que no pasen de los plazos máximos de duración que el legislador ha establecido, los cuales marca el artículo 7.672, el cual procedemos a transcribir:

Artículo 7.672.- El plazo máximo de vigencia de un contrato de arrendamiento será:

I.- Dos años respecto de bienes muebles;

II.- Tres años en tratándose de inmuebles urbanos destinados a casa habitación;

III.- Cinco años respecto de inmuebles destinados a locales comerciales o de servicios;

IV.- Cinco años si el bien inmueble rústico es destinado a fines agrícolas o ganaderos;

V.- Veinte años en tratándose de inmuebles destinados a la industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala.

5.2.- DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LOS CUALES SE OMITIÓ ESTABLECER EL PLAZO DE DURACIÓN.

Acerca de los contratos de arrendamiento inmobiliario en los que se omitió establecer el plazo de duración, debemos destacar que el Código Civil en su artículo 7.673, les establece cuales plazos se considerarán para el caso de que las partes no lo hayan estipulado, considerando desde un punto de vista personal, que con lo anterior, el espíritu del legislador quiso ser imparcial con los contratantes, es decir, quiso darles un plazo que se consideró justo, para el caso de ser omisos por cuanto a esta cuestión, situación que por supuesto, prevalecerá en caso de que las partes no establezcan de manera voluntaria el plazo de duración que revestirá el contrato.

5.2.1.- DURACIÓN CONFORME AL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.

En los contratos de arrendamiento inmobiliario en los cuales se omitió establecer el plazo de duración, la ley sustantiva de la materia considera los siguientes:

Artículo 7.673.- Cuando se omitió establecer el plazo de duración en el contrato, se consideraran los siguientes:

I.- Un año para casa habitación;

II.- Dos años para locales comerciales o de servicios;

III.- Cinco años para la industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala;

IV.- un año para finca rustica.

5.2.2.- TÁCITA RECONDUCCIÓN.

Cuando en un contrato de arrendamiento ha fenecido el plazo de duración, sin que el arrendador manifieste su oposición en el uso y goce del bien, tiene lugar la tácita reconducción, es decir continuará el contrato de arrendamiento, por la simple manifestación tácita de la voluntad del arrendador.

“En la tácita reconducción existe, pues, un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación.”⁴²

La ley no precisa el plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha considerado prudente fijar el término de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato para que el arrendador haga tal oposición en el uso y goce del bien.

Para mayor ilustración en este tema hemos incluido algunas tesis jurisprudenciales.

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo: VII. Enero de 1991
 Tesis: II.1º.73 C
 Página: 143

42 Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. Págs: 267 y 268.

ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE.

Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la oposición, por lo que se ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 587/90. Ernesto Pérez Duarte. 13 de junio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Jaime Arturo Cuayahuitl Orozco.

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo: XII, Julio de 1993
 Página: 156

ARRENDAMIENTO, CUANDO OPERA LA TÁCITA RECONDUCCIÓN EN EL CONTRATO DE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2340 y 2341 del Código Civil del Estado, en los contratos de arrendamiento opera la tácita reconducción cuando el inquilino continúa en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, sin oposición del arrendador.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 308/93. Felipe Sánchez Martínez. 4 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís Secretario: Pablo Rabanal Arroyo.

“De conformidad con la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, “la tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos” y para que opere se requiere que el inquilino continúe en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del vencimiento del plazo señalado en el contrato y que no exista oposición por parte del arrendador y la oposición debe llevarse acabo para que no opere la tácita reconducción, en el plazo de diez días contados a partir de la fecha del vencimiento del contrato. (Jurisprudencia 1917-1975. Apéndice al Semanario judicial de la Federación, Cuarta parte. Tercera Sala. Tesis 97 y 98. Edición de mayo Editores, S. de R. L., México, 1975).”⁴³

Una vez explicada la figura Jurídica de la tácita reconducción, abordaremos el tema principal, que es precisamente la inoperancia de dicha figura en los contratos de arrendamiento en los que se omitió establecer el plazo de duración dentro de la legislación del Estado de México.

INOPERANCIA DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LOS CUALES SE OMITIÓ ESTABLECER EL PLAZO DE DURACIÓN

Primeramente consideramos oportuno mencionar que cuando las partes omiten establecer el plazo de duración del contrato de arrendamiento, lo hacen con el desconocimiento de que la ley en la actualidad ya estableció un plazo de duración forzoso en caso de ser omisos en este aspecto, siendo importante remarcar que por esta circunstancia las partes nunca dan su consentimiento para que o'bligatoriamente se deba de concluir con el plazo que la ley les establece de acuerdo a su destino, luego entonces si no se dio el consentimiento para el uso y goce del bien y más aún por que el arrendador no se puede oponer a dicho uso o goce de la cosa arrendada, por tales condiciones considero que en este tipo de arrendamientos, es decir en los arrendamientos que se omitió establecer el plazo de duración, no puede operar la tácita reconducción.

43 Zamora y Valencia Miguel Angel. Contratos civiles. Sexta edición, Porrúa, México 1997. Pág. 180.

En tales circunstancias, si las partes al momento de la celebración del contrato de arrendamiento no establecieron expresamente el plazo de vigencia del contrato, se tendrán como plazos los que señala el artículo 7.673 del Código Civil, es decir, un año para casa habitación; dos años para locales comerciales o de servicios; cinco años para la industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala. Si una vez fenecidos estos plazos el arrendador no manifiesta su oposición con el uso y goce del bien dentro del plazo de diez días, no con ello quiere decir que el arrendador deberá de esperar nuevamente a que fenezcan los plazos del artículo antes señalado, de conformidad al destino que se le dio al inmueble, ya que sería completamente ilógico que ya fenecidos los plazos no pueda ocupar el inmueble arrendado, pero sobre todo por que se le causaría un perjuicio irreparable al pasar por encima de su voluntad; por ello el arrendador una vez fenecido el plazo que marca el artículo 7.673 del Código Civil, cuenta con el pleno derecho de solicitar la entrega del inmueble en cualquier momento.

Hemos considerado importante tomar algunos aspectos que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha considerado en materia de arrendamiento, como apoyo para llegar a la conclusión antes mencionada, de conformidad con las siguientes tesis Jurisprudenciales:

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apendice de 1988

Volumen: Parte II

Tesis: 244

Página: 441

Genealogía: APENDICE AL TOMO XXXVI: NO APA PG.
 APENDICE AL TOMO L: NO APA PG.
 APENDICE AL TOMO LXVI: NO APA PG.
 APENDICE AL TOMO LXXVI: NO APA PG.
 APENDICE AL TOMO XCVII: NO APA PG.
 APENDICE '54: TESIS NO APA PG.
 APENDICE '65: TESIS 92 PG. 286
 APENDICE '75: TESIS 97 PG. 281
 APENDICE '85: TESIS 74 PG. 181
 APENDICE '88: TESIS 244 PG. 441

ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN.

La tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos.

Quinta Época:

Tomo LXXXII, Pág. 878. Amparo civil directo 4739/44, 1ª. Sec. Asúnsolo de Herrera Emilia. 10 de Octubre de 1944. Cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Sexta Época, Cuarta Parte.

Volumen XIX, pág. 47. Amparo directo 763/57. Constantino Díaz García. 7 de enero de 1959. Cinco votos. Ponente: Rafael Matos Escobedo.

Volumen XXVII, PÁG. 100. Amparo directo 2514/59. María Isabel León. 21 de Octubre de 1959. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Volumen XLI, Pág. 19. Amparo directo 1560/59. María del Refugio Olalde. 14 de Noviembre de 1960. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen LXII, Pág. 84. Amparo directo 4353/61. Sofía M. Vda. de Morales. 30 de Agosto de 1962. Cinco votos. Ponente: José Castro Estrada.

Quinta Época

Instancia: Tercera Sala.

Fuente: Apendice de 1995.

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 123

Página 82

Genealogía: APENDICE AL TOMO XXXVI: NO APA PG.
 APENDICE AL TOMO L : NO APA PG.
 APENDICE AL TOMO LXIV: NO APA PG.
 APENDICE AL TOMO LXXVI: NO APA PG.
 APENDICE AL TOMO XCVII: 133 PG. 306
 APENDICE '54: TESIS 131 PG. 298
 APENDICE '65: TESIS 94 PG. 289
 APENDICE '75: TESIS 99 PG. 284
 APENDICE '85: TESIS 76 PG. 183

APENDICE '88: TESIS 246 PG. 443

APENDICE '88: TESIS 123 PG. 82

ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE.

Los artículos 2486 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del predio, y éste fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modifican el contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo, a indefinido. La segunda parte del artículo 2487 citado, confirma esta conclusión, al disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a la que pagaba, pues sólo en los contratos a plazo fijo, se puede saber qué tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originariamente, ya que en los arrendamiento indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la tácita reconducción.

Quinta Época:

Amparo Civil directo 4333/40. Administración Obrera de los Ferrocarriles Nacionales de México. 18 de junio de 1942. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo civil directo 9618/44. Compañía de Inmuebles "Trinidad", S.A. 25 de junio de 1945. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo 10050/44. Compañía de Inmuebles "Trinidad", S.A. 23 de octubre de 1945. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo civil directo 6519/45. Ruiz Rivera Manuel. 29 de julio de 1946. Cinco votos.

Amparo civil directo 603/46. García vda. De Martínez Julieta. 2 de septiembre de 1946. Unanimidad de cuatro votos.

5.2.3.- NACIMIENTO DE LA ACCIÓN DE TERMINACIÓN DE CONTRATO EN LOS CUALES SE OMITA ESTABLECER EL PLAZO DE DURACIÓN.

De lo señalado en los puntos anteriores, podemos definir que en los contratos de arrendamiento inmobiliario en los cuales se omite establecer el plazo de duración, la acción de reclamar la terminación del contrato, nace a su vida jurídica una vez que ha fenecido el plazo a que hace referencia el artículo 7.673 del Código Civil, dependiendo del destino ocupacional que se le haya dado, pues a partir de que han fenecido dichos términos el arrendador cuenta con el derecho de solicitar la entrega y desocupación del inmueble arrendado por haber concluido el término obligatorio que la ley le marca para estos casos, ya que de lo contrario, es decir, si no se diera al término de los plazos que marca el referido artículo, se le causaría un perjuicio por demás irreparable a dicha parte contratante, más aún cuando el Juzgador determinara la operancia de la tácita reconducción, por que en estas condiciones el arrendador tendría que esperar de nueva cuenta a que se cumplieran con los plazos que establece el artículo citado al inicio de este párrafo, lo cual consideramos es un perjuicio para el arrendador, ya que en ningún momento se le brinda la oportunidad de manifestar su oposición en el uso y goce del bien inmueble arrendado, si no es precisamente al vencimiento de los plazos contenidos en el artículo 7.673, que son los siguientes:

- I.- Un año para casa habitación;
- II.- Dos años para locales comerciales o de servicios;
- III.- Cinco años para la industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala;
- IV.- un año para finca rustica.

Así concluimos que en el Estado de México, la tácita reconducción jamás operará en los contratos de arrendamiento inmobiliario en los que se omite establecer el plazo de duración.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- Las disposiciones legales relacionadas con el contrato de arrendamiento han sufrido diversas reformas encaminadas al beneficio de las partes contratantes, ya que de conformidad con el análisis que se realizó en el presente estudio, se desprende que el legislador trabajó objetivamente con la finalidad que de no exista ventaja de una hacia otra parte contratante.

SEGUNDA.- Que los requisitos mínimos que debe de contener el contrato de arrendamiento, los cuales se señalan en las disposiciones especiales para arrendamiento de bienes destinados a casa habitación, precisamente en el artículo 7.696 del Código Civil, se aplicarán de igual forma en los arrendamientos de bienes inmuebles que tengan otro destino diverso al de casa habitación.

TERCERA.- De conformidad con el estudio realizado en el presente trabajo, se llegó a la conclusión que resultó de vital importancia establecer un término máximo de vigencia del contrato de arrendamiento, en los contratos que se celebren por tiempo determinado, a fin de que exista equidad entre las partes contratantes.

CUARTA.- Establecer un término obligatorio cuando se omita establecer el plazo de duración en el contrato de arrendamiento inmobiliario, es pasar por encima de la voluntad de los contratantes, ya que quebranta la libertad de contratación, sin embargo desde un punto de vista muy particular consideramos que así lo quiso realizar el Legislador con la finalidad de que exista igualdad entre las partes.

QUINTA.- En los contratos de arrendamiento inmobiliario que no cuentan con plazo de duración, la acción de terminación, nace a partir de que fenece el plazo que de acuerdo a su destino marca el artículo 7.673 del Código Civil.

SEXTA.- Consideramos necesario que en el capítulo VIII del Código Civil para el Estado de México se adicione un artículo que manifieste expresamente en qué casos procederá la tácita reconducción llevando intrínsecamente la definición de dicha figura, es decir, que se establezca expresamente que en los contratos que cuenten con plazo determinado, operará la tácita reconducción si el arrendador no manifiesta dentro del término de diez días su oposición a que el arrendador continúe con el uso y goce del bien arrendado, artículo que quedaría de la siguiente forma:

Artículo 7.721.- En los contratos de arrendamiento inmobiliario que cuenten con plazo de duración, al vencimiento del mismo el arrendador cuenta con el término de diez días para oponerse a la continuación del uso y goce del inmueble por parte del arrendatario.

SÉPTIMA.- Por otra parte consideramos necesario establecer dentro del capítulo VIII del Código Civil, un artículo que establezca de manera precisa que la tácita reconducción no operará en los contratos de arrendamiento que no cuenten con plazo de vigencia, a fin de no dejar al arbitrio del Juzgador la operancia o inoperancia de ésta cuando surja conflicto entre las partes, el cual quedaría de la siguiente forma:

Artículo 7.721 (bis).- En los contratos de arrendamiento inmobiliario que no cuenten con plazo de duración, no operará la tácita reconducción, ya que al fenecimiento de los plazos que marca el artículo 7.673, el arrendador queda en aptitud de hacer valer su acción de terminación del arrendamiento.

OCTAVA.- De igual forma se concluye que se causaría un perjuicio al arrendador si al finalizar el plazo que establece el artículo 7.673 del Código Civil Vigente para el Estado de México, operará la tácita reconducción, pues no se le da oportunidad al arrendador de manifestar su oposición en el goce y uso del bien arrendado en los contratos de arrendamiento que no cuentan con plazo de duración.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- ACOSTA ROMERO MIGUEL Derecho Administrativo Especial, volumen I, 3º edición. Editorial Porrúa, México 1998.
- 2.- AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO. Contratos Civiles. 2ª. Edición. Porrúa Hermanos y Cía., México 1977.
- 3.- BEJARANO SÁNCHEZ MANUEL. Obligaciones Civiles. Harla, México 1980.
- 4.- FLORES GÓMEZ FERNANDO.- Derecho Civil III, 1ª. Edición. Porrúa Hermanos Cía., México.1986.
- 5.- GARCIA MAYNES EDUARDO.- Introducción al Estudio del Derecho, Duodécima edición. Porrúa Hermanos Cía., México 1964.
- 6.- GALINDO GARFIAS IGNACIO.- Teoría General de los Contratos. Porrúa, México 1996.
- 7.- GHERSI CARLOS ALBERTO.- Contratos Civiles y Comerciales, parte General y Especial, Figuras Contractuales Modernas, tomo I Editorial Astrea.
- 8.- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO.- Derecho de las Obligaciones. 11ª. Edición. Editorial Porrúa S.A. México 1996.
- 9.- MUÑOZ LUIS.- Teoría General del Contrato. Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1993.
- 10.- PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO.- Contratos Civiles. Porrúa Hermanos y Cía., México 1995.
- 11.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- Compendio de Derecho Civil III, Teoría General de las Obligaciones. 13ª. Edición. Porrúa Hermanos y Cía., México 1985.

- 12.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- Compendio de Derecho Civil IV, Contratos, 29ª. Edición. Porrúa Hermanos y Cía., México 2003.
- 13.- RUÍZ DE CHÁVEZ OCHOA SALVADOR, RUÍZ DE CHÁVEZ Y SALAZAR SALVADOR.- Importancia Jurídica y Práctica de las Clasificaciones de los Contratos Civiles, 2ª. Edición. Editorial Porrúa Hermanos, México 1997.
- 14.- SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN.- De los Contratos Civiles, 10ª. Edición. Porrúa Hermanos y Cía., México 1989.
- 15.- TREVIÑO GARCÍA RICARDO.- Los Contratos Civiles y sus Generalidades, 5ª edición Ma. Graw Hill, México 1995.
- 16.- ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL.- Contratos Civiles, 6ª. Edición. Porrúa Hermanos y Cía., México 1997.
- 17.- JUAN PALOMAR DE MIGUEL. Diccionario para Juristas. Porrúa Hermanos y Cía., México 1980.

LEGISLACIÓN

- 1.- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Editorial Porrúa, México 2003.
- 2.- LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CREDITO. Ediciones fiscales ISEF, S. A. México 1997.
- 3.- CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO. Editorial Sista, México 2003.
- 4.- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO, Editorial Sista, México 2003.

5.- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Editorial Sista, México 2003.

6.- CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, Ediciones fiscales ISEF, S.A., México 1997.