



334409

UNIVERSIDAD LATINA, S. C.

INCORPORADA A LA U. N. A. M.  
FACULTAD DE DERECHO

LA NECESIDAD DE REGULAR  
EL INCREMENTO DE LA RENTA DEL ARRENDAMIENTO DE  
FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACIÓN  
EN EL DISTRITO FEDERAL.

**T E S I S**

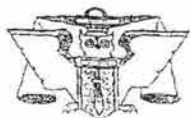
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

**LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A :

**MARCO ANTONIO ESTRADA RIOS**

ASESOR: LIC. FRANCISCO PACHECO ARELLANO



MÉXICO, D.F.

2006

M. 335445

M. 33



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.



**UNIVERSIDAD LATINA, S.C.**  
INCORPORADA A LA U.N.A.M.



*Coyoacán México 18 de Abril de 2006*

C. DIRECTOR GENERAL DE INCORPORACIÓN  
Y REVALIDACIÓN DE ESTUDIOS, UNAM  
P R E S E N T E:

El C. **ESTRADA RIOS MARCO ANTONIO** ha elaborado la tesis profesional titulada **“La necesidad de regular el incremento de la renta del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación en el Distrito Federal”** bajo la dirección del LIC. **FRANCISCO PÁCHECO ARELLANO** para obtener el Título de Licenciado en Derecho.

El alumno ha concluido la tesis de referencia, misma que llena a mi juicio los requisitos marcados en la Legislación Universitaria y en la normatividad escolar de la Universidad Latina para las tesis profesionales, por lo que otorgo la aprobación correspondiente para todos los efectos académicos correspondientes.

ATENTAMENTE  
“LUX VIA SAPIENTIAS”

  
LIC. SANDRA LUZ HERNÁNDEZ ESTÉVEZ  
DIRECTORA TÉCNICA DE LA  
LICENCIATURA EN DERECHO.  
CAMPUS SUR

México, D.F. 24 de abril del 2006

**LIC. SANDRA LUZ HERNÁNDEZ ESTÈVEZ  
DIRECTORA TECNICA DE LA LICENCIATURA  
EN DERECHO.**

PRESENTE.

Por medio de la presente, comunicó a usted que el alumno **Marco Antonio Estrada Ríos**, con número de cuenta 98860693-9, ha concluido con la tramitación necesaria que contempla el reglamento, de la tesis denominada "LA NECESIDAD DE REGULAR EL INCREMENTO DE LA RENTA DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL", con la que aspira para obtener el grado de Licenciatura en Derecho, cumpliendo con los requisitos académicos y de investigación.

Sin más por el momento, agradeciendo la atención prestada a la presente.

ATENTAMENTE.



LIC. PACHECO ARELLANO FRANCISCO

## **A MIS PADRES.**

Porque gracias a su cariño, guía y apoyo he llegado a realizar uno de los anhelos más grandes de mi vida, con lo que logré culminar mi carrera profesional. Por lo cual les viviré eternamente agradecido.

## **A MIS HERMANAS**

### **PATRICIA Y BEATRIZ.**

Con mucho cariño, con quienes crecí y compartí momentos buenos y malos, porque crecer con ellas fue el mejor regalo que me ha dado la vida.

## **A MIS SOBRINOS**

### **RICARDO SANTANA ESTRADA Y**

### **ALEJANDRA ALVARADO ESTRADA .**

Por lo que deseo que este logro sea una motivación para ellos en su formación académica.

## **A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS DE ESTUDIO.**

Porque gracias a su amistad, compartí con ellos experiencias y recuerdos, tanto en las aulas como fuera de ellas, durante nuestra formación profesional.

## **A MIS MAESTROS.**

Con respeto dedico estas líneas a quienes me guiaron con sus enseñanzas en mi formación profesional para servir a mi país.

## **A LA UNIVERSIDAD LATINA, S.C.**

Con agradecimiento a la Institución quien acoge en sus aulas a quienes llegan, maduran y se van.

Un orgullo haber sido parte generacional.

# INDICE

## INTRODUCCIÓN

### CAPITULO I

#### ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

	<u>PÁG.</u>
A. Derecho Romano.-----	1
B. Derecho Francés.-----	10
C. Derecho Español.-----	14
D. Derecho Mexicano.-----	23

### CAPITULO II

#### GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A. Conceptos del Contrato de Arrendamiento.-----	31
B. Clasificación del Contrato de Arrendamiento.-----	35
C. Naturaleza Jurídica.-----	37
D. Derechos y Obligaciones del Arrendador.-----	39
E. Derecho y Obligaciones del Arrendatario.-----	40
F. Formas de terminación del Contrato de Arrendamiento.-----	43

### CAPITULO III

#### LAS IRREGULARIDADES JURÍDICAS EN LAS CLAUSULAS QUE CONTIENEN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ACTUALES.

A. Tipos de cláusulas que se pueden dar en los Contratos de Arrendamiento.-----	48
B. La irregularidad jurídica en las cláusulas esenciales.-----	50
C. La irregularidad jurídica en las cláusulas naturales.-----	54
D. La irregularidad jurídica en las cláusulas accidentales.-----	58
E. Impacto social de esas irregularidades.-----	66

## **CAPITULO IV**

### **PROCEDIMIENTO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACIÓN, DERECHO COMPARADO.**

	<u>PÁG.</u>
A. "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", Contemplado en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.-----	70
B. "Del Desahucio", contemplado en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.-----	78
C. "Del Juicio Especial sobre Arrendamiento de Inmuebles", contemplado en el Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.-----	86
D. "Del Juicio sumario de Desahucio", contemplado en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo.-----	95
E. "Ventajas y desventajas" de la problemática que suscitó el decreto de rentas congeladas.-----	102

## **CAPITULO V**

### **PROPUESTAS DE REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL PARA EVITAR PERJUICIOS AL ARRENDATARIO EN EL INCREMENTO DE LA RENTA.**

A. Propuestas para regular las cláusulas que pueden contener los Contratos de Arrendamiento.-----	110
B. Propuestas en Materia de Arrendamiento.-----	115
C. Propuestas en Materia de Fianza.-----	119

## **CONCLUSIONES.**

## **BIBLIOGRAFÍA.**



## INTRODUCCIÓN

El motivo por el cual elegí el tema, es primeramente por la importancia que tiene en la actualidad debido a la gran necesidad de vivienda que tienen los habitantes de esta Ciudad, ya que cada vez va en incremento el número de personas y por lo consiguiente se necesitan más espacios para la vivienda, ya que por falta de esos espacios tienen la necesidad de rentar una vivienda para poder habitar.

Otro motivo importante también es de que se establezca un aumento anualmente de la renta, que sea para todos los contratos de arrendamiento destinados para casa habitación, sin que se especifique el valor de la renta en días de salario mínimos general vigente en el Distrito Federal y este beneficio sea cuando se encuentre el arrendatario al corriente en el pago de las rentas.

El siguiente motivo y también importante son las cláusulas que contienen dichos contratos de arrendamiento, estipuladas a voluntad exclusivamente del arrendador en donde el arrendatario se tiene que someter a ellas por muy leoninas que éstas sean, debido a la falta de espacios en donde vivir; algunas de estas cláusulas ocasionan a veces perjuicios contra una tercera persona que es el fiador del arrendatario, toda vez que dicho fiador interviene en una relación contractual para el caso del arrendatario, el cual va a responder de las obligaciones contraídas por el inquilino; el abuso que comete el arrendador en contra del arrendatario y de su fiador en el contrato de arrendamiento, en una de sus cláusulas lo hacen renunciar tanto a los beneficios de orden como de excusión así como otros derechos, para que en el caso de que el arrendatario deje de cumplir con sus obligaciones y el arrendador demande esas obligaciones se pueda desistir de la demanda en contra del obligado principal que es el arrendatario y se vaya en contra del fiador para que éste responda por el pago de las rentas adeudadas así como el pago de una pena convencional así como el cumplimiento de las otras obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento.

Por lo que una posible solución a éstos problemas, es que se reformen algunos artículos del Código Civil para el Distrito Federal, para que se establezcan las cláusulas que pueden contener los contratos de arrendamiento y los arrendadores no abusen del arrendatario y de su fiador solidario, se establezca una igualdad de obligaciones y derechos entre las partes en el contrato de arrendamiento que principalmente son entre el arrendador y el arrendatario; y que el incremento anual de la renta sea sin importar el costo de la pensión rentística no se establezca en días de salario mínimo general vigente, y sea equitativa entre las partes en el contrato de arrendamiento.

También es importante que se logre reformar los artículos que nos hablan de las cláusulas que pueden contener los contratos, así como de algunos artículos del Título Sexto, que nos habla del arrendamiento, como también de algunos artículos del Título Décimo Tercero que nos habla sobre la fianza, de los efectos de la fianza entre el fiador y el acreedor y de la extinción de la fianza.

En este estudio analizaremos el contrato de arrendamiento en forma general desde sus antecedentes históricos hasta su situación actual en relación de su contenido como la situación jurídica entre las partes.

En el presente estudio consta de cinco capítulos en donde primeramente realizaremos una investigación de los antecedentes del contrato de arrendamiento como es en ROMA, ESPAÑA, FRANCIA y por último MÉXICO; después hablaremos de las generalidades del mismo en la actualidad en donde analizaremos su concepto así como su naturaleza jurídica, así como también las obligaciones de las partes y en la forma en que se extingue este contrato. Posteriormente hablaremos de la irregularidad jurídica en las cláusulas que contienen los contratos de arrendamiento en donde el arrendador a voluntad propia estipula las cláusulas y el arrendatario y su fiador se tienen que adherir a ellas, así como también como el impacto social de esas irregularidades. Asimismo, veremos los procedimientos en caso de incumplimiento en el contrato de arrendamiento para casa habitación en un derecho comprado de los Códigos de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, Estado de México, Estado de Morelos y del Estado e Hidalgo; como también las

ventajas y desventajas de la problemática que suscitó el decreto de rentas congeladas. Y por último dar una posible solución reformando algunos artículos del Código Civil para el Distrito Federal, para evitar perjuicios al arrendatario y a su fiador, y exista una equidad, igualdad y justicia entre las partes en el contrato de arrendamiento.

La finalidad de este estudio que se realizó fue primeramente plantear una imagen clara de lo que fue el contrato de arrendamiento en su desenvolvimiento del mismo a través de la historia hasta la actualidad, así como también de la irregularidad que cometen los arrendadores en las cláusulas que estipulan en el contrato de arrendamiento las cuales causan un gran perjuicio en contra del arrendatario y su fiador, así como también la posible solución a este problema al reformar el Código Civil para el Distrito Federal y establecer un incremento anual en la renta que no afecte la economía del arrendatario.

## **CAPITULO I**

### **ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

- A.- Derecho Romano.**
- B.- Derecho Español.**
- C.- Derecho Francés.**
- D.- Derechos Mexicano.**

## ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

### A. DERECHO ROMANO

Podríamos empezar por definir alguno de los antecedentes más importantes del Contrato de Arrendamiento, lo encontramos en el Derecho Romano, en donde el Arrendamiento se le llamaba Locatio-conductio.

Agustín Bravo González, nos dice que la palabra “Locatio-onis, significa arriendo, alquiler y también Quintiliano le da la significación de disposición, colocación de las cosas, también significa jornal o salario. Este sustantivo viene a su vez de loco-as-are (de locus, lugar) que quiere decir colocar, poner, dar en alquiler, arrendar. Conductio-onis, significa conducción, alquiler, deriva de conduco is ere xi ctum (de cum y duco, llevar) que significa conducir, llevar, tomar a sueldo, asalariar, encargarse por cierto precio”.<sup>(1)</sup> Con estos significados de la palabra Locatio-onis, el autor nos da una idea de lo que significaba la Locatio-conductio que era poner a disposición de otra persona cosas ya sean en arriendo o en alquiler.

Los Romanos definieron al Arrendamiento como “un contrato por el cual una persona se compromete por otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada Merces”.<sup>(2)</sup>

En donde el que se obliga a suministrar la cosa o trabajo se le llama LOCATOR y el que debe pagar el precio del alquiler, o a ejecutar un trabajo, mediante una remuneración en dinero se le llamaba CONDUCTOR.

<sup>(1)</sup> Bravo González, Agustín. *Obligaciones Romanas*. Editorial Pax. México 1972. Pág. 162.

<sup>(2)</sup> Petit, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Editorial Ediciones Selectas. México 1982. Pág. 401.

En esta definición se comprenden diversas figuras o clases de arrendamiento; como son: La *Locatio-conductio-rerum*, en donde un sujeto llamado LOCATOR se obliga a procurar a otro llamado CONDUCTOR el uso o el goce y disfrute de una cosa a cambio de una remuneración periódica en dinero. La *Locatio-conductio-operarum*, en donde un sujeto llamado LOCATOR se obliga a prestarle a otro llamado CONDUCTOR, determinados servicios a cambio de cierta remuneración periódica en dinero. La *Locatio-conductio-operis*, en donde un sujeto llamado CONDUCTOR se obliga a realizarle una obra a otro llamado LOCATOR, mediante el pago de un determinado precio y por último, el contrato de Aparcería por el cual un sujeto llamado LOCATOR se obliga a proporcionarle a otro llamado COLONUS PARTIARIUS, el goce temporal de un terreno agrícola, a cambio de cierto porcentaje de los frutos que el terreno producía

Esto quiere decir que el Derecho Romano agrupaba a estas clases de Arrendamiento antes mencionadas en un sólo contrato y no se conocían las diversas especies de arrendamiento como se conocen en nuestro Derecho Actual, ya que estas especies comprenden varios contratos distintos e independientes como son los siguientes:

- a).- El Contrato de Arrendamiento (*Locatio-Conductio-Rerum*).
- b).- El Contrato de Aparcería.
- c).- El Contrato de Trabajo (*Locatio-Conductio-Operarum*).
- d).- El Contrato de Obra (*Locatio-Conductio-Operis*).

La *LOCATIO-CONDUCTIO-RERUM* o REI, dice Sabino Ventura Silva “Que es el contrato mediante el cual el Locator se obliga a proporcionar a otra persona llamada Conductor el uso y disfrute temporal de una cosa a cambio de una remuneración en dinero, que se perfeccione solo consensu y éste recae sobre el objeto y precio llamado merces que son elementos esenciales del Contrato”.<sup>(3)</sup>

---

<sup>(3)</sup> Ventura Silva, Sabino. *Derecho Romano*. Editorial Porrúa. México 2002. Pág. 361.

Este viene hacer el contrato de arrendamiento de cosas, y el más importante de los cuatro, debido a las características de sus elementos como son, primeramente el objeto del arrendamiento en donde podía recaer sobre toda clase de cosas, con tal de que sean inconsumibles, ya fueran bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales y también tenían que estar dentro del comercio ya que si no cumplían con esos requisitos no podía constituirse como objeto de arrendamiento.

El precio o merced como dice: Juan Iglesias “Debía consistir, en una suma cierta de dinero, es decir, en una suma determinada que tenía que pagar el conductor por el uso y disfrute de la cosa objeto del contrato al locator”.<sup>(4)</sup>

También podemos decir, que existía un acuerdo de voluntades, entre el Locator y el Conductor, sobre la cosa materia del contrato y sobre el precio, dando lugar a una serie de obligaciones y derechos recíprocos. Este contrato de Arrendamiento da nacimiento a dos obligaciones recíprocas ambas de buena fe y la del Locator que es sancionada por el Actio Conducti y la obligación del Conductor sancionada por la Actio Locati.

La acción Locati que era la que sancionaba al Conductor en donde el Locator puede exigirle al Conductor que le pague la merces que responda el mal uso que dé al bien, etc., y la actio-conducti que era la que sancionaba al Locator en donde el Conductor podría exigirle al Locator que le rebaje la merces cuando no goce de todo el bien, y le reembolse los gastos de reparación que haya hecho, y que le indemnice en caso de evicción, que como sabemos es la privación de todo o parte de la cosa adquirida por el comprador, por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

Este contrato que desde aproximadamente hace dos mil años se encuentra en el Centro de las Controversias Sociales, era muy frecuente en tiempos imperiales en donde en el Siglo I de nuestra era en Roma contaba con unas 50,000 vecindades, con objeto de

---

<sup>(4)</sup> Iglesias, Juan. *Derecho Romano Instituciones de Derecho Privado*. Editorial Ariel, España 1979. Pág. 427.

arrendamiento y sólo 2,000 casas aisladas. La *Locatio-Conductio-Rerum* no podía tener por objeto sino bienes no consumibles, el objeto material de un contrato que no permitía más que un goce temporal y el precio del arrendamiento debía constituir en dinero.

Guillermo F. Margadant S. nos menciona que las obligaciones del Locator para con el Conductor eran las siguientes:

- a).- Entregar al Arrendatario la cosa arrendada.
- b).- Responder de los daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.
- c).- Responder de daños y perjuicios que el mismo causara al Arrendatario por su propia conducta de personas sobre quienes tuviera influencia.
- d).- Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia, mientras que el Arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacia necesarias.<sup>(5)</sup>

Juan Iglesias en su obra de Derecho Romano, nos menciona otras dos obligaciones del Arrendador:

- a).- Reembolsar al conductor los gastos necesarios y útiles que haya hecho sobre la cosa.
- b).- Soportar las cargas que versen sobre la cosa, es decir, soportaba igualmente la pérdida de la cosa si ésta pareciera por caso fortuito.<sup>(6)</sup>

---

<sup>(5)</sup> Margadant, Guillermo F. *Derecho Romano*. Décima Quinta Edición. Editorial Esfinge. México 1988. Págs. 412 y 413.

<sup>(6)</sup> Iglesias, Juan. *Ob Cit.* Pág. 428.



Guillermo F. Margadant S. nos menciona que las obligaciones del Conductor para con el Locator son las siguientes:

a).- Pagar la renta salvo acuerdo en contrario, ésta se pagaba por períodos vencidos, postnumerando, según la dogmática romana, en caso de una promesa de prestación de servicios o de la entrega de un objeto a cambio de una remuneración en dinero, dicha prestación o dicha entrega debían preceder a la del dinero, si las partes no habían convenido lo contrario.

b).- Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal, y cuidarlo como un buen padre de familia, haciendo por su propia cuenta las reparaciones pequeñas.

c).- Devolver el objeto, cuando termina el arrendamiento.<sup>(7)</sup>

Si el objeto de la Locatio-Conductio era un predio rural, este deber implicaba que el arrendatario debía cultivar el terreno aplicando una sana técnica agrícola, y no debía agotar la tierra. La responsabilidad del arrendatario por este deber era bastante grave: era responsable de dolo, culpa grave, pero también de culpa leve, ya que ambas partes se aprovechaban de este contrato, desde luego podríamos hablar del comodato que era un préstamo de uso, un contrato por el cual una persona, el comodante entregaba a otra persona, el comodatario, un bien específico que éste podía utilizar y que tendría que devolver a aquél después de un plazo convenido.

Como excepción a esta última obligación al término del contrato de arrendamiento y por voluntad de las partes sí éstos continúan obrando como si aún estuviera vigente, entonces, se estimaba prorrogado bajo las mismas condiciones y se tenía prorrogado tratándose de fincas rústicas la renovación se traduce en la prórroga de un año y en las fincas urbanas la prórroga no tenía duración determinada hasta que una de las partes

---

<sup>(7)</sup> Margadant, Guillermo F. Ob Cit. Pág. 413.

manifestara su voluntad de darlo por terminado, a esta figura se le conoció en el Derecho Romano como Relocatio Tácita como nos manifiesta Sabino Ventura Silva.<sup>(8)</sup>

En garantía de estas obligaciones del conductor, el locator tenía una hipoteca legal y tácita et illata, es decir: Ganado, esclavos, instrumentos mobiliario, etc., que el inquilino hubiera introducido en un inmueble rentado.

Las causas para que el contrato de Locatio-conductio-rerum, se diera por terminado, eran las siguientes:

a).- Por la voluntad de ambas partes o por la voluntad de una sola de las partes, en caso de no haberse fijado un plazo, o en el supuesto de la relocatio tácita.

b).- Por el cumplimiento del término que se había pactado.

c).- Por la pérdida de la cosa objeto del contrato.

d).- Por el incumplimiento en el pago de la renta que excediera de dos años.

e).- Por el deterioro del bien arrendado, ocasionado por el arrendatario.

f).- Y por la necesidad que tuviera el Locator de dar uso a su bien objeto del contrato.

La APERCERIA, este contrato consistía en que el Locator proporciona al Colonus o Partarius (Conductor) el disfrute de un terreno para su explotación agrícola a cambio de percibir los frutos a título de merces.<sup>(9)</sup> Este contrato en la actualidad los juristas lo consideran como una especie de sociedad debido a que se aporta sólo el uso de

---

<sup>(8)</sup> Ventura Silva. Ob Cit. Pág. 362 y 363

<sup>(9)</sup> Ibidem. Pág. 360.

cosas en virtud de que hay aportaciones de las dos partes y se reparten las utilidades y las pérdidas.

El derecho romano no podía obtener los principales prácticos de la colonia patriaria, mediante un contrato de sociedad. Sin embargo, los efectos secundarios eran diferentes en estas dos soluciones: La Aparcería-sociedad se extinguía por la muerte de los contratantes, ya que la sociedad era un contrato intuitu personae; la Aparcería-Arrendamiento se transmitía a los herederos de las partes, de conformidad con los principios del arrendamiento.<sup>(10)</sup>

En cuanto a los perjuicios que resultarán de una mala cosecha ese perjuicio se repartía entre las dos partes.

La aparcería se extinguía por dos formas si hablamos de la aparcería sociedad ésta se extinguía por la muerte de los contratantes y si hablamos de la aparcería de arrendamiento ésta se transmitía a los herederos de las partes, esto en conformidad con los principios del arrendamiento.

La “LOCATIO-CONDUCTIO-OPERARUM”, que versaba sobre la prestación de servicios en donde una persona el Locator (obrero), se obligaba a proporcionar a otra, el conductor (patrón) servicios determinados mediante el pago de una merces.<sup>(11)</sup>

Este contrato en la actualidad corresponde al contrato de trabajo, en la época Romana fue muy utilizado debido a diferentes causas, entre ellas, la existencia de la esclavitud. Los Romanos excluían del Locatio-conductio-operarum los servicios altamente calificados, es decir, de carácter técnico o artístico como era la música, la abogacía, la medicina, etc., y en la actualidad también se hace lo mismo. En cuanto a la merces que era

---

<sup>(10)</sup> Margadant. Ob. Cit. Pág. 414.

<sup>(11)</sup> Ventura Silva. Ob. Cit. Pág. 364

el salario que era como una renta se pagaba después de terminado el servicio salvo pacto en contrario.

Estas relaciones de trabajo estaban reguladas en el Derecho Imperial por la *per extradinariam congnitronem* ante los Magistrados en donde el Locator estaba obligado a prestar sus servicios al Conductor, en la forma convenida, también respondía de su dolo y de toda culpa, pero no del caso fortuito. Su obligación estaba sancionada por la *actio conducti* y el Conductor debía pagar la merces, la que se adeudaba aún en el caso de que el Locator no hubiera podido prestar sus servicios por caso fortuito, su obligación estaba sancionada por la *actio locatio* como nos dice Sabino Ventura Silva.<sup>(12)</sup> La *Locatio-Conductio-Operarum* se extinguía por la muerte del Locator pero no se podía extinguir por la muerte del Conductor ya que las relaciones pasaban a sus herederos.

Si el trabajo no podía llevarse a cabo por dolo, culpa grave o, inclusive, culpa leve del Conductor (patrón), éste o sus herederos debían pagar el salario por todo el tiempo convenido o por un plazo fijado de buena fe, restándose, empero, el salario que el obrero había ganado durante este tiempo en otro lugar. Del contrato de trabajo en la *locatio-conductio*, el Código de Napoleón y los diversos códigos inspirados en él, reglamentaron el trabajo asalariado, junto con el contrato de obra, bajo el título de “Arrendamiento”. En México la legislación del primer Código Civil (1870) reconoció, en la exposición de motivos, que “parece un atentado a la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales”. Por lo tanto, desde 1870, se separaron en México el contrato de trabajo y el arrendamiento; sin embargo, los contratos de trabajo y de obra quedaron todavía juntos. A consecuencia de la Revolución mexicana, el concepto de trabajo salió finalmente del Código Civil.<sup>(13)</sup>

La “LOCATIO-CONDUCTIO-OPERIS”, este contrato era el arrendamiento de obra y se presentaba cuando una persona (conductor) se obliga a realizar una obra a otra

---

<sup>(12)</sup> Idem.

<sup>(13)</sup> Margadant. Ob. Cit. Págs. 415 y 146

persona (locator), mediante el pago de un precio determinado.<sup>(14)</sup> En este contrato el objeto de arrendamiento recae sobre el resultado de trabajo, es decir, sobre el producto del mismo como por ejemplo: La construcción de una casa, la confección de un traje, el transporte de cosas, etc.

Guillermo F. Margadant S. nos menciona: El contrato de obra se diferenciaba del contrato de trabajo por el hecho de que el objeto de éste era la prestación de servicio; y el de aquél el resultado de un trabajo. En la location-conductio-operis, el locator era el que encargaba (colocaba) la obra y el conductor el que la ejecutaba, de modo que en esta rama de la locatio-conductio era precisamente el conductor quien recibía la merx, y no el locator, como en las otras formas de este contrato. El conductor respondía de los actos de las personas que ocupaba en la obra, de su dolo y de su culpa, grave o leve. El locator respondía de los vicios del material que hubiera entregado.<sup>(15)</sup>

En este contrato, el Locator es el que encarga la obra al Conductor ya que éste la lleva a cabo y recibe por esto un pago el Locator debía pagar la merces, normalmente cuando el Conductor terminaba la obra y tenía que pagar también en caso que se perdiera, por caso fortuito, siempre y cuando se hubiese aprobado la obra, y se podía liberar si él podía acreditar que la pérdida se produjo por culpa del contratista y en tal caso podía exigir también el pago de daños, intereses y respondía de los vicios de material: este contrato engendraba obligaciones recíprocas para las dos partes.

Las acciones en este tipo de contrato eran las mismas que en los demás contratos en donde la Actio-Conducti era para el que llevaba a cabo el trabajo y la Actio-Locatio para el que solicitaba la obra. Este contrato se extinguía con la terminación del contrato ya que la muerte del Conductor no extinguía el contrato al no ser que sus cualidades básicas e importantes para la terminación del mismo.

---

<sup>(14)</sup> Ventura Silva. Ob. Cit. Pág. 365.

<sup>(15)</sup> Margadant, Guillermo F. Ob. Cit. Pág. 416.

## B. DERECHO ESPAÑOL.

En relación al Arrendamiento en España es importante hablar de dónde toman sus bases y sus principios para este contrato para posteriormente describirlo.

Vemos que las primeras disposiciones acerca del contrato de arrendamiento se encuentran en el Fuero Real. Libro III, título XVII en el que habla del arrendamiento de casas y nos dice; que el dueño de la casa puede dar por terminado el arrendamiento antes del plazo si hubiera necesidad de rehacer la casa o si el inquilino hiciera daño de ella. También nos habla del desahucio que procede en el caso de que el arrendatario deje de pagar durante dos años, y en donde todas las cosas que el inquilino tuviere dentro de la casa alquilada, quedaban obligadas para responder o garantizar el pago del arrendamiento. También se establece la continuación del arrendamiento por consentimiento tácito, durante un año después de cumplirse el plazo convenido.<sup>(16)</sup>

Salvador Minguijon nos dice: “Que también las Partidas se ocuparon de ese arrendamiento tomando antecedentes de las doctrinas Romanas”.<sup>(17)</sup>

La Partida que nos habla sobre ese contrato es la Partida 5ª. Título VIII. Entre las principales Leyes podemos mencionar las que tratan de la pérdida de frutos y de las mejoras. Sobre los frutos nos dice que si todos éstos se perdieran o destruyeran por alguna causa muy extrema como era el caso de demasiadas lluvias, por granizada, por fuego, por plaga de langosta u otros animales, etc. o por alguna otra situación semejante donde todos los frutos se perdieran el arrendatario no estaría obligado a pagar nada del precio del arrendamiento y cuando sólo se perdiera una parte de los frutos el arrendatario puede elegir entre dar al dueño lo que quede de los frutos después de descontar los gastos o darle todo el

---

<sup>(16)</sup> Minguijon, Salvador. *Historia del Derecho Español*, Tomo I. Editorial Labor, S.A. Barcelona 1953. Pág. 155.

<sup>(17)</sup> *Ibidem*. Pág. 156.

precio del arriendo.

Conforme a este criterio Salvador Minguíjon nos dice las Partidas nos dan dos excepciones que son tomadas del Derecho Romano que nos dice que cuando se haya pactado tomar el arriendo a todo riesgo y cuando hecho el contrato por dos o más años, y en un año se perdieran los frutos por las causas antes mencionadas, pero al siguiente año o el anterior se haya obtenido una cosecha abundante que alcance para pagar la renta de los dos años y los gastos que en ella se invirtieron podría el arrendatario pagar la renta y la otra excepción nos dice que sí en un año se obtuvo bastantes frutos que pudieran subir a más del doble de lo que solía producir un año con otro, entonces el arrendatario debería pagar lo doble de renta que pagaba. Estas disposiciones no han sido admitidas debido a que eran muy rígidas.

Si el arrendatario mejora la cosa arrendada, de modo que la cosa valga más cuando la deja que cuando la tomó, el dueño deberá abonarle esas mejoras pagándolas o descontándolas del precio del arrendamiento.<sup>(18)</sup>

Después de hablar de las bases del arrendamiento hablaremos de lo que es el contrato de arrendamiento en España. Este contrato como mencionamos anteriormente tiene gran similitud con el Derecho Romano debido a su influencia en el Derecho Español.

Don Calixto Valverde y Valverde dice:

*“Que el contrato de arrendamiento es tan antiguo como la misma propiedad individual y privada, y prueba de ello es, que se encuentra en todos los pueblos en la misma época en que aquéllas se constituyó. Preciso, es decir, sin embargo, que en el arrendamiento común y en la venta, una idea madre dominaba a ambos contratos, según se deduce de los textos antiguos, y esta idea es la equivalencia establecida entre los inmuebles y el dinero que representa la cesión provisional o definitiva”*<sup>(19)</sup>.

---

<sup>(18)</sup> Minguíjon, Salvador. Ob. Cit. Pág. 157.

<sup>(19)</sup> Valverde y Valverde, Calixto. *Tratado de Derecho Civil Español*. Tomo III. Parte Especial Derechos Personales o de Obligaciones. Editorial Cuesta, Valladolid 1926. Pág. 414.

El Derecho Español en su Código Civil divide al contrato de arrendamiento en dos formas de arrendamiento:

- a).- Arrendamiento de cosas.
- b).-Arrendamiento de obras y servicios.

ARRENDAMIENTO DE COSAS. Así el Código Civil Español en su artículo 1543 define al arrendamiento de cosas, diciendo que es aquél por virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.<sup>(20)</sup>

Conforme a esta definición se hacen notar cuatro consecuencias fundamentales:

- a).- El arrendamiento es un contrato substancialmente consensual
- b).- El arrendador solo concede al arrendatario el goce o uso de la cosa.
- c).- La temporalidad en el contrato.
- d).- Y finalmente el precio.

Este contrato de arrendamiento de cosas se clasifica en cosas corporales o incorporeales, los corporales a su vez en inmuebles o muebles, los bienes inmuebles pueden ser urbanos o rústicos.

Como elementos de este contrato podemos mencionar los elementos personales que vienen a hacer dos, el arrendador y el arrendatario. El artículo 1546 del Código Civil Español nos dice: “Que se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa y arrendatario al que adquiere el uso de la misma”.<sup>(21)</sup>

---

<sup>(20)</sup> Puig Peña, Federico. *Tratado de Derecho Civil Español*. Tomo IV Obligaciones y Contratos. Volumen 11 de los Contratos en Particular y demás fuentes de las obligaciones. Edit. Revista de Derecho Privado. Madrid 1951. Pág. 190.

<sup>(21)</sup> Puig Peña. Ob. Cit. Pág. 196.



Los elementos reales son dos: la cosa y el precio con referente a la cosa ésta ha de ser susceptible de aprovechamiento y estar dentro del comercio de los hombres. El precio debe reunir la condición de cierto.

Los elementos formales son el consentimiento ya que este contrato se perfecciona por el consentimiento de los contratantes pero si hubiesen convenido que se tenga que otorgar por escritura pública, tendrán derecho las partes a pedir que se otorgue.<sup>(22)</sup>

Ya que según la ley hipotecaria en el propio Código Civil nos dice que el contrato debe celebrarse por escrito y debe ser registrado en el Registro de la Propiedad para que surta efectos contra terceros.

Dentro de las obligaciones por parte del arrendador se mencionan las siguientes:

- a).- Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.
- b).- Conservar la cosa en estado de servir al uso que se destina.
- c).- Garantizar al arrendatario el goce pacífico de la cosa durante todo el tiempo del contrato.
- d).- Pagar las contribuciones que graviten sobre la finca al no haber pacto contrario.

Las obligaciones por parte del arrendatario son las siguientes:

- a).- Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
- b).- Usar de la cosa arrendada con la diligencia de un buen padre de familia.
- c).- Adecuación del uso al destino de la cosa.
- d).- Pagar los gastos que ocasione la escrituración del contrato.
- e).- Abstenerse de subarrendar la finca si se hubiera prohibido expresamente en el contrato.

---

<sup>(22)</sup> Valverde y Valverde, Calixto. *Tratado de Derecho Civil Español*. Ob. Cit. Pág. 460.

f).- Devolver la finca al concluir el arrendo.<sup>(23)</sup>

La terminación del contrato puede ser por varias causas:

- a).- Por mutuo consentimiento.
- b).- Por haber terminado el tiempo que se halla fijado su duración.
- c).- Por pérdida de la cosa arrendada.
- d).- Por infracción de cualquiera de las partes a alguna de las cláusulas pactadas en el contrato.

ARRENDAMIENTO DE OBRAS Y SERVICIOS. El artículo 1554 del Código Civil Español nos dice: “Que el arrendamiento de obras y servicios una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto”.<sup>(24)</sup>

Este contrato es consensual, bilateral y oneroso en el cual se requiere de ejecutar una obra y que por tal obra se dé un precio verdadero y cierto y esto tiene como material el trabajo humano.

### **C. EL DERECHO FRANCÉS.**

El contrato de arrendamiento, en el Derecho Francés, es muy importante para nuestro tema de estudio ya que encontramos, en su Código Civil, antecedentes en materia de arrendamiento de gran importancia en relación al contrato de arrendamiento en México. El Derecho Francés, en su Código Civil, en los artículos del 1708 al 1831, nos habla de dos categorías de arrendamientos: del arrendamiento de cosas y del arrendamiento de obras.

---

<sup>(23)</sup> Valverde y Valverde, Calixto. Ob. Cit. Págs. 461 a la 466.

<sup>(24)</sup> Idem Págs. 484 y 485.

ARRENDAMIENTO DE COSAS. El Código Civil Francés, en su artículo 1709 define el arrendamiento de cosas como: “Un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que otra goce de una cosa durante cierto tiempo y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle”.<sup>(25)</sup>

Esta definición nos dice que el arrendamiento de cosas es el contrato por el cual una persona llamada el arrendador, pone temporalmente una cosa a disposición de otra persona llamado arrendatario, la cual tiene que pagar una remuneración, por el alquiler o la renta. Resultan de esa definición tres puntos que caracterizan el arrendamiento de cosas:

1º.- Una de las partes, que se denomina arrendador, se obliga a proporcionar a la otra, que ordinariamente se designa como arrendatario, el disfrute, o al menos, el uso de una cosa, obligándose el segundo, por su parte, a pagar un precio que recibe el nombre de alquiler (loyer) o renta (fermage), según, la naturaleza del bien arrendado. El arrendamiento de cosas es, por tanto, un contrato sinalagmático a título oneroso.

2º.- El arrendamiento de cosas es por tiempo limitado. El arrendador se obliga a hacer disfrutar de la cosa arrendada al arrendatario “durante cierto tiempo” artículo 1709. El derecho de disfrutar de una cosa es uno de los atributos de la propiedad, por lo que su cesión a perpetuidad excedería al alcance de un arrendamiento y sería equivalente a una verdadera enajenación. Así se justifica la prohibición de los arrendamientos perpetuos, usados en nuestro antiguo derecho; prohibición que estaba ya consagrada en el artículo 1º. por Decreto del 18-29 de diciembre de 1790, al fijar la duración máxima de los arrendamientos en 99 años y en cuanto a los arrendamientos vitalicios, en tres generaciones.

3º.- El precio adeudado por el arrendatario es proporcional al tiempo en que verdaderamente haya tenido el disfrute. El arrendamiento de cosas es un contrato sucesivo.

---

<sup>(25)</sup> Mazeaud, Henri y Leon Mazeaud, Jean. *Lecciones de Derecho Civil*. Tomo 12. Volumen IV, Tercera Parte. Editorial Ediciones Jurídicas Europa, Buenos Aires, 1962. Pág. 5.

La obligación que incumbe al arrendador, o sea proporcionar el arrendatario el uso y el disfrute de la cosa, se cumple de modo continuado, sirviendo de causa a la obligación del arrendatario, de pagar el precio del alquiler. Si por carecer de objeto la primera obligación deja de ser cumplida, si el uso y el disfrute de la cosa dejan de proporcionarse, la segunda desaparece también, por falta de causa.<sup>(26)</sup>

Los artículos del Código Civil sobre el arrendamiento de cosas han sufrido pocas modificaciones importantes. Sin embargo, hemos de recordar la ley del 5 de enero de 1883, que modifica el artículo 1734 en lo que respecta a la responsabilidad de los co-arrendatarios en caso de incendio, y la ley del 24 de octubre de 1919, que modifica el artículo 1775 sobre las condiciones de expiración de los contratos de arrendamientos rústicos celebrados sin documentos. Cierta número de leyes especiales han completado las disposiciones del Código Civil y regulan diversas especies de arrendamientos de cosas que no habían sido previstas en aquél, como, por ejemplo, la ley del 8 de febrero de 1897 que modifica la ley del 6 de agosto de 1791 sobre ciertos arrendamientos enfitéuticos (domaines congéables); la ley del 8 de marzo de 1898, sobre los viñedos; la ley del 25 de junio de 1902 acerca del arrendamiento enfitéutico.

Las circunstancias de la Primera Guerra Mundial y, después de ésta, las dificultades debidas a la inestabilidad monetaria y a la escasez de la vivienda, dieron lugar, en cuanto a los arrendamientos de fincas rústicas o de fincas urbanas, a un conjunto de medidas legislativas, cuya mayor parte tendrán, sin duda, solamente carácter transitorio. Esas medidas restringen sensiblemente la libertad de los contratantes, desde el doble punto de vista de la fijación de los alquileres y de la duración de los contratos.

Este arrendamiento de cosas puede recaer sobre bienes inmuebles o muebles. El arrendamiento de inmuebles o locación de un inmueble concierne o recae sobre una cosa que viene hacer el arrendamiento urbano llamado “lato sensu”, el arrendamiento de locales

---

<sup>(26)</sup> Planiol, Marcelo. *Tratado Práctico de Derecho Civil*. Tomo X. Los Contratos Civiles, Primera Parte. Editorial Cárdenas. Edictor Distribuidor, México, 1997. Págs. 481 y 482.

para vivienda que viene hacer el arrendamiento urbano “stricto sensu”, el arrendamiento de locales para usos profesionales, el arrendamiento de locales para usos comerciales y por último el arrendamiento que recae sobre tierras por el cultivo, para la explotación de las tierras que viene hacer el arrendamiento agrícola o rural, cuya definición más importante vendría hacer como arrendamiento rústico.

Una clasificación más racional que la del Código Civil nos conducirá a distinguir, en el arrendamiento de cosas, dos categorías de contratos; el arrendamiento de inmuebles y el de muebles, comprendiendo en la primera tanto el arrendamiento de fincas rústicas como el de fincas urbanas. Esta clasificación no escapó al legislador de 1804; prueba de ella es que la hallamos en los trabajos preparatorios. El silencio casi completo del Código en cuanto al arrendamiento de muebles se debe a que en la época de su redacción, ese arrendamiento era, relativamente, de escasa importancia desde el punto de vista de su aplicación práctica. Por tanto, podía ser suficiente considerarlo regulado en el título sobre el arrendamiento, por las “disposiciones subsiguientes” del artículo 1713, siempre que no fuesen incompatibles con su naturaleza. Por “disposiciones subsiguientes” del artículo 1713, siempre que no fuesen incompatibles con su naturaleza. Por “disposiciones subsiguientes” conviene entender el conjunto de las disposiciones referentes al arrendamiento de cosas, sin distinguir entre las disposiciones de carácter general y las especialmente referidas al arrendamiento de fincas rústicas y el de fincas urbanas. Sin embargo, en aquellos casos en que hubiere divergencia entre las reglas generales y las especiales del arrendamiento “de fincas urbanas y cosas muebles” (á loyer) hay que atribuir la preferencia a las últimas, ya que el artículo 1711 formalmente coloca el arrendamiento “de bienes muebles” en la categoría del arrendamiento á loyer.

Arrendamiento de fincas urbanas y muebles y de fincas rústicas. En la práctica, ordinariamente se reserva para el arrendamiento de muebles la denominación de “bail” (arrendamiento). Si se trata de una casa tenemos un “bail” á loyer; si se trata de un bien rústico, de unas tierras, tenemos el “bail” á ferme. En precio, en el primer caso recibe el nombre de loyer y en el segundo el de fermage. El arrendatario se califica, además más bien inquilino (locataire) en el arrendamiento urbano; y se denomina colono (fermier) en el arrendamiento de finca rústica.

Para el Derecho Francés, el contrato de arrendamiento de cosas es un contrato consensual, a título oneroso, sinalagmático y de cumplimiento sucesivo. Es un contrato consensual porque este contrato se perfecciona “solo consensu” con la voluntad de las partes desde el momento en que las partes lo manifiestan ya sea que den su consentimiento verbalmente, que viene hacer la promesa de arrendamiento que es válida, o ya sea que lo den por escrito.

Es un contrato a título oneroso, puesto que supone la necesidad de un precio, como remuneración de la cosa arrendada por parte del arrendatario y tal precio se debe de pagar en fracciones periódicas que pueden ser por meses, bimestres, trimestres, semestrales o anuales.

Es un contrato sinalagmático, porque origina obligaciones para las dos partes en donde el arrendador debe de entregar y poner a disposición del arrendatario la cosa objeto del arrendamiento, debe también el arrendador mantenerla en buen estado y garantizar al arrendatario contra la evicción y los vicios ocultos a fin de asegurarle un goce pacífico sobre la cosa objeto del arrendamiento y el arrendatario tiene la obligación de pagar la renta en los términos convenidos y de usar la cosa como un buen padre de familia.

Es un contrato de cumplimiento sucesivo porque las obligaciones del arrendador y del arrendatario son sucesivas ya que estas obligaciones subsisten durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, en donde las partes fijan a su voluntad la duración del arrendamiento conforme a lo antes mencionado, cuando el contrato llega a su terminación este se prorroga tácitamente como lo dice el artículo 1738 del Código Civil Francés, “Que el arrendamiento que llega a su expiración se prorroga tácitamente si el arrendatario conserva el goce de la cosa sin oposición del arrendador”.<sup>(27)</sup>

---

<sup>(27)</sup> Mazeaud, Henri y Leon Mazeaud, Jean. Ob. Cit. Pág. 15.

En este contrato de arrendamiento de cosas las obligaciones del arrendador son las siguientes. Las primeras tres las estipula el Código Civil y la última es creación de la jurisprudencia.

a).- La primera obligación consiste en la entrega de la cosa en buen estado.

b).- La segunda consiste en la conservación de la cosa durante el arrendamiento.

c).- La tercera consiste en la obligación de garantía en donde debe de garantizar al arrendatario de los vicios ocultos y de la evicción.

d).- La última consiste en la obligación de seguridad en donde el arrendador debe mantenerle seguridad al arrendatario con respecto a su persona, a sus bienes y su familia.

Las obligaciones del arrendatario o del inquilino eran las siguientes:

a).- La primera obligación consiste en el pago del alquiler, la cual se debe de pagar por períodos convenidos.

b).- La segunda obligación consiste en que el arrendatario debe de usar el inmueble según el destino que se haya establecido.

c).- La tercera obligación consiste en que el arrendatario debe conservar la cosa para que la pueda devolver en buen estado.

d).- La cuarta obligación consiste en la devolución de la cosa arrendada al término del arrendamiento.

Las Causas de la terminación de este contrato de arrendamiento eran las siguientes:

a).- Al cumplirse el término del contrato, cuando éste se encuentra estipulado en el contrato y cuando no se haya estipulado las partes pueden ponerle término por voluntad respetando los términos usuales en la localidad y poniendo en aviso de ello a la otra parte.

b).- Por la pérdida del inmueble y por el incumplimiento a sus obligaciones por alguna de las partes, en donde cualquiera de las partes que haya sufrido el perjuicio, la cual puede pedir la rescisión del contrato.

#### Diferencias entre el arrendamiento de cosas y otros contratos.

1º.- De la compraventa.- Entre ambos contratos la diferencia esencial consiste en que la venta, acto de disposición, transmite la propiedad, al menos, implica a cargo del vendedor, la obligación de hacer al comprador propietario, mientras que el arrendamiento, acto de administración, no obliga al arrendador a proporcionar más que el uso y disfrute de la cosa arrendada, obligación que tiene carácter sucesivo.

2º.- Del comodato.- La diferencia esencial estriba en que, en el préstamo de uso o comodato, el uso de la cosa entregada es gratuito (art. 1876), mientras que el arrendamiento, contrato a título oneroso, implica la obligación, para el arrendatario, de pagar el precio. Por otra parte el arrendamiento de cosas es un contrato consensual y, por tanto, la promesa sinalagmática de arrendamiento equivale al arrendamiento, mientras que el comodato es, por lo contrario, un contrato de los llamados reales que, independientemente de la voluntad de las partes, exige para su formación la entrega efectiva de las cosas; por consiguiente, la promesa de préstamo de uso, si bien no está desprovista de todo efecto jurídico no equivale al préstamo.

3º.- Del préstamo con interés.- La analogía es tan grande entre esos dos contratos que los economistas no han vacilado en admitir que se trata de dos variedades de una misma relación, que designan bajo la denominación común de “contrato de crédito”. En uno y otro caso existe, en efecto, “crédito”, aportación o puesta de un capital, por su poseedor, a disposición de otra persona. Pero jurídicamente, ambos contratos difieren, en



que, en el arrendamiento, el arrendatario está obligado a restituir en especie la misma cosa que han recibido del arrendador, mientras que el prestatario, en el préstamo con interés, solamente está obligado a restituir cosas de la misma especie, cantidad y calidad, o su valor (artículos 1902 y 1903). Esta diferencia se funda, a su vez, en que el préstamo con interés es una aplicación del préstamo de consumo e implica, para su formación, la transmisión de la propiedad de la cosa prestada, adquiriendo así el prestatario el derecho de disponer de esa cosa (artículo 1893). El arrendamiento de cosas, por lo contrario, solamente confiere el arrendatario el uso y el disfrute de la cosa, no así su propiedad; el préstamo con interés, por otra parte, entra en la categoría de los contratos llamados reales mientras que el arrendamiento es un contrato consensual.

4º.- Del depósito.- El depósito exige, para su formación, la entrega efectiva de la cosa al depositario (artículo 1919). Además, es, en principio, gratuito (artículo 1917), mientras que el arrendatario ha de pagar un precio por el arrendamiento. En fin, las obligaciones del depositario, desde el punto de vista de la guarda y la conservación de la cosa (art. 1927 y s.) difieren sensiblemente de las que incumben al arrendatario. A pesar de esos rasgos distintivos, puede concebirse que, en ciertos supuestos en que el contrato implique una remuneración, nazcan dudas en cuanto a su verdadera naturaleza jurídica. Esto es así, sobre todo, en cuanto al contrato llamado arrendamiento de cajas de seguridad.

Igualmente existe arrendamiento, y no depósito, en el contrato por el cual el propietario de un almacén, contra una retribución proporcional al tiempo, concede a otra persona el derecho de depositar en él sus mercancías.

La cuestión será más delicada, si el propietario del inmueble ha asumido la obligación de guardar y conservar mercaderías, obligación que los artículos 1927 y 1932 imponen al depositario. En ese caso, pudiera tenderse a estimar este contrato como un depósito retribuido, sobre todo si el precio solamente se declara pagadero después de

haberse efectuado el depósito efectivo de las mercancías y en proporción a la cantidad de estas depositadas.<sup>(28)</sup>

ARRENDAMIENTO DE OBRAS. En esa forma de arrendamiento solo mencionaremos su definición ya que el Código Civil Francés, lo estudia por separado en sus artículos del 1779 al 1799. Por lo que el Código Civil en su artículo 1710 lo define “Como un contrato por el cual una de las partes se compromete a hacer una cosa por la otra mediante un precio convenido entre ella”.<sup>(29)</sup>

Distinción entre el arrendamiento de cosas y el arrendamiento de obras.- El interés de esta distinción se nos ofrece especialmente desde el punto de vista de las reglas que gobiernan la responsabilidad de las partes, bien en caso de pérdida de la cosa (art. 1732 y 1784), bien en caso de accidente corporal ocurrido por el hecho o con ocasión del trabajo. En cuanto al criterio fundamental que haya que adoptar, resulta de la comparación de los preceptos que definen ambos contratos (art. 1709 y 1710); en el arrendamiento de cosas, el arrendador se obliga a suministrar a la otra parte el disfrute de una cosa, mientras que en el arrendamiento de obra, el arrendatario se obliga a realizar algo para la otra parte: promete una prestación de trabajo.<sup>(30)</sup>

En cuanto al abono al servicio telefónico los tratadistas se dividen: sin duda, al abonado tiene el disfrute del material de la empresa, lo que es característica del arrendamiento de cosas, pero el abono implica prestaciones de trabajo por parte de los agentes de la Administración pública, lo que responde a la noción del arrendamiento de obra.

En cuanto al arrendamiento de una localidad de teatro, el carácter de arrendamiento de obra se ofrece con menos dudas aún, ya que la prestación prometida es la

---

<sup>(28)</sup> Planiol, Marcelo. Ob. Cit. Págs. 482, 483 y 484.

<sup>(29)</sup> Mazeaud Henri y León Mazeaud Jean. Ob.Cit. Pág. 4.

<sup>(30)</sup> Planiol, Marcelo. Ob. Cit. Pág. 484.

del trabajo del director y de los artistas por él contratados; el disfrute del asiento ocupado por el espectador no parece ser más que el accesorio de esa prestación de trabajo.

En cuanto a la concesión para la limpieza de barro y cloacas de una ciudad, se trata de un contrato administrativo que se aproxima al arrendamiento de obra, ya que para realizar esa limpieza el concesionario recibe de la ciudad una remuneración; constituirá una venta de cosas muebles cuando la propia ciudad realice la entrega de las materias al concesionario.

Por último es importante mencionar que el Código Civil Francés, de 1804 es el antecedente más importante de todo el movimiento codificador de los países europeos y americanos, de cultura latina y de tradición jurídica europea, ya que el Código Civil Francés, es base de los Códigos Civiles que han regido en México, y sobre todo en materia de arrendamiento que es nuestro tema de estudio.

#### **D. DERECHO MEXICANO.**

Después de hablar del Derecho Francés que fue la base de nuestro Derecho Mexicano y de nuestros Códigos Civiles de 1870, 1884 y del de 1928 que es el Código que actualmente nos rige, hablaremos de cómo estaba regulado nuestro tema de estudio en cada uno de esos Códigos.

CODIGO CIVIL DE 1870. El Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1870 constaba de cuatro libros divididos de la siguientes forma:

- a).- Libro Primero de las Personas.
- b).- Libro Segundo de los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones.

c).- Libro Tercero de los contratos.

d).- Libro Cuarto de la sucesión por testamento.

Nuestro tema de estudio se encontraba dentro del libro Tercero que era de los contratos y estaba contemplado en el Título Vigésimo del Arrendamiento y abarcaba de los artículos 3068 al 3205 y constaba de cinco capítulos.

#### CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones Generales.

En este capítulo el Código Civil de 1870 en su primer artículo que es el 3068 nos daba la definición de arrendamiento. Que decía “Que es un contrato por el cual una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto”.

Referente a este capítulo hay que hacer notar que las partes podían establecer el tiempo que duraría el arrendamiento en donde también nos mencionaba que el precio de este arrendamiento debía consistir en una suma de dinero o equivalente con tal que fuere cierto y determinado y en el caso de que la suma de dinero rebasara los trescientos pesos anuales de renta, el arrendamiento debía ser por escrito y otorgado en escritura pública.

#### CAPÍTULO SEGUNDO. De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Este capítulo nos señala primeramente las obligaciones del arrendador las cuales estaban estipuladas en el artículo 3082 del mismo ordenamiento jurídico, y eran las siguientes:

1°.- A entregar al arrendatario la finca arrendada y en buen estado para el uso convenido, en el caso de no existir convenio expreso, para aquél a que por su naturaleza estuviera destinada.

2°.- Debía conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento y hacer las reparaciones necesarias.

3°.- A no estorbar el uso de la cosa arrendada excepto por causas de reparación.

4°.- A garantizar el uso pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

5°.- Debía responder de los perjuicios sufridos por el arrendatario en el caso de vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento. Debía entregar la cosa en el tiempo convenido, no podía mudar la forma de la cosa arrendada, salvo por reparaciones urgentes.

Las obligaciones del arrendatario estaban contempladas en el artículo 3092 del mismo ordenamiento jurídico, las cuales eran las siguientes:

1°.- Debía satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos.

2°.- Respondería de los perjuicios que la cosa arrendada sufriera por su negligencia o la de sus familiares y subarrendatarios.

3°.- Debía servirse de la cosa sólo para el uso convenido.

También este capítulo nos menciona que el arrendatario era responsable del incendio a no ser que proviniese de caso fortuito o por causa ajena a su voluntad siempre y cuando el incendio haya empezado en otra casa vecina entonces el arrendatario no respondía por estas causas.

CAPÍTULO TERCERO. Del modo de terminar el arrendamiento.

Establece el modo de cómo se puede terminar el arrendamiento y estaba estipulado en el artículo 3134 del mismo ordenamiento jurídico, que mencionaba los siguientes modos de terminación.

1º.- Por haberse cumplido el plazo fijado.

2º.- Por convenio expreso.

3º.- Por nulidad.

4º.- Por rescisión.

También este capítulo nos habla de las causas de rescisión de arrendamiento las cuales estaban estipuladas en el artículo 3144 del mismo ordenamiento jurídico, las cuales eran las siguientes:

1º.- Por falta de pago de renta.

2º.- Por usarse la cosa para el uso que no estaba convenido.

3º.- Por subarriendo.

CAPÍTULO CUARTO. Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo determinado.

Referente a este capítulo. Que nos mencionaba principalmente las disposiciones respecto a los arrendamientos por tiempo indeterminado. El artículo 3168 del mismo ordenamiento jurídico, nos decía que los arrendamientos tanto rústicos como urbanos que no se hubiesen celebrado por tiempo determinado, durarán tres años y al vencimiento de este tiempo terminarán sin necesidad de desahucio, en donde los tres años serían obligatorios para el arrendador y concluidos estos, si las partes, no hubiesen convenido en continuar con el contrato y si el predio fuera urbano, el inquilino tenía que desocupar en el término de 30 días.

## CAPÍTULO QUINTO. Del alquiler del arrendamiento de cosas muebles.

Este capítulo nos habla del alquiler o arrendamiento de las cosas llamadas bienes muebles y nos mencionaba tres características fundamentales para que estos bienes muebles fueran objeto de arrendamiento primeramente tenían que ser muebles no fungibles, tenían que estar dentro del comercio y por último al contrato de estos bienes muebles se les aplicarían las disposiciones sobre arrendamiento.

CODIGO CIVIL DE 1884. Este Código Civil no cambió mucho conforme a como estaban conformados los libros en el Código Civil de 1870 ya que el, Libro Primero hablaba de las personas, el Libro Segundo hablaba de los bienes y de la propiedad, el Libro Tercero de los contratos y el Libro Cuarto de las sucesiones.

Y al igual que el Código anterior nuestro tema de estudio se encontraba en el libro tercero, de los contratos, título vigésimo del arrendamiento. En donde lo que sí cambio fueron los artículos ya que en este Código se encontraban regulados en los artículos del 2936 al 3065, este título constaba al igual que el Código anterior de cinco capítulos de los cuales sólo hablaremos de las reformas de este con el anterior.

## CAPÍTULO PRIMERO. Disposiciones Generales.

En este capítulo se reformó lo referente a cuando la renta excedía de 300 pesos anuales se otorgaría por escrito y por escritura pública por lo que en este Código de 1884 en su artículo 2947 dice: Que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta exceda de cien pesos anuales.

## CAPÍTULO SEGUNDO. De los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario.

Con referente a este capítulo no hubo reforma alguna con el anterior de 1870 con este de 1884.

### CAPÍTULO TERCERO. Del modo de terminar el arrendamiento.

En este capítulo la reforma que se le hizo con el anterior se establece en el artículo 3004 del mismo ordenamiento jurídico, que dice: Concluido el arrendamiento y si el arrendamiento continuaba sin oposición en el goce o uso del predio y era rústico se entenderá renovado el contrato por otro año.

Otra reforma fue en el artículo 3010 fracción primera que nos decía que se podía rescindir el contrato por falta de pago toda vez que la renta debía pagarse en los plazos convenidos por meses vencidos si era rústica.

También se reformó el artículo 3029 que nos habla de la transmisión por ejecución judicial.

CAPÍTULO CUARTO. Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

En este capítulo encontramos reformas en lo referente al tiempo indeterminado de los predios rústicos o urbanos y tal modificación se encontraba en el artículo 3032 del mismo ordenamiento jurídico el cual decía: Que todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos que se hubiesen celebrado por tiempo expresamente indeterminado, concluirán a voluntad de las partes contratante, previa notificación judicial que se haga a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio era urbano y un año si fuese rústico.

CAPÍTULO QUINTO. Del alquiler del arrendamiento de cosas muebles.

En relación a este capítulo no hubo reformas en base al anterior que es de 1870.



CODIGO CIVIL DE 1928. Este Código Civil de 1928 para el Distrito Federal que es el que todavía nos rige en la actualidad y este tuvo muchas reformas en relación a los dos anteriores de 1870 y 1884.

Este Código Civil constaba de cuatro libros divididos de la siguiente forma:

- a).- LIBRO PRIMERO. De las personas.
- b).- LIBRO SEGUNDO. De los bienes.
- c).- LIBRO TERCERO. De las sucesiones.
- d).- LIBRO CUARTO. De la obligación.

En el LIBRO CUARTO, segunda parte de las diversas especies de contratos, título sexto es donde se encuentra nuestro tema de estudio, el arrendamiento, este título sexto consta de nueve capítulos divididos de la siguiente manera:

- CAPÍTULO I. Disposiciones generales.
- CAPÍTULO II. De los derechos y obligaciones del arrendador.
- CAPÍTULO III. De los derechos y obligaciones del arrendatario.
- CAPÍTULO IV. Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.
- CAPÍTULO V. Del arrendamiento de fincas rústicas.
- CAPÍTULO VI. Del arrendamiento de bienes muebles.
- CAPÍTULO VII. Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.
- CAPÍTULO VIII. Del subarriendo.
- CAPÍTULO IX. Del modo de terminar el arrendamiento.

Por ser este el Código Civil que todavía nos rige aunque en la actualidad este Código ha sufrido reformas en todo su contenido y sobre todo en materia de arrendamiento

que es nuestro tema de estudio es por eso que solamente mencionaremos la definición de arrendamiento ya que en los siguientes capítulos analizaremos este tema en una forma más detallada.

El capítulo primero que es el que nos habla de las disposiciones generales del arrendamiento las cuales se encuentran establecidas por los artículos del 2398 al 2411 y es importante mencionar lo que nos dice el artículo 2398 del Código Civil de 1928 por ser éste el que nos da la definición de arrendamiento y dice:

*“El Arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.*

*El Arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.*

*El Arrendamiento de inmuebles destinados a comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años”.*

## **CAPITULO II**

### **GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

- A.- Conceptos del contrato de arrendamiento.**
- B.- Clasificación del contrato de arrendamiento.**
- C.- Naturaleza Jurídica.**
- D.- Derechos y Obligaciones del Arrendador.**
- E.- Derechos y Obligaciones del Arrendatario.**
- F.- Formas de Terminación del Contrato de Arrendamiento.**

## **GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

### **A.- CONCEPTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El contrato de arrendamiento, es uno de los contratos más importantes teóricamente y prácticamente, debido a los problemas que se suscitan entre las partes, principalmente porque su función más importante es de carácter económico en donde una de las partes desea obtener una renta demasiado excesiva por el arrendamiento de una vivienda y la otra parte desea pagar una renta que no sea excesiva por esa vivienda que reúna las características normales de uso y de disfrute y además que tal renta sea justa conforme a la economía que este pasando el país.

En nuestro Derecho Civil, solo comprende dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que regulaba el Derecho Romano que era el de la *Locatio Conductio rei*, es decir, el contrato de arrendamiento de cosas ya que el Derecho Romano comprendía varias formas de arrendamiento muy distintas a las actuales ya que existía, La *Locatio Conductio rei*, muy semejante al arrendamiento de cosas actual; La *Locatio Conductio operum* que era el arrendamiento de servicios; La *Locatio Conductio operis* que era el contrato de obras.

Estas formas de arrendamiento Romano pasaron al Derecho Francés, Italiano y Español, y en la actualidad estas formas prevalecen en estos Países y en nuestro país.

Antes de mencionar y entender el concepto de Contrato de Arrendamiento actual en nuestro Derecho es importante mencionar algunos conceptos de diferentes autores y de diferentes legislaciones como es la Francesa ya que el Derecho francés es la base de nuestra Legislación, así como el Derecho Romano.

Para Marcel Planiol y Georges Ripert.- El arrendamiento o locación es un contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo. Y nos menciona. Tres puntos que caracterizan el arrendamiento.

1.- DURACIÓN TEMPORAL: Cuando la locación se hace a perpetuidad, tratase de una enajenación y no de un arrendamiento. ¿Qué es un propietario que cede para siempre el goce de su bien, de no ser un propietario que ha perdido una parte de los atributos de su derecho? Por ello las locaciones perpetuas, admitidas en el Imperio Romano y practicadas en Francia hasta la Revolución, tendían ineludiblemente a transformar al arrendatario en propietario de la cosa; operaban lo que se ha llamado descomposición de la propiedad en dominio útil y dominio directo. El derecho moderno admite sólo los arrendamientos temporales. Los arrendamientos perpetuos serían nulos.

2.- CARÁCTER ONEROSO: El goce procurado a tercero no es gratuito. En esto se distingue el arrendamiento del préstamo simple o comodato. Entre estos dos contratos hay la misma diferencia que en la donación y la venta: el comodato y el arrendamiento son, respecto al goce temporal de las cosas, lo que la venta y la donación para su posesión a título definitivo. El arrendamiento es la compra del uso.

3.- MODO DE FIJAR EL PRECIO: El precio del arrendamiento es proporcional al tiempo. Mientras más prolongada es su duración, más aumenta el precio total; se calcula por unidad de tiempo: por hora, día, mes o año.<sup>(31)</sup>

Para Julien Bonnecase. Con referencia en los artículos, 1709 y 1713 del Código Civil Francés. “El arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una persona, se obliga a procurar otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio. Quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador, y arrendatario o locatario la otra persona”.<sup>(32)</sup>

<sup>(31)</sup> PLANIOL MARCEL Y RIPERT GEORGES. *Derecho Civil*. Editorial Pedagógica Iberoamericana. México 1996. Págs. 980, 981.

<sup>(32)</sup> BONNECASE JULIEN. *Tratado de Derecho Civil*. Editorial Harla. México 1993, Pág. 971.

Para los autores franceses el arrendamiento era un contrato celebrado entre dos personas una que se obliga a proporcionar a la otra el goce temporal de una cosa ya sea mueble o inmueble y la otra a pagar un precio cierto proporcional, hay que notar que estos autores en sus definiciones no mencionan la palabra uso nada más mencionan la palabra goce y en nuestro Código Civil para el Distrito Federal, el artículo 2398 sí menciona la palabra uso.

Después de mencionar algunos conceptos de arrendamiento según el Derecho Francés entraremos a analizar legislación y primeramente mencionaremos algunas definiciones del contrato de arrendamiento según diferentes autores.

Leopoldo Aguilar Carvajal define “Al contrato de arrendamiento como aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso mediante pago de una renta, es el precio, que debe ser cierto”.<sup>(33)</sup>

Ramón Sánchez Medal, define “Al arrendamiento como un contrato por el cual el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto”.<sup>(34)</sup>

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”.<sup>(35)</sup>

Rafael de Pina Vara, define y al respecto manifiesta “Que es aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto”.<sup>(36)</sup>

---

<sup>(33)</sup> AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO. *Contratos Civiles*. Tercera Edición. Editorial Porrúa. México 1982. Págs. 151, 152.

<sup>(34)</sup> SANCHEZ MEDAL, RAMON. *De Los Contratos Civiles*. Decimocuarta Edición. Editorial Porrúa. México 1995, Pág. 234.

<sup>(35)</sup> ROGINA VILLEGAS, RAFAEL. *Derecho Civil Mexicano*, Contratos. Tomo Sexto. Volumen 1 Sexta Edición. Editorial Porrúa. México 1994, Pág. 348.

<sup>(36)</sup> DE PINA VARA, RAFAEL. *Derecho Civil Mexicano*. Volumen Cuarto, Editorial Porrúa, México 2002, Pág. 98.

Estas definiciones que diferentes autores nos dan sobre el contrato de arrendamiento coinciden en gran parte, algunos mencionan a las partes por su nombre como es el caso de arrendador y arrendatario, pero en sí todas las definiciones van enfocadas a lo mismo.

Doctrinalmente y en términos generales el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, nos dice que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede ser menor a un año para las fincas destinadas a casa habitación y no puede exceder de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

De acuerdo con esta definición que el Código Civil para el Distrito Federal, indica sobre el arrendamiento se pueden apreciar los siguientes elementos:

**LA PRIMERA CARACTERÍSTICA.-** La concesión del uso o goce temporal de un bien conforme a lo convenido o conforme a su naturaleza, hay que resaltar que nuestro Código Civil para el Distrito Federal únicamente regula el arrendamiento de cosas ya sean mueble o inmuebles.

**LA SEGUNDA CARACTERÍSTICA.-** Es que la concesión del uso o goce debe ser temporal ya que nuestro Código Civil para el Distrito Federal establece límites mínimos y máximos obligatorios en donde un arrendamiento para fincas destinadas a la habitación no puede ser menor a un año y las fincas destinadas al comercio o a la industria no pueden exceder de veinte años.

**LA TERCERA CARACTERÍSTICA.-** Es el pago de un precio cierto como contraprestación ya que el arrendador al conceder el uso o goce de un bien, el arrendatario siempre debe pagar una renta, un precio cierto.

Por lo tanto se puede decir que la función jurídica del arrendamiento consiste en transferir el uso o goce de un bien temporal a cambio de un pago.

## **B.- CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Francisco Lozano Noriega nos dice que el contrato de arrendamiento tiene las siguientes características:

**ES PRINCIPAL.** Existe y subsiste por sí mismo porque tiene su propia finalidad jurídica y también económica porque no depende de otro contrato o de otra obligación preexistente para existir. Reúne su finalidad en sí mismo, no necesita de otro contrato u obligación para existir.

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

**ES ONEROSO.** Porque existe reciprocidad en los provechos y en los gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes, el arrendador soporta una carga, desprenderse del uso o goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal. Pero recibe un proveído, un beneficio: el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso o goce de una cosa.

**ES CONMUTATIVO.** Siendo el arrendamiento un contrato oneroso, debemos estudiar si es un contrato aleatorio o conmutativo, puesto que estos dos términos son los de la subdivisión de los contratos onerosos. El contrato es conmutativo ya que la renta que se



paga es cierta y no esta a expensas de una condición. La renta es cierta y se paga conforme al transcurso del tiempo en que se disfrute la cosa.

ES POR REGLA GENERAL FORMAL. Porque debe de constar por escrito como lo dice el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, que el contrato de arrendamiento debe de constar por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

ES DE EJECUCIÓN SUCESIVA. El contrato de arrendamiento es de ejecución sucesiva o de tracto sucesivo, esto es, porque la obligación del arrendador es una obligación que se va ejecutando, cumpliendo momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento.<sup>(37)</sup>

Ricardo Treviño García en su obra nos menciona otras dos características aparte de las ya antes mencionadas las cuales son las siguientes:

ES CONSENSUAL EN OPOSICION A REAL, ya que es suficiente el sólo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, es decir, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

ES CONSENSUAL EN OPOSICION A FORMAL, cuando el valor de la renta anual sea inferior a cien pesos.<sup>(38)</sup>

De estas características antes mencionadas podemos llegar a la conclusión de que el contrato de arrendamiento es un contrato principal ya que puede subsistir por sí solo, es bilateral porque da nacimiento a derechos y obligaciones recíprocos entre el arrendador y el

---

<sup>(37)</sup> LOZANO NORIEGA, FRANCISCO. *Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos*. Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México 1970. Págs. 332 a 334.

<sup>(38)</sup> TREVIÑO GARCIA, RICARDO. *Contratos Civiles y sus Generalidades*. Tomo I, Cuarta Edición, Editorial Font, México 1982, Pág. 222.

arrendatario, es oneroso porque impone provechos y gravámenes para las dos partes, es por regla general formal por que debe de otorgarse por escrito y consensual en oposición real, porque solo se requiere del consentimiento de las partes, es conmutativo porque desde un principio las partes establecen los derechos y gravámenes, así como las modalidades del tiempo, uso o goce, destino, etc. y es de tracto sucesivo porque sus efectos se prolongan a través del tiempo.

### **C.- NATURALEZA JURÍDICA.**

Después de definir el contrato de arrendamiento desde el punto de vista de su naturaleza como un contrato principal, bilateral, conmutativo, oneroso, temporal, de tracto sucesivo y formal. Veremos sí del arrendamiento se deriva un derecho personal o real para el arrendatario frente a la cosa arrendada. Para lo cual mencionaremos algunas opiniones de diferentes autores.

Para Julien Bonnecase “El derecho del arrendatario es personal, es decir, un derecho de crédito con garantías individualizada y no un derecho real ya que la ley obliga al adquirente de un inmueble arrendado a respetar los contratos de arrendamiento”.<sup>(39)</sup>

Para Colín y Capitant “Es un Derecho personal no un Derecho real”.<sup>(40)</sup>

Como para estos autores que consideran que el arrendatario tiene un derecho personal sobre la cosa hay quienes consideran que el arrendatario tiene un Derecho real ya que ellos basan su teoría afirmando que el contrato no inscrito sólo produce un Derecho personal y el contrato inscrito produce un Derecho real como es el caso del siguiente autor.

---

<sup>(39)</sup> BONNECASE, JULIEN. Ob. Cit. Pág. 975.

<sup>(40)</sup> DE PINA VARA, RAFAEL. Ob. Cit. Pág. 101.

Vázquez del Mercado dice “Que el contrato de arrendamiento cuando requiere ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, crea derechos reales”.<sup>(41)</sup>

Pero sobre esta teoría algunos autores opinan que la naturaleza jurídica de un contrato no puede cambiarse por la simple inscripción en el Registro Público sino que esa característica es un requisito formal del propio contrato.

Rafael de Pina Vara nos dice “Que la doctrina más extendida entiende que al arrendamiento debe atribuírsele naturaleza personal porque en él no se dan las características propias del Derecho real”.<sup>(42)</sup>

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal, nos establece que la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento produce en el arrendatario un Derecho personal y no real, principalmente porque el Derecho del inquilino es siempre de uso y disfrute de la casa no pudiendo disponer de ella más que para el destino que se haya establecido ya que una de sus características más importantes es que es de uso temporal y nunca será de su dominio perpetuo y además este tiene la obligación de poner en conocimiento del arrendador cualquier reparación que necesite la cosa arrendada así como de cualquier usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o prepare en la cosa arrendada.

Es por eso que podemos llegar a la conclusión que el derecho del arrendatario está siempre supeditado al ejercicio del Derecho real del arrendador por lo que consideramos que la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento es de Derecho personal.

---

<sup>(41)</sup> IBIDEM, Pág. 102.

<sup>(42)</sup> DE PINA VARA, RAFAEL. Ob. Cit. Pág. 102.

## **D. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.**

Nuestro Código Civil en su capítulo II del Título Sexto del artículo 2412 al 2424 regula los derechos y obligaciones del arrendador, por lo que mencionaremos y analizaremos los más importantes.

a).- Primeramente debe entregar la finca arrendada al arrendatario, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido o conforme a la naturaleza de la cosa.

b).- Conservar la cosa objeto de arrendamiento en el mismo estado, durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, y hacer todas las reparaciones que fueren necesarias para conservarla.

c).- No estorbar, ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa, ni variar su forma a no ser que sea por causa de reparaciones urgentes o indispensables.

d).- Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario como consecuencia de perturbaciones por actos jurídicos, o conductas ilícitas, es decir, debe garantizar el uso pacífico de la cosa.

e).- No puede mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo en caso de reparaciones urgentes e indispensables para el uso.

f).- Debe responder de los daños o perjuicios que sufra el arrendatario por defectos o vicios de la cosa, anteriores al arrendamiento.

g).- A pagar las mejoras que hiciere el arrendatario a la cosa arrendada cuando se haya obligado a ello.

h).- A intervenir para evitar toda usurpación o novedad dañosa sobre la cosa arrendada.

i).- A devolver algún saldo a favor al arrendatario si lo hubiere al final del arrendamiento.

j).- A entregar la cosa en el tiempo convenido y si no se estipuló deberá entregar la cosa cuando sea requerido.

La principal obligación de las antes mencionadas que tiene el arrendador es la entrega de la cosa en buen estado y con todos sus accesorios y tal entrega debe ser en el tiempo estipulado, posteriormente otra obligación también importante es que debe conservar la cosa en buen estado durante el tiempo que dure el arrendamiento haciendo para esto las reparaciones que fuesen necesarias para su conservación. Así como garantizar el uso o goce pacífico de la cosa durante el tiempo que dure el arrendamiento.

## **E. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal, en su capítulo III del Título Sexto del artículo 2425 al 2447 regula los derechos y obligaciones del arrendatario por lo que mencionaremos y analizaremos las más importantes.

a).- La primera obligación es que debe de satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido, en donde la renta tiene que ser cierta y determinada, la cual puede consistir en una cantidad de dinero que se haya estipulado o cualquier otra cosa equivalente, el arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada y tal pago deberá ser en el lugar convenido o en la casa habitación o despacho del arrendatario. La renta deberá pagarse en el plazo convenido que puede ser mensual, bimestral o anual, ya que si no existe plazo se pagará por meses vencidos.

b).- Debe conservar la cosa arrendada y responder de los perjuicios que la cosa sufra por su culpa o negligencia de otras personas, como de familiares, sirvientes o subarrendatarios.

c).- Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

d).- Debe hacer las reparaciones de poca importancia.

e).- Debe de informar al arrendador la necesidad de hacer reparaciones en la cosa arrendada.

f).- Debe de responder del incendio de la cosa arrendada siempre y cuando no sea por caso fortuito, fuerza mayor o vicio de la construcción, por lo que debe evitar que el fuego se propague en su finca.

g).- Debe informar al arrendador de toda usurpación o novedad dañosa.

h).- No debe variar la forma de la cosa arrendada y si lo hace debe restablecerla al mismo estado en que se encontraba cuando la recibió siendo responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen.

i).- Debe devolver la cosa arrendada al término del arrendamiento.

El arrendatario a parte de los derechos que tiene por parte de las obligaciones del arrendador ya consignados tiene otros derechos también importantes como es el caso que no pueda usar totalmente la cosa arrendada ya sea por caso fortuito, fuerza mayor o por evicción, tiene el derecho de no pagar la renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato, y si sólo se le impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, y

si por vicios ocultos se le impide el uso de la cosa no se causará rentas mientras dure el impedimento o la rescisión del contrato si dura más de dos meses. Otro derecho importante que tiene el arrendatario es el derecho de Preferencia para el caso de que el arrendador quiera vender la finca arrendada en igualdad de condiciones, sea preferido en los términos que nos marca el artículo 2448-J del Código Civil.

Otros derechos que tiene el arrendamiento con referente a la cosa arrendada y que son protegidos por la ley, están establecidos en el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, que nos dice que las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-D, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por lo que son irrenunciables.

Por lo que tales derechos son los basados en los siguientes artículos:

El artículo 2448-A. Nos establece que no podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley, esto quiere decir que queda prohibido dar en arrendamiento vivienda en estado inservible es decir sin baño, sin protección, sin ventanas, ni puertas, etc.

El artículo 2448-B. Nos establece que el arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria, deberá responder de los daños y perjuicios que el arrendatario sufra por su causa.

El artículo 2448-G. Establece la obligación por parte del arrendador de registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal el cual una vez hecho esto deberá entregársele una copia al arrendatario, y si no se hiciera esto, el arrendatario podrá registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad antes mencionada.

El artículo 2448-H. Nos establece los casos de subrogación de los derechos y obligaciones de los herederos del arrendatario en caso de fallecimiento de este siempre y

cuando tales herederos hubiesen habitado real y personalmente el inmueble en vida del arrendatario.

## **F. FORMAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal, en su capítulo IX del Título Sexto de los artículos 2483 al 2496 nos mencionan los medios por los cuales se puede dar por terminado el contrato de arrendamiento, los cuales son los siguientes:

a).- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

Como vemos este término puede ser convencional o legal, es convencional el que es fijado por las partes, ya que si el arrendamiento se hizo por tiempo determinado concluirá el día prefijado y si es que no se celebró por tiempo expresamente determinado concluirá éste a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso o por escrito dado a la otra parte si el predio es urbano con 30 días de anticipación y si el predio es rústico, de comercio o de industria con un año de anticipación.

Es importante mencionar que cuando en un contrato celebrado por tiempo determinado, el arrendatario continua en posesión del inmueble sin oposición del arrendador en el uso y goce del bien quedando el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, entonces el contrato se entiende prorrogado por tiempo indeterminado, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato a voluntad de ellas previo aviso por escrito dado a la otra parte con treinta días de anticipación, si el predio es urbano y con un año de anticipación si es rústico y de comercio o de industria. A esta institución se le llama Tácita Reconducción y esta reglamentada en el Artículo 2487 del Código Civil.



Con referente a lo antes expuesto y para su mejor entendimiento, diversos Tribunales Colegiados de Circuito en Materia Civil, han sustentado en diversas ejecutorias mismas que han creado Jurisprudencias, sobre la procedencia de la Tácita reconducción en el contrato de arrendamiento, por lo que a continuación se transcriben los siguientes:

#### **ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN.**

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

Quinta Epoca:

Tomo LXXXII; Pág. 878. Asúnsolo de Herrera Emila.- 5 votos.

Sexta Epoca, Cuarta Parte.

Vol. XIX. Pág. 47. A. D. 763/57.- Constantino Díaz García.- 5 votos.

Vol. XXVIII, Pág. 100. A. D. 2514/59.- María Isabel León.- Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLI, Pág. 19. A. D. 1660/59.- María del Refugio Olalde.- 5 votos.

Vol. LXII, Pág. 84. A. D. 4353/61.- Sofía M. Vda. de Morales.- 5 votos.

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación.- Cuarta Parte.- Tercera Sala.- Pág. 286.

#### **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 en 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 pueden saber qué tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la tácita reconducción.

Quinta Epoca:

Tomo LXXII, Pág. 5690.- Administración de los Ferrocarriles Nacionales de México.

Tomo LXXXIV, Pág. 2658.- Cía. de Inmuebles Trinidad, S.A.

Tomo LXXXVI, Pág. 685.- Cía de Inmuebles Trinidad, S.A.

Tomo LXXXIX, Pág. 1157.- Ruíz Rivera Manuel.

Tomo LXXXIX, Pág. 2442.- García Vda. de Martínez Julieta.

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 289.

### **ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE.**

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

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XXIV, Pág. 87 A. D. 2603/58.- Joyería La Palma, S.A. de R.L.- Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXVI, Pág. 49 A. D. 6044/58.- Manuel Guerrero.- 5 votos.

Vol. XXXV, Pág. 38 A. D. 926/59.- Justo Hernández Orozco.- 5 votos.

Vol. XXXVII, Pág. 36, A. D. 7539.- Waldo Soberón.- 5 votos.

Vol. XI, Pág. 76, A.D. 4276/59.- David de J. Jiménez.- Una unanimidad de 4 votos.

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 288.

Hay que hacer mención que el artículo 2486 de donde fue derogado y el artículo 2487 se reformó quedando de la siguiente manera:

*"Artículo 2487.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario."*

Y por una parte es legal cuando es fijado por la ley en este caso todo contrato de arrendamiento será de un año forzoso para ambas partes salvo disposición en contrario, y tal arrendamiento no puede ser menor a un año para las fincas destinadas a casa habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria esto lo podemos entender que el término para el plazo fijado para el arrendamiento será de un año forzoso para ambas partes el cual no puede ser menor de un año para la finca destinada a habitación y de veinte años para las destinadas al comercio o la industria.

b).- Por convenio expreso, esto es conforme al acuerdo de voluntades de las partes.

c).- Por nulidad, esto es por la falta de la capacidad general para celebrar un contrato por cualquiera de las partes o por ambas partes.

d).- Por rescisión, cualquiera de las partes puede dar por rescindido el contrato de arrendamiento, por el incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes o por ambas partes.

Las causas por las que se puede exigir la rescisión del contrato por parte del arrendador son las siguientes:

- Por falta de pago de la renta.
- Por usarse la cosa en contravención a lo convenido.
- Por el subarrendamiento de la cosa arrendada.
- Por daños graves a la cosa arrendada.
- Por variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador.
- Las causas por las que se puede exigir la rescisión del contrato por parte del arrendatario son las siguientes:
  - Cuando el arrendador no haga las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa arrendada.
  - Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada.

- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada anteriores al arrendamiento.
- Por la oposición del arrendador sin motivo fundado para el subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario.

e).- Por confusión cuando una persona tiene el carácter de arrendador y arrendatario, cuando el arrendatario compra la cosa arrendada.

f).- Por la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada ya sea por caso fortuito o fuerza mayor, esta situación la establece el artículo 2490, fracción II del Código Civil para el Distrito Federal, y puede ser ocasionado por un incendio, una inundación, en un temblor, etc.

g).- Por expropiación total de la cosa arrendada, esta situación la establece el artículo 2496 del Código Civil para el Distrito Federal, cuando el Gobierno local lo expropia el inmueble por estar afectado en su estructura, un edificio o casa habitación y realiza una construcción para el beneficio de la sociedad.

h).- Por evicción total de la cosa arrendada, esta situación la establece el artículo 2490, fracción III del Código Civil para el Distrito Federal por vicios ocultos que contenga el inmueble arrendado desconocidos por el arrendatario y que fueron anteriores al arrendamiento.

### **CAPITULO III**

#### **LAS IRREGULARIDADES JURÍDICAS EN LAS CLÁUSULAS QUE CONTIENEN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ACTUALES.**

- A.- Tipos de cláusulas que se pueden dar en los contratos de arrendamiento.**
- B.- La Irregularidad Jurídica en las Cláusulas Esenciales.**
- C.- La Irregularidad Jurídica en las Cláusulas Naturales.**
- D.- La Irregularidad Jurídica en las Cláusula Accidentales.**
- E.- Impacto Social de esas Irregularidades.**

## **LA IRREGULARIDAD JURÍDICA EN LAS CLÁUSULAS QUE CONTIENEN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ACTUALES.**

### **A.- TIPOS DE CLÁUSULAS QUE SE PUEDEN DAR EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.**

En este capítulo vamos a ver los tipos de cláusulas que se pueden dar en los contratos de arrendamiento, así como las irregularidades jurídicas que se pueden suscitar y también qué impacto social pueden ocasionar esas irregularidades jurídicas.

Ernesto Gutiérrez y González dice: “Que las normas del Código sobre el régimen de un determinado contrato, cuando se actualizan en una operación convencional, toman el carácter de cláusulas”.<sup>(43)</sup> Por lo que en referencia a nuestro tema de estudio podemos decir que cuando las normas que contiene el Código Civil, materia de Arrendamiento, pasan al Contrato de Arrendamiento, éstas adoptan tres tipos:

**a).- CLÁUSULAS ESENCIALES.-** Gutiérrez y González dice: “Son las que dan su calificación jurídica al contrato que se celebran y sin las cuales no se pueden concebir la existencia de éste, o bien a falta de esas cláusulas, si se quiere que el acuerdo de voluntades sea un contrato, éste tendrá una denominación jurídica diversa a aquél que se creyó celebrar”.<sup>(44)</sup>

Estas cláusulas esenciales son aquéllas sin las cuales el contrato de arrendamiento no puede subsistir ya que se requieren para su existencia misma.

---

<sup>(43)</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. *Derecho de las Obligaciones*. Décima Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México 2001. Pág. 386.

<sup>(44)</sup> *Ibidem*. Pág. 387.

**b).- CLÁUSULAS NATURALES.-** En esto Gutiérrez y González dice: “Son aquellas que sin ser esenciales a la vida del contrato derivan del régimen legal complementario de éste, no obstante, que los otorgantes nada hayan dicho al respecto, pero también por acuerdo de éstos, se pueden excluir de la convención”.<sup>(45)</sup>

Estas cláusulas naturales están sobre entendidas en el contrato de arrendamiento, cuando las partes no se han explicado, pero que no siendo de la esencia del contrato pueden ser suprimidas en él por una explicación formal.

**c).- CLÁUSULAS ACCIDENTALES.-** “Que son las que por regla general, existen solamente cuando las partes acuerdan expresamente incluirlas en el contrato, no son ni de esencia ni de la naturaleza del contrato”.<sup>(46)</sup>

Estas cláusulas son aquéllas que no siendo de la naturaleza del contrato de arrendamiento no pueden estar contenidas en él, sino en virtud de cláusulas particular o especial y en la actualidad en el contrato de arrendamiento, el arrendador es el que las expresa en el contrato esté o no de acuerdo el arrendatario sobre esas cláusulas, debido a la problemática de la falta de vivienda donde habitar por lo que los arrendatarios quedan a merced de la voluntad del arrendador.

Después de explicar los tipos de cláusulas por las que está formado el contrato de arrendamiento pasaremos a analizar la forma en que los arrendadores abusan de estas cláusulas, ocasionando perjuicios al arrendatario y especialmente al fiador siendo éste una tercera persona que interviene en una relación contractual en donde los obligados principales son el arrendador y arrendatario, pero que al dejar de cumplir con sus obligaciones el arrendatario, el fiador tiene que responder por él, asumiendo la responsabilidad del pago por el incumplimiento de las obligaciones.

---

<sup>(45)</sup> Gutiérrez y González Ernesto. Ob. Cit. Pág. 388.

<sup>(46)</sup> Gutiérrez y González Ernesto. Ob Cit. Pág. 388.

## **B.- LA IRREGULARIDAD JURÍDICA EN LAS CLAUSULAS ESENCIALES.**

Primeramente tenemos que hacer mención, que las normas que contiene el Código Civil para el Distrito Federal sobre el régimen del contrato de arrendamiento, en relación a los elementos esenciales, los cuales van a pasar en forma de cláusulas esenciales al contrato, en donde tales elementos son: Las partes, la cosa arrendada, el precio, el tiempo; en donde en algunos de éstos el arrendador abusa al plasmarlos como cláusulas en los contratos y debido a la necesidad que tienen las personas en este caso los arrendatarios de arrendar una habitación donde vivir se tiene que apegar a tales cláusulas por muy leoninas que sean debido a que el Código Civil para el Distrito Federal que nos rige permite que los contratantes puedan estipular las cláusulas que crean convenientes en donde el artículo 1839 con referente a esto, nos dice:

*"Artículo 1839.- Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley".*

Del artículo anteriormente expuesto, se desprende que los contratantes pueden estipular las cláusulas que crean convenientes siendo que las que se refieren a los requisitos esenciales del contrato se tendrán por puestas aunque no se expresen y también debido a que en nuestro Código Civil permite que las cláusulas que sean consecuencia de su naturaleza ordinaria sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley y es en donde los arrendadores abusan para hacer renunciar a los arrendatarios de tales derechos.

Después de hacer la mención de los elementos esenciales que constituyen las cláusulas esenciales y del artículo que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes para la estipulación del contrato de arrendamiento procederemos a analizar cada uno de los elementos esenciales que se encuentran estipulados en los artículos del Código Civil para el Distrito Federal, en lo referente a la Materia de Arrendamiento en cuanto a las fincas urbanas destinadas a la habitación, en como la forma en que deben de



ser plasmados como cláusulas esenciales al contrato así como los abusos cometidos por los arrendadores en algunas de estas cláusulas en perjuicio del arrendatario y en algún momento determinado al fiador.

**LAS PARTES Y LA COSA OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.-** En el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, en el primer párrafo nos menciona:

***"Artículo 2398.- El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".***

Con referencia a esta cláusula en donde se habla de las partes arrendador, arrendatario y de la cosa que se da en arrendamiento, en este caso una finca urbana destinada a la habitación, no hay ningún abuso por parte del arrendador, ya que en esta cláusula se requiere del consentimiento de las partes y del objeto, cosa del arrendamiento, en este caso de una vivienda ya sea un departamento o una casa, para la existencia del contrato de arrendamiento y sobre lo que se refiere a la cosa que es una finca urbana destinada a la habitación el arrendador no está abusando en perjuicio del arrendatario ya que en el Código Civil para el Distrito Federal, nos dice en 2448-A, "No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario, se aplicarán al arrendador las sanciones procedentes". Siendo esta disposición de orden público e interés social.

**EL PRECIO.-** El mismo artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, en su primer párrafo nos dice:

***"Artículo 2398.- El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".***

También hay que mencionar que en el artículo 2399 del mismo ordenamiento jurídico, nos dice:

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

Con referencia al precio del arrendamiento que deberá de pagar el arrendatario por el uso o goce de la vivienda, la mayoría de las veces el arrendador es quien decide la cantidad de dinero que se estipulará en el contrato de arrendamiento y hay ocasiones que se pide un precio demasiado elevado, que no va de acorde a la finca que se da en alquiler y por la necesidad de tener una vivienda el inquilino tiene que acceder a dicha renta aunque esto le ocasione un detrimento en su economía.

Por otra parte en el artículo 2448-D primer párrafo del Código Civil para el Distrito Federal nos dice:

***"Artículo 2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y sólo podrá ser aumentada anualmente"***.

Este ordenamiento legal nos establece que sólo el costo del arrendamiento se establecerá únicamente en pesos mexicanos y no en otro tipo de moneda que no sea nacional o de nuestro país y esto es al beneficio del arrendatario, toda vez que si establece la renta en una divisa diferente como en dólares para que en un caso de una creciente inflación no vea en detrimento la renta del arrendamiento por la devaluación de la moneda nacional el arrendador tendrá por seguro que no verá un detrimento en su renta al contrario lo beneficiará ocasionándole un perjuicio al inquilino ya que por la devaluación de nuestra moneda el dólar costará más caro ya que al no poder pagar el nuevo precio del arrendamiento dejara de cumplir con la obligación principal y permite posteriormente que el arrendador tenga que demandar el pago de las rentas no cubiertas después de dos meses del incumplimiento del pago de la renta y también demandar el pago de otras cláusulas que operan al incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento y ocasionándole perjuicio al arrendatario como a su fiador que será el que tenga que pagar por el arrendatario.

**EL TÉRMINO.-** En el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, nos menciona que:

*“Artículo 2398.- El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.*

***El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.***

*El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años”.*

Posteriormente también en el artículo 2448-C del ordenamiento legal antes invocado, nos dice:

***“Artículo 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario”.***

Las disposiciones antes estipuladas en estos artículos que se plasman, el arrendamiento es de un año forzoso para ambas partes; pudiéndose pactar por menos tiempo ya que la ley lo permite.

Con referente al tiempo o término que se dará en el arrendamiento destinadas a la habitación cuando se establece que el arrendamiento será por menos tiempo pone en desventaja al arrendatario, ya que en la práctica el arrendador cada vez que celebra un nuevo contrato de arrendamiento establece un incremento a la renta lo que va en detrimento de los intereses del arrendatario y causándole perjuicio en su economía.

En relación a lo antes expuesto, al momento de que el arrendatario continúe con la posesión del inmueble arrendado sin oposición del arrendador en el uso y goce del bien quedando el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato celebrado entre las partes, entonces el contrato se

entiende prorrogado por tiempo indeterminado, pudiendo cualquiera de las partes a solicitar a la otra la terminación del contrato a voluntad de la parte que lo solicita previo aviso por escrito dado a la otra parte con treinta días de anticipación, si el predio es urbano y con un año de anticipación si es rústico, de comercio o de industria; como lo establece el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal y a esta institución se le llama **TÁCITA RECONDUCCIÓN** y está reglamentada en el artículo 2787 del ordenamiento legal antes invocado que dice:

*"Artículo 2787.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario".*

### **C.- LA IRREGULARIDAD JURÍDICA EN LAS CLÁUSULAS NATURALES.**

Como mencionamos anteriormente, nuestro Código Civil para el Distrito Federal, permite a los contratantes puedan estipular las cláusulas que crean convenientes en donde en el artículo 1839 del ordenamiento legal antes invocado, nos dice:

*"Artículo 1839.- Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sea consecuencias de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley".*

De este artículo se desprende que las cláusulas que sean consecuencia de la naturaleza ordinaria de los requisitos esenciales pueden ser renunciadas ya que el Código

Civil para el Distrito Federal, en este mismo artículo nos dice que pueden ser renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.

Por consiguiente este artículo permite que el arrendador quien normalmente o siempre estipula las cláusulas en el contrato de arrendamiento, haga renunciar al arrendatario de algunos derechos que le otorga el Código Civil para el Distrito Federal, donde muchas veces el arrendatario por la necesidad de adquirir una vivienda arrendada o porque no tiene ningún conocimiento en las leyes, no se da cuenta de los derechos que el arrendador le hace que renuncie ocasionándole perjuicios al arrendatario en su economía, por lo que se procederá a analizar los artículos que son consecuencia de la naturaleza ordinaria de los requisitos esenciales, como la forma en que pasan hacer cláusulas naturales, así como los abusos cometidos por los arrendadores en perjuicio del arrendatario y en un determinado momento a su fiador.

**VENCIMIENTO.-** En el artículo 2484 del Código Civil para el Distrito Federal, nos menciona:

*"Artículo 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479".*

Esta disposición estipulada en el artículo antes plasmado en forma de cláusula en el contrato que normalmente dice: el contrato concluye el día prefijado en la cláusula tal, (siendo ésta la que se refiere al término del arrendamiento) como lo previene la primera parte del artículo 2484 del ordenamiento legal antes invocado, pero si el arrendatario no desocupa la localidad al vencimiento de dicho término el arrendador podrá demandar la terminación de este contrato dentro de los 10 días siguientes a su vencimiento.

Con referencia a esta cláusula en donde se habla del vencimiento del contrato que viene siendo consecuencia de la naturaleza ordinaria del término del arrendamiento no hay ningún abuso por parte del arrendador ya que el contrato concluye al vencimiento de éste.

**INCREMENTO DE LA RENTA.-** Con referencia a esta cláusula en el artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal, en su segundo párrafo, es donde se estipula el incremento de la renta:

*"Artículo 2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y sólo podrá ser aumentada anualmente. **En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder de 10% de la cantidad pactada como renta mensual**".*

Esta disposición antes estipulada nos establece que el incremento anual de la renta no podrá exceder del 10% de la cantidad estipulada en el contrato de arrendamiento, mientras que dicho importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, es decir, que no rebase la cantidad de \$7,300.50 (Siete mil trescientos pesos 50/100 M.N.), toda vez que el salario mínimo vigente se encuentra en la actualidad en \$48.67 (Cuarenta y ocho pesos 67/100 M.N.) en el presente año dos mil seis, y esto sólo beneficia a algunos arrendatarios que su renta mensual que tienen la obligación de pagar al arrendatario no exceda de los ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, si esta disposición no se establece deja al arrendador libremente a su criterio incrementar a su voluntad el monto de dicha renta, esta disposición se plasma en forma de cláusula en el contrato que normalmente puede decir:

*El arrendatario acepta y se obliga a pagar un incremento anual acumulativo y sucesivo a la renta estipulada en la cláusula tal (la que se refiere al precio del arrendamiento) en los siguientes términos:*

*Una vez vencido el término forzoso pactado en la cláusula tal (la que se refiere el término del arrendamiento) la renta que se pactó en la cláusula tal (la que se refiere al precio) se incrementará en un 100%, a partir del vencimiento de dicho término, de la siguiente manera:*

*1.- El primer año, en un 100% (Cien por ciento).*

*2.- El segundo año, en un 100% (Cien por ciento), sobre la renta ya incrementada, regulada en el punto inmediato anterior.*

3.- *El tercer año, en un 100% (Cien por ciento), sobre la renta ya incrementada, regulada en el punto inmediato anterior.*

4.- *Y así sucesivamente se incrementará la renta en un 100% (Cien por ciento), en relación al monto ya incrementado del año inmediato anterior, hasta en tanto el inquilino desocupe y haga entrega al arrendador de la localidad arrendada, estando el arrendador, en posibilidad de demandar judicialmente a la arrendataria y a su(s) fiador(es) solidario(s), lo que proceda. Por lo anterior, esta cláusula no deberá ser considerada de manera alguna como una extensión al término estipulado en la cláusula tal (la que se refiere al término) de este contrato, estando siempre el arrendatario obligado a desocupar la localidad en el término pactado.*

Con referencia a esta cláusula en donde se habla del incremento de la renta, que viene siendo consecuencia de la naturaleza ordinaria del precio del arrendamiento, el arrendador puede cometer abusos en contra del arrendatario ya que lo obliga a aceptar dicho incremento de la renta anual acumulativa y sucesiva a razón del 100%, resultando esta cláusula contraria al derecho, al uso y a las buenas costumbres por ser una cláusula leonina y apreciarse una usura la pretensión del arrendador al formular tal incremento ocasionando perjuicio al arrendatario y al vencimiento del contrato éste siga ocupando la vivienda al precio de ésta se incrementará en un 100%, ya que si el arrendatario por no tener el dinero y los ingresos necesarios, deja de pagar las mensualidades menos podrá pagar un incremento y posteriormente al demandar tales prestaciones al arrendador, éste se desiste de la demanda en contra del arrendatario y se va en contra del fiador para que éste responda por el pago de las obligaciones que dejó de cumplir el arrendatario.

Con referencia al artículo 2448-D, párrafo segundo, del Código Civil para el Distrito Federal, en donde se establece el incremento de la renta mensual, como lo mencionamos anteriormente solamente beneficia al arrendatario que dicha mensualidad no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, es decir, la cantidad de \$7,300.50 (Siete mil trescientos pesos 50/100 M.N.) y esta cantidad puede variar si hay un incremento en el salario mínimo durante el año que establezca la Comisión Nacional de Salarios Mínimos y las Comisiones Consultivas como lo establecen los artículos 94 y 95 de la Ley Federal del Trabajo, en la región donde se encuentre la capital de nuestro país; y si la mensualidad de la renta sobrepasa la cantidad antes

mencionada, el arrendatario no obtendrá el beneficio de esta disposición, si llega el arrendador a interponer una demanda de controversia de arrendamiento inmobiliario en contra del inquilino y de su(s) fiador(es) solidario(s), por lo que este artículo se debe de reformar en su segundo párrafo en establecer que este beneficio en el incremento de dicha mensualidad sea para todos aquellos individuos que tengan la necesidad de alquilar una vivienda sin que el costo de la renta mensual sea un requisito para obtener el beneficio que establece este ordenamiento legal, y se aplique a todos los contratos de arrendamiento destinados a la habitación, sin que se especifique el valor de la mensualidad del arrendamiento en días de salario mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, siempre y cuando se encuentren al corriente en el pago de rentas.

Se debe establecer un incremento anual a la renta mensual, que beneficie a ambas partes contratantes, tanto en la capacidad económica del arrendatario, así como el beneficio del arrendador de obtener los ingresos necesarios para conservar la cosa arrendada en buen estado, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, así como obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad, y seguridad del inmueble dado en arrendamiento y así poder dar cumplimiento a una de las obligaciones del arrendador que esta establecida en el artículo 2412, Fracción II del Código Civil para el Distrito Federal.

#### **D.- LA IRREGULARIDAD JURÍDICA EN LAS CLÁUSULAS ACCIDENTALES.**

Ahora hablaremos de estas cláusulas accidentales que sin formar parte de la esencia, se pueden estipular en el contrato de arrendamiento, toda vez que el Código Civil para el Distrito Federal lo permite. En la actualidad el Arrendador es quien las estipula a su propia voluntad esté o no de acuerdo el arrendatario, el cual tiene que acatarlas aún cuando le causen perjuicios a él y probablemente a su fiador si en un dado caso su fiado deja de cumplir con sus obligaciones permitiendo que opere una de estas cláusulas accidentales que a continuación analizaremos.



**LA GARANTÍA.-** Esta primera cláusula accidental que vamos a analizar que es la garantía que pide el arrendador para la seguridad del cumplimiento en lo estipulado en el contrato de arrendamiento, tal garantía se conoce como una fianza la cual constituirá en que el arrendatario tendrá en la mayoría de las ocasiones al alquilar un departamento o una casa por la necesidad de tener una vivienda, como un requisito tener un fiador el cual se comprometerá con el arrendador a responder de forma solidaria, la obligación contraída por el inquilino asumiendo la responsabilidad de pagar en caso de incumplimiento de su fiado.

En el artículo 2794 del Código Civil para el Distrito Federal, nos dice:

*"Artículo 2794.- La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace".*

La fianza que se otorga en el contrato de arrendamiento puede ser: civil, convencional y gratuita.

**1.-** La fianza es civil, de conformidad con el artículo 2811 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual fija las características de la fianza civil y el cual dice:

*"Artículo 2811.- Quedan sujetas a las disposiciones de este título las fianzas otorgadas por individuos o compañías accidentalmente a favor de determinadas personas, siempre que no las extiendan en forma de póliza, que no las anuncien públicamente por la prensa o por cualquier otro medio y que no se empleen agentes que las ofrezcan".*

**2.-** La fianza es convencional, cuando se otorga de común acuerdo entre el fiador y el arrendador.

**3.-** La fianza es gratuita, cuando el fiador no recibe retribución alguna para otorgarla.

La fianza aunque no se estipule en ningún artículo en especial dentro del título Sexto del Arrendamiento del Código Civil para el Distrito Federal se plasma en forma de

una cláusula en el contrato de arrendamiento que normalmente se puede estipular de la siguiente forma:

*Para seguridad y garantía en el cumplimiento de todo lo estipulado en el presente contrato lo firma(n) solidariamente con "LA ARRENDATARIA" **LOS SEÑORES SUSANA LUISA ANDRADE TOVAR Y L.A.E. JUAN CARLOS GARCIA REBOLLEDO** quien(es) declara(n) ser propietario(s) de **LA CASA MARCADA CON EL NUMERO CIENTO CUARENTA Y CUATRO DE LA CALLE DE LAS TORTOLAS (LOTE SIETE, MANZANA VEINTIOCHO) FRACCIONAMIENTO LAS ALAMEDAS, MUNICIPIO DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA, TLALNEPANTLA, ESTADO DE MÉXICO, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA PARTIDA 25, VOLUMEN 744, LIBRO PRIMERO, SECCION PRIMERA EL 172 DE SEPTIEMBRE DE 1996, DECLARANDO, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE SE ENCUENTRA LIBRE DE ADEUDO O GRAVAMEN DE CUALQUIER NATURALEZA Y SE OBLIGAN, DE IGUAL MANERA A NO ENEJENARLA O GRAVARLA DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO.** y se constituye(n) fiador(es) y principal(es) obligado(s) y se compromete(n) a pagar todas y cada una de las obligaciones contraídas por su fiado, de manera especial, en forma enunciativa y no limitativa, se compromete(n) para con "LA ARRENDADORA" a pagar las obligaciones de "LA ARRENDATARIA" si ésta no hace pago de la renta y de las Penas Convencionales estipuladas en el presente Contrato; de las indemnizaciones que correspondan a "LA ARRENDADORA", por los daños y perjuicios que se le causen y que sean imputables a "LA ARRENDATARIA", así como a responder por el presente Contrato, de todas sus obligaciones como Fiador Solidario de "LA ARRENDATARIA", las cuales no cesarán si no hasta en tanto "LA ARRENDADORA" se dé por recibida de conformidad y a su entera satisfacción del inmueble materia del arrendamiento, así como después de haber recibido el pago de todo lo que adeudare el inquilino, así como de las obligaciones que contrajo de conformidad con el presente contrato, aun cuando el arrendamiento dure más del plazo estipulado en el Clausulado del presente contrato, ya sea por prórroga o porque se continúe por tiempo indefinido, o por cualquier otro motivo. Tampoco se extinguirán las obligaciones del (los) fiador(es), por las prórrogas o esperas que "LA ARRENDADORA" conceda a "LA ARRENDATARIA", sin consentimiento expreso de el o los fiadores, por lo que renuncian a los beneficios de orden y excusión que le conceden los Artículos 2812, 2813, 2814, 2815, 2818, 2820, 2823, 2824, 2826, así como los Artículos 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849 y demás relativos y concordantes del Código Civil para el Distrito Federal.*

Referente a esta cláusula accidental en donde se estipula una garantía para la seguridad del cumplimiento en lo estipulado en el contrato de arrendamiento, en donde al

arrendador la estipula a su voluntad propia, en donde esta cláusula por muy leonina que sea, el fiador se tiene que adherir a ella siendo esta cláusula la que perjudica al fiador violando todos los derechos que le otorga el Código Civil para el Distrito Federal, que posteriormente vamos a mencionar uno por uno.

Primeramente el arrendador no lo limita al plazo convenido en el arrendamiento, en las obligaciones contraídas con el objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, las cuales no cesarán sino hasta que el arrendador se da por recibido de conformidad y a su entera satisfacción del inmueble material del arrendamiento, así como después de haber recibido el pago de todo lo que adeudare el inquilino, aun y cuando el contrato dure más del plazo estipulado, ya sea porque se prorrogue el contrato o porque se continúe por tiempo indefinido.

En donde el arrendador lo hace renunciar a los beneficios que le otorgan los artículos sobre lo referente a la extinción de la fianza además de que en la cláusula sólo los menciona pero no explica en qué consisten, sin saber el fiador a qué lo hacen renunciar, ya que el artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, lo permite el cual nos dice:

*"Artículo 2487.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario".*

En este artículo antes mencionado, en su parte final permite que el arrendador haga renunciar al arrendatario sobre el término en que otorgara la fianza siendo que sin su autorización se siga otorgando la fianza en las prórrogas del contrato de arrendamiento.

Asimismo, esta misma cláusula hace que los fiadores renuncien a los beneficios de orden y excusión que les conceden los artículos relativos a la fianza que estipula el Código Civil para el Distrito Federal, además de que sólo menciona y realiza una

enumeración de los preceptos legales a los cuales supuestamente renuncia el fiador nunca se establecieron en términos claros y precisos de lo cual hace que el fiador al no ser un perito en derecho sepa en qué consisten dichos derechos a los cuales lo hacen renunciar en donde tales derechos vamos a mencionar a continuación y consisten en:

**BENEFICIO DE ORDEN.-** Consiste en que el fiador no pueda ser demandado por el acreedor (arrendador) sin que previamente sea reconvenido el deudor (arrendatario).

En el artículo 2814 del Código Civil para el Distrito Federal nos dice:

*"Artículo 2814.- El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de sus bienes".*

Asimismo, en el artículo 2822 del ordenamiento legal antes invocado nos dice:

*"Artículo 2822.- Cuando el fiador haya renunciado el beneficio de orden, pero no el de excusión, el acreedor puede perseguir en un mismo juicio al deudor principal y al fiador; más éste conservará el beneficio de excusión, aún cuando se dé sentencia contra los dos".*

Permite la renuncia de este beneficio y en el artículo 2823 del mismo ordenamiento jurídico dice:

*"Artículo 2823.- Si hubiere renunciando a los beneficios de orden y excusión, el fiador, al ser demandado por el acreedor, puede denunciar el pleito al deudor principal, para que éste rinda las pruebas que crea conveniente; y en caso de que no salga al juicio para el indicado objeto, le perjudicará la sentencia que se pronuncie contra el fiador".*

En este ordenamiento legal hace mención a esta renuncia del fiador siendo un gran perjuicio para él.

**EL BENEFICIO DE EXCUSIÓN.-** En el artículo 2815 del Código Civil, nos dice:

*"Artículo 2815.- La excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación, que quedará extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto".*

Asimismo, en el artículo 2816, fracción II del Código Civil para el Distrito Federal nos dice:

*"Artículo 2816.- La excusión no tendrá lugar:  
II.- En los casos del concurso o de insolvencia probada del deudor".*

Permite la renuncia de este beneficio y en el artículo 2823 del mismo ordenamiento legal que en el párrafo anterior se plasmó, hace mención a esta renuncia por parte del fiador siendo un gran perjuicio para él.

No obstante de lo anterior, suponiendo que el fiador renuncia a estos derechos que son considerados de orden público e interés social con fundamento en los artículos 6 y 7 del Código Civil para el Distrito Federal, no resulta ser procedente dicha renuncia, para lo cual procedemos a continuación a transcribir.

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

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

**PENA CONVENCIONAL.-** En el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, nos dice:

*"Artículo 1840.- Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios".*

En el artículo 1843 del mismo ordenamiento legal antes invocado, nos dice:

*"Artículo 1843.- La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal".*

También podemos transcribir un Criterio Jurisprudencial, que hasta la fecha han sustentado diversos Tribunales Colegiados de Circuito en la tesis que dice:

**ARRENDAMIENTO. CLÁUSULA PENAL NO DEBE EXCEDER DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL.-** El artículo 1843 del Código Civil del Distrito Federal establece que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, y si la obligación principal del arrendatario es la de pagar a la sociedad arrendadora, o a quien sus derechos represente, una renta mensual, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento, es evidente que la pena convencional no puede exceder de tal suma, sin que pueda tomarse en consideración para fijar el monto de dicha pena el importe anual de la renta, como lo pretende el arrendador, apoyándose en que el arrendatario tenía obligación de pagar un año de renta por haberse celebrado el pacto arrendaticio por un año forzoso, ya que, se insiste, la obligación principal del inquilino es la de pagar mensualmente la renta; en consecuencia **no puede condenarse al inquilino a pagar la pena convencional que se pactó en una cláusula del contrato de arrendamiento, equivalente al importe de seis meses de renta, ya que excede notoriamente de la renta mensual estipulada en el contrato.**

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Octava Época:

Amparo directo 1160/85.-Francisco Murguía Díaz y otra.-12 de junio de 1986.-Unanimidad de votos.-Ponente: José Becerra Santiago.-Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

Amparo directo 1048/89.-Inmobiliaria Boxer, S.A.-6 de abril de 1989.-Unanimidad de votos.-Ponente: José Rojas Aja.-Secretario: Jesús Casarubias Ortega.

Amparo directo 2953/90.-Alfredo Olivares Dávila.-5 de julio de 1990.-Unanimidad de votos.-Ponente: José Rojas Aja.-Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

Amparo directo 2805/91.-María Antonieta Cruz Lona.-13 de junio de 1991.-Unanimidad de votos.-Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera.-Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Amparo directo 5013/91.-Saúl Uribe.-26 de septiembre de 1991.-Unanimidad de votos.-Ponente: José Rojas Aja.-Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, página 298, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 434.

Octava Epoca  
Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL  
PRIMER CIRCUITO.  
Fuente: Apéndice 2000  
Tomo: Tomo IV, Civil, Jurisprudencia TCC  
Tesis: 457  
Página: 393  
No. de Registro: 913,399  
IUS 2005

En el artículo 1846 del mismo ordenamiento jurídico, nos dice:

*"Artículo 1846.- El acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos, a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación, o porque ésta no se preste de la manera convenida".*

Estas disposiciones estipuladas en los artículos antes mencionados se pueden plasmar en forma de una cláusula en un contrato de arrendamiento de la siguiente manera:

*"Tomando en consideración que el presente es un contrato de tracto sucesivo, tanto "LA ARRENDATARIA" como el (los) fiador(es) se obliga(n) en forma solidaria para con "LA ARRENDADORA" a pagar por concepto de pena convencional, si el inquilino se retrasa en el pago de dos o más mensualidades consecutivas de la renta que estipula la cláusula I del presente contrato, adicionada con los aumentos estipulados en las cláusulas VII y XXIV, una cantidad igual al 100% (cien por ciento) del monto total de:*

*a) Las rentas que se encuentren vencidas y no hayan sido pagadas en el monto convenido y en la forma pactada.*

*b) Las rentas que se paguen en forma extemporánea, fuera del plazo y forma pactados en la cláusula I de este contrato, incluyendo los incrementos pactados en las Cláusulas VII y XXIV del mismo.*

*c) En caso de juicio, de las rentas que se sigan venciendo durante la tramitación del mismo, cuyo pago también haya sido omitido, o haya sido extemporáneo, o se haya hecho en menor cantidad, o sin los incrementos a que aluden las Cláusulas VII y XXIV; abarcando la pena hasta que el inquilino haga entrega a "LA ARRENDADORA" de la localidad arrendada.*

*Lo anterior estipula por el mero retardo en el cumplimiento de la obligación, como lo establece la parte final del Artículo 1846, así como en los términos de los Artículos 1840, 1843 y demás relativos y concordantes del Código Civil vigente para el Distrito Federal."*

En esta cláusula accidental en donde se estipula la pena convencional para establecer el pago de cierta prestación como una condena para el caso de que no cumpla con la obligación del pago de la renta por el uso y goce del inmueble arrendado.

Y puede causar un gran perjuicio al fiador ya que esta cláusula resulta ser usuraria y leonina el que se pacte por voluntad exclusiva del arrendador una pena convencional, consistente en una cantidad igual al 100% de las rentas vencidas y no pagadas ya que una persona en su calidad de arrendatario deja de pagar alguna mensualidad es porque no tiene dinero menos podrá pagar un incremento igual al 100%, ya que la obligación principal del arrendatario es cubrir la renta mensual, más no el pago de un incremento alguno que lógicamente resulta ser leonina y perjudicial a la propia economía personal y familiar del obligado pero al que más perjudica esta cláusula es el fiador ya que el arrendador al demandar el pago de las pensiones rentísticas que deje de pagar el arrendatario más el pago de una pena convencional, a veces resulta que en la demanda de arrendamiento se desiste del arrendatario siendo éste el obligado principal y se va en contra del fiador para que él responda y pague estas prestaciones afectando la economía tanto personal como familiar de esta tercera persona.

## **E.- IMPACTO SOCIAL DE ESTAS IRREGULARIDADES**

Después de haber explicado las irregularidades jurídicas en las cláusulas esenciales, naturales y accidentales en el contrato de arrendamiento, el impacto social que pueden llegar a tener en nuestra sociedad. Uno de los problemas más graves de los habitantes del Distrito Federal es el arrendamiento de inmueble, particularmente en el ramo de casa habitación; basta decir que se ha reducido la escasez de vivienda destinada al arrendamiento, la que podemos encontrar está ocupada y las otras quedan fuera de nuestras posibilidades económicas; además, las habitaciones que están vacías y cuyo precio podemos pagar, no reúnen las condiciones mínimas para habitarlas, ya sea porque prácticamente se están cayendo, porque el baño se debe de compartir con otros inquilinos o



al propietario, que puede ser un tipo áspero y se niega a realizar las mejoras que la vivienda requiera por el uso constante de sus instalaciones.

El problema para quienes buscan casa ya sea en un departamento, o vivienda en vecindad, que son muchas veces las únicas posibilidades a las que las clases media y baja pueden aspirar, se agudiza cuando interviene una agencia o compañía, misma que se anuncia como el único medio para conseguir la tan anhelada habitación, sin embargo su trabajo es más ostentoso que efectivo; aparenta ser el medio capaz de localizar el bien en arrendamiento para los aspirantes a inquilinos y por medio de una comisión que otorga el arrendador a esta agencia por ese servicio. Otro medio para conseguir vivienda puede ser a través de anuncios publicados en los periódicos o por anuncios en los inmuebles que están en arrendamiento.

Al momento de acudir el nuevo inquilino con el dueño del inmueble en arrendamiento para alquilarlo uno de los requisitos indispensables para arrendar es tener un fiador con bienes raíces, quien responda por el arrendatario si no cumple con su obligación principal de pagar la renta por el uso o goce del bien arrendado, en ocasiones son familiares como padres, hermanos, tíos, etc., u otras personas quienes quedan como fiadores; pero en algunas ocasiones el individuo que tiene la necesidad de alquilar una vivienda no tiene persona alguna que le pida este favor y por esta dificultad tiene que rentar en ocasiones una vivienda que no reúne las condiciones de higiene y salubridad.

En cuanto al precio de la renta quien dispone la cantidad de dinero que se estipulará en el contrato es el arrendador y también decide el incremento de la renta al término del contrato o en una prórroga del mismo y el arrendatario tiene que aceptarla aunque esto le ocasione un detrimento en su economía o sino tiene las posibilidades de pagarla tiene que buscar otra vivienda que se ajuste a su economía.

En referencia en el incremento de la renta, como lo establece el artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal, segundo párrafo, nos menciona que en los contratos que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios

mínimos generales en el Distrito Federal el incremento no podrá exceder del 10% de la renta mensual pactada por los contratantes, este beneficio que establece el ordenamiento legal antes invocado sólo beneficia a los arrendatarios que su renta mensual del inmueble arrendado no rebasa la cantidad de \$7,300.50 (Siete mil trescientos pesos 50/100 M.N.), y ningún arrendador está dispuesto a aumentar la renta en proporción al incremento que se decreta al salario mínimo, en virtud de que el salario mínimo aumenta menos de lo que sube el costo de la vida. Existen dos tipos de arrendadores, los que al rentar su patrimonio reciben pequeños ingresos complementarios, y los que del arrendamiento han hecho su principal negocio, éstos últimos se encuentran agrupados en organizaciones que públicamente han declarado que no respetarán el injusto tope, que aplicarán en sus contratos el principio de la oferta y la demanda, así como el de la autonomía de la voluntad de las partes contratantes.

Mientras tanto los arrendatarios que su renta mensual rebasa los ciento cincuenta días de salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal tienen que acatar al incremento de la renta que estipule el arrendador y si no puede pagar el nuevo precio tiene que buscar otro inmueble que arrendar antes que el vencimiento del contrato concluya y pueda cambiarse de vivienda al momento de que se de por terminado el arrendamiento.

En cuanto a la garantía, la pena convencional y la renuncia de los beneficiarios de orden y excusión hecha al arrendatario y a su fiador solidario, el arrendador pone estas condiciones plasmadas en el contrato de arrendamiento que en la mayoría de las ocasiones es quien lo redacta y por la necesidad del inquilino de rentar una vivienda se somete aunque sean consideradas cláusulas leoninas toda vez que si al arrendatario se le establece una pena convencional del 100% de la cantidad igual de las rentas vencidas y no pagadas, toda vez que si el inquilino llega a no pagar la renta por un problema económico menos tendrá para pagar un incremento del 100% de dicha obligación principal del arrendatario y si el inquilino no paga el adeudo con el arrendador el fiador solidario tendrá que pagar las rentas vencidas y no pagadas más la pena convencional establecida en el documento base de la acción y tendrá un perjuicio en su economía de él y de su familia, porque por hacer un favor a un familiar o conocido para que éste pueda alquilar una vivienda, y al quedar mal su

fiado tiene que cumplir con una obligación al momento de firmar el contrato de arrendamiento y después de haber solucionado este problema y otra persona le solicita que sea su fiador éste se niega para no tener otra vez un perjuicio en la economía de su persona y de su familia. En cuanto a los beneficios de orden y excusión que hacen que renuncien tanto el arrendatario como su fiador solidario, esto lo establece el arrendador y los plasma en el contrato de arrendamiento sin que el inquilino y su fiador estén conscientes de que se trata éstos beneficios por no ser peritos en derecho o por no saber el contenido de las leyes que rigen los contratos de arrendamiento, y siendo éstos derechos que son considerados de orden público e interés social.

## **CAPITULO IV**

### **PROCEDIMIENTO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACIÓN, DERECHO COMPARADO.**

- A.- “De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario”, contemplado en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.**
- B.- “Del Desahucio”, contemplado en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.**
- C.- “Del Juicio Especial sobre Arrendamiento de Inmuebles”, contemplado en el Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.**
- D.- “Del Juicio Sumario de Desahucio”, contemplado en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo.**
- E.- “Ventajas y Desventajas”, de la problemática que suscitó el Decreto de rentas congeladas**

## **PROCEDIMIENTO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACIÓN, DERECHO COMPARADO.**

### **A.- “DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO”, CONTEMPLADO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.**

En este capítulo vamos a analizar un Derecho Comparado del Procedimiento de las Controversias de Arrendamiento Inmobiliario, en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes en el Contrato de Arrendamiento a casa habitación y dicho estudio lo realizaremos a los Códigos de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, del Estado de México, del Estado de Morelos y del Estado de Hidalgo; y ventajas y desventajas, de la problemática que se suscitó el Decreto de la Ley de Rentas Congeladas.

Primeramente vamos a definir el concepto de procedimiento, toda vez que es importante saber su significado en el estudio que estamos desarrollando.

**EL PROCEDIMIENTO:** Es un conjunto de formas a través de las cuales se realiza y se tramita el proceso; es el cuerpo de formalidades o el conjunto secuencial de las etapas a lo largo de las cuales el legislador regula la tramitación del juicio.

En Lato sensu, el procedimiento, es entendido como el conjunto de formas o trámites jurídicos que el Legislador dispone para el desarrollo del proceso, esto es, una vía regulada dentro del derecho positivo para realización del proceso desde su inicio hasta su resolución, impugnación y ejecución; es el cauce legal por el que los órganos

jurisdiccionales proveerán la impartición de la justicia, mediante soluciones a los litigios durante el proceso.

Alcalá Zamora, expresa que la noción de procedimiento es de índole formal y se reduce a ser una coordinación de actos en marcha, relacionados o ligados entre sí por la unidad del efecto jurídico final, que puede ser el de un proceso o el de una fase o fragmento suyo.<sup>(47)</sup>

También es importante definir el concepto de proceso, que etimológicamente proceso deriva de “procedere” que significa con una de sus acepciones: Avanzar, camino a recorrer trayectoria a seguir hacia un fin propuesto o determinado.<sup>(48)</sup>

Desde un punto de vista gramatical, proceso, alude a una sucesión de actos, vinculados entre sí, respecto de un objeto común.

En su acepción más general, **proceso significa.-**

*“Un conjunto de fenómenos, de actos o acontecimientos que suceden en el tiempo y que mantienen entre sí determinadas relaciones de solidaridad o vinculación”.*<sup>(49)</sup>

En el campo jurídico procesal, el proceso es el conjunto de actos jurídicos relacionados entre sí, que realizan ante o por un órgano jurisdiccional, con el fin de resolver un litigio, donde existe un conflicto de intereses calificado por la pretensión de uno de los interesados y por la resistencia del otro.

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se estableció un procedimiento especial para las controversias del Arrendamiento Inmobiliario, en el que la

---

<sup>(47)</sup> DORANTES TAMAYO, LUIS.- *Elementos de Teoría General del Proceso*, 4ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 1993, Pág. 220.

<sup>(48)</sup> *Ibidem*. Pág. 219.

<sup>(49)</sup> PALLARES, EDUARDO.- *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, 27ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 2003, pág. 512.

tramitación del proceso se hizo más ágil y se dieron las bases para intentar la conciliación entre arrendador y arrendatario.

Se dio la facultad a los Juzgados de Arrendamiento inmobiliario para conocer en forma exclusiva las controversias en esta materia y se incluyó en la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal a los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, como de Primera Instancia; también se dio competencia a las Salas Civiles para conocer de los casos de responsabilidad civil y de apelación contra las resoluciones de los juzgados que se crearen de Primera Instancia.

Este procedimiento especial se establece en el Título Decimosexto-Bis, De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario del artículo 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal; el juicio de controversia de arrendamiento de fincas urbanas para casa habitación, es un juicio típico de la naturaleza dentro del derecho adjetivo, y se analizará en sus principales etapas.

### **1.- LA DEMANDA.**

Es el escrito inicial con que el actor (arrendador) basado en un interés legítimo, pide la intervención de un órgano jurisdiccional (Juez de Arrendamiento Inmobiliario) para la aplicación de una norma sustantiva a un caso concreto; la integración de la demanda con todos y cada uno de sus requisitos formales está contenida en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, el cual establece:

*"Artículo 255.- Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán:*

*I.- El Tribunal ante el que se promueve;*

*II.- El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señala para oír notificaciones;*

*III.- El nombre del demandado y su domicilio;*

*IV.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;*

*V.- Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual*

*manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.*

*Asimismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;*

*VI.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;*

*VII.- El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez, y*

*VIII.- La firma del actor, o su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias”.*

Asimismo en el escrito inicial de la demanda se deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente si se celebró por escrito y se debe ofrecer las pruebas que pretenda rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tenga en su poder el arrendador o escrito debidamente sellado mediante el cual haya solicitado los documentos que no tuviera en su poder; como lo establece el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal el cual estipula:

*“Artículo 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.*

*En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código”.*

En la demanda el actor (arrendador) podrá solicitar al juez, en el caso que dentro del juicio se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses que en el momento de la diligencia de emplazamiento a la demandada (arrendataria) acredite con los recibos de renta correspondientes o escrito de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas del inmueble arrendado y no haciéndolo se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas; como lo establece el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que a la letra dice:



*"Artículo 962.- En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes suficientes para cubrir las rentas adeudadas.*

*En el caso de que la demandada al contestar la demanda se acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos, el Juez concluirá el juicio".*

Una vez admitida la demanda con los documentos exhibidos y copias simples de traslado requeridas, el Juez acordara un auto de admisión, donde establece que se registre en el Libro de Gobierno la demanda recibida, se guarden en el seguro del juzgado los documentos exhibidos, se admitirá la demanda en la vía y forma propuesta por la parte actora, se ordenara que con las copias simples de traslado de la demanda y documentos exhibidos se corra traslado a la parte demandada para que en el término de cinco días hábiles siguientes al emplazamiento, de contestación a la demanda entablada en su contra y formular en su caso la reconvención al arrendador, oponga sus Excepciones y Defensas, así como ofrezca pruebas de su parte como lo establece el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que anteriormente plasmamos y asimismo se señalará una fecha de Audiencia de Ley, que se deberá fijarse entre los cuarenta o cincuenta días hábiles siguientes a la fecha del auto admisorio como lo establece el artículo 959 del Código Procesal Civil que establece:

*"Artículo 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas; se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.*

*El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvención dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. si hubiera reconvención se correrá traslado de esta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.*

*Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazara las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a mas tardar en la audiencia de ley."*

## **2.- LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

El demandado formulará la contestación en los términos previstos para la demanda, es decir, siguiendo los lineamientos que señala el artículo 255 citado anteriormente y además atendiendo a lo que dispone el artículo 266 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, el cual entre otras cosas estipula, en el escrito de contestación de demanda deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos, manifestará las excepciones y defensas que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza. En la contestación a la demanda está implicada de diversas excepciones como la falta de personalidad, incompetencia del juez, la litis pendencia y conexidad, que merecen especial atención de la parte demandada. El término para dar contestación a la demanda es de cinco días hábiles posteriores a la fecha del emplazamiento, a diferencia del juicio ordinario civil que es de nueve días hábiles para dar contestación a la demanda.

Se puede dar el caso que la parte demandada al dar contestación a la demanda entablada en su contra acredita que se encuentra al corriente en el pago de la renta el juez podrá dar por concluido el juicio, como lo establece el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, que anteriormente se transcribió.

Asimismo, en tal escrito de contestación de la demandada deberá ofrecer pruebas de su parte que pretenda rendir durante el juicio y deberá exhibir los documentos que tenga en su poder o el escrito debidamente sellado mediante el cual los haya solicitado en caso de que no los tuviera en su poder como lo establece el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, que transcribimos con anterioridad, y formulará en su caso la reconvencción dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento; si hubiere reconvencción se correrá traslado a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que admita la reconvencción, como lo establece el artículo 959 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que se transcribió con anterioridad.

Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvenición y desahogada la vista respecto de las Excepciones y Defensas planteadas por la parte demandada, el juez dictará un auto admisorio de pruebas ofrecidas por las partes y desechará las que no cumplan con las condiciones del Capítulo III, del Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, fijando la preparación de las mismas a efecto de que se desahoguen a más tardar el día de la Audiencia de Ley, como lo establece el artículo 959 párrafo tercero del Código Adjetivo Civil.

### **3.- PREPARACIÓN DE LAS PRUEBAS.**

La preparación de las pruebas ofrecidas por las partes y admitidas por el juez quedarán a cargo de las partes como lo establece el artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal el cual estipula:

*"Artículo 960.- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparara el desahogo de las pruebas que haya sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:*

*I.- La preparación de las pruebas quedara a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y solo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y estas se desahoguen a mas tardar en la audiencia de ley;*

*II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan estas a mas tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente."*

### **4.- AUDIENCIA DE LEY.**

En la Audiencia de Ley que haya señalado el Juez, primeramente el juzgador exhortará a las partes del juicio a concluir el litigio mediante una amigable composición, es decir, que lleguen a un convenio que será alzado a sentencia ejecutoriada y en caso de no

llegar a un acuerdo entre las partes se pasará al desahogo de las pruebas admitidas por el juez y que se encuentren preparadas para su desahogo y declarando desiertas por causas imputables del oferente las pruebas que no se encuentren preparadas; después las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la sentencia definitiva que corresponda, citando a las partes a oír sentencia definitiva que dará fin a la controversia; como lo establece el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal que a la letra dice:

*"Artículo 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollara conforme a las siguientes reglas:*

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

*II.- De no lograrse la amigable composición se pasara el desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que no se declaran desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;*

*III.- Desahogadas las pruebas, las partes alegaran lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente."*

## **5.- SENTENCIA.**

Se entiende como Sentencia Definitiva en primera instancia, la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia el Juez al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y sustantivos por ellas controvertidos. Dictada la sentencia definitiva las partes pueden impugnarla o combatirla por medio de un recurso ordinario que es el recurso de apelación, que es un medio del cual un tribunal de segunda instancia que es una Sala Civil que es el superior jerárquico de un Juzgado de Arrendamiento Inmobiliario, que cuenta con plenitud jurisdiccional, examine la resolución recurrida, expresando su inconformidad a través de los agravios que será la manifestación del perjuicio que le causa la resolución; y dicha Sala Civil podrá revocar, modificar o confirmar la resolución dictada en primera instancia.

Para la tramitación de la apelación en el juicio de Arrendamiento Inmobiliario se regirá conforme a los artículos 965, 966 y 967 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, los cuales establece:

*"Artículo 965.- Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:*

*I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservara su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y*

*II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria."*

*"Artículo 966.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones solo serán admitidas en el efecto devolutivo."*

*"Artículo 967.- La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el título décimo segundo del Código de Procedimientos Civiles."*

## **B.- "DEL DESAHUCIO", CONTEMPLADO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO.**

Realizaremos el estudio contemplado en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, primeramente por su cercanía que tiene con el Distrito Federal y por segundo lugar, toda vez que no podemos realizar el estudio de cada uno de los procedimientos de los Estados que se contemplan en nuestro país.

En el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en su Título Sexto, Capítulo V, se establece el Juicio de Desahucio, del artículo 2.309 al 2.325, la procedencia de este juicio procederá cuando se reclame la desocupación de un inmueble

arrendado por falta de pago de más de dos mensualidades que no haya cubierto el arrendatario como lo establece el artículo 2.309 el cual estipula:

*"Artículo 2.309.- El juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades."*

Este procedimiento o juicio se llevará a cabo en los Juzgados de Primera Instancia o de Cuantía Menor en materia Civil dependiendo del valor del negocio, como lo establecen los artículos 1.9 y 1.11 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, que dicen lo siguiente:

*"Artículo 1.9.- Los Jueces de Primera Instancia de la materia civil, conocerán y resolverán de:*

*I. Los juicios civiles y mercantiles cuando el valor del negocio exceda de mil veces el salario mínimo vigente en el lugar de su ubicación, o no cuantificables en dinero, con excepción de los que correspondan al derecho familiar, si hubiera en el lugar Juzgado de esta materia;*

*II. Los procedimientos no contenciosos;*

*III. La diligenciación de exhortos, cartas rogatorias, suplicatorias, requisitorias y despachos en materia civil o mercantil;*

*IV. Las diligencias preliminares de consignación cuando el valor exceda del señalado en la fracción I de este artículo;*

*V. Los demás asuntos cuyo conocimiento les atribuyan las leyes."*

*"Artículo 1.11.- Los Jueces de Cuantía Menor, conocerán y resolverán en materia civil y mercantil de:*

*I. Los juicios cuyo monto no exceda de mil veces el salario mínimo vigente en el lugar de su ubicación;*

*II. Las diligencias preliminares de consignación, incluyendo pensiones alimenticias, cuando el valor del bien o la cantidad que se ofrezca no excedan de la cantidad señalada en la fracción anterior;*

*III. La diligenciación de exhortos, cartas rogatorias, suplicatorias, requisitorias y despachos;*

*IV. Los demás asuntos cuyo conocimiento les atribuyan las leyes."*

Para determinar la cuantía en el arrendamiento se debe de estar a lo que establece el artículo 1.46 que habla de los elementos para determinar la cuantía y asimismo el artículo 1.47 que habla de la cuantía en arrendamiento y prestaciones periódicas, que dicen:

*"Artículo 1.46.- Para determinar la competencia por la cuantía del negocio, se tomará en cuenta el valor de la prestación principal que reclame el interesado."*

*"Artículo 1.47.- Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate de prestaciones vencidas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto por el artículo anterior."*

### **1.- LA DEMANDA.**

En la demanda del desahucio se debe de acompañar el original del contrato de arrendamiento, como lo establece el artículo 2.311 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México que a la letra dice:

*"Artículo 2.311.- A la demanda se acompañará el contrato de arrendamiento o documento justificativo del mismo."*

En la demanda se podrá reclamar el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que se realice la Diligencia de Lanzamiento del inmueble arrendado, como lo establece el artículo 2.310 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México que establece:

*"Artículo 2.310.- Podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento."*

La demanda debe de contener los requisitos que establece el artículo 2.108 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México el cual estipula:

*"Artículo 2.108.- Todo juicio iniciará con la demanda, en la que se expresarán:"*

- I. El Juzgado ante el cual se promueve;
- II. El nombre del actor y domicilio que señale para recibir notificaciones;
- III. El nombre del demandado y su domicilio;
- IV. Las prestaciones reclamadas, con toda exactitud, en términos claros y precisos;
- V. Los hechos en que funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa;
- VI. El valor de lo reclamado, si de ello depende la competencia del Juzgado;
- VII. Los fundamentos de derecho, procurando citar los preceptos legales aplicables."

Al admitirse la demanda el Juez ordenará que se le requiera en la diligencia de emplazamiento al demandado para que en ese momento justifique que está al corriente en el pago de las rentas reclamadas por el actor o que realice el pago de ellas en ese momento y si no lo hiciera se le previene para que dentro de un término de treinta días si el inmueble es para casa habitación o sesenta días si el inmueble es para giro mercantil, proceda a desocupar el inmueble arrendado, apercibido el demandado de lanzamiento a su costa sino desocupa en el término establecido y éstos días serán naturales y también en ese acto le empezará a correr el término de cinco días para que exponga sus excepciones al dar contestación a la demanda de desahucio, como lo establece el artículo 2.312 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México que a la letra dice:

*"Artículo 2.312.- Al admitirse la demanda, el Juez ordenará requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas. No haciéndolo se le prevenga que dentro de treinta días, si el inmueble es para habitación, o de sesenta días si es para giro mercantil o industrial, o de noventa días si fuere rústico, proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.*

*Estos plazos se computarán por días naturales y son irrenunciables.*

*En el mismo acto se le emplazará para que dentro de cinco días ocurra a exponer las excepciones que tuviere."*



Asimismo el actor puede solicitar al juzgador que al demandado en el momento de la diligencia de requerimiento y emplazamiento, se ordene el embargo de bienes del inquilino para garantizar el adeudo de rentas vencidas que se hayan solicitado en el escrito inicial de demanda; como está establecido en el artículo 2.313 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, que establece:

*"Artículo 2.313.- Si lo pide el actor, en el acto de requerimiento se ordenará que se embarguen bienes para garantizar las rentas vencidas."*

Si en la diligencia de requerimiento y emplazamiento el inquilino en ese acto exhibe el importe de las rentas reclamadas, se le entregará al actor dicho pago, se suspenderá la diligencia y el juzgador dará por concluido en procedimiento, como lo establece el artículo 2.315 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México el cual estipula:

*"Artículo 2.315.- Si en el acto de la diligencia exhibe el arrendatario el importe de las rentas reclamadas, se suspenderá la diligencia, se mandará entregar al actor y se dará por terminado el procedimiento."*

## **2.- CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.**

El demandado formulará la contestación en los términos previstos en el artículo 2.115 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en donde deberá contestar cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos, si son propios, o expresando los que ignore, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, opondrá excepciones y defensas que tenga el demandado, cualquiera que sea su naturaleza como lo establece el artículo 2.116 del Código Procesal Civil antes citado que a la letra dice:

*"Artículo 2.115.- El demandado deberá contestar cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos, si son propios, o expresando los que ignore, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar. El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia."*

*“Artículo 2.116.- Las defensas y excepciones, que tenga el demandado, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer al contestar la demanda.”*

Las excepciones oponibles en el Juicio de Desahucio toda clase de excepciones como la incompetencia del Juez, la litispendencia, la conexidad de la causa y la falta de personalidad o la capacidad en el actor; serán admisibles las fundadas en el hecho de que el arrendatario se le impida el uso total o parcial del bien inmueble arrendado; por razones de caso fortuito o fuerza mayor o en reparaciones ordenadas por el arrendador y para que estas excepciones y defensas que oponga sean admitidas las debe de acompañar de sus pruebas y no procede la reconvencción ni la compensación como lo establece el artículo 2.319 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México que establece:

*“Artículo 2.319.- En los juicios de desahucio, son oponibles toda clase de excepciones. Pero para no pagar la renta, sólo serán admisibles las fundadas en el hecho de que al arrendatario se le impida el uso total o parcial; por razones de caso fortuito o fuerza mayor, o por reparaciones ordenadas por el arrendador. No serán admitidas las defensas y excepciones que oponga, si no se acompañan con sus pruebas.*

*Son improcedentes la reconvencción y la compensación.”*

Y en caso de que el juzgador admita las excepciones, éste dará vista a la parte actora para que en un término de tres días, para que manifieste lo que en su derecho corresponda y ofrezca pruebas de su parte; como lo establece el artículo 2.320 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México el cual estipula:

*“Artículo 2.320.- En caso de que se admitan excepciones, con ellas se mandará dar vista al actor por tres días, quien en ese plazo podrá ofrecer pruebas.”*

Si la parte demandada exhibe el importe de las rentas adeudadas en el plazo fijado para el desahucio, el Juez dará por terminado el Juicio de Desahucio sin condenarlos en costas; y si el importe de las rentas se hace fuera del plazo fijado en el desahucio, se dará concluida la providencia del lanzamiento pero el Juez los condenará al pago de costas, como lo establece en los artículos 2.317 y 2.318 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México que a la letra dicen:

*“Artículo 2.317.- Si en el plazo fijado para el desahucio, exhibe el inquilino el importe de las rentas debidas, dará el Juez por terminado el juicio, sin condenación en costas.”*

*“Artículo 2.318.- Si la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del plazo señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.”*

También el juzgador podrá dar por terminado el Juicio de Desahucio si en el plazo para desahogar la vista sobre las excepciones, la parte actora no objeta los documentos con los que la parte demandada pretende justificar el pago de las rentas reclamadas, como lo establece el artículo 3.321 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México que establece:

*“Artículo 2.321.- Si en el plazo de desahogo de la vista sobre las excepciones, el actor no objeta los documentos con los que el arrendatario pretende justificar el pago de las rentas, se dará por concluida la providencia.”*

### **3.- LA AUDIENCIA.**

Después de desahogada la vista respecto de las excepciones opuestas por la parte demandada el Juez señalará una fecha para la celebración de una Audiencia de Desahogo de Pruebas, ofrecidas por las partes y admitidas por el juzgado, de alegatos y dictará su sentencia que se deberá efectuarse antes de que se cumplan los treinta días que es el plazo fijado para el lanzamiento, como lo establece el artículo 2.322 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México el cual estipula:

*“Artículo 2.322.- El Juez, transcurrido el plazo de la vista, citará a una audiencia de desahogo de las pruebas admitidas, de alegatos y sentencia, que se efectuará antes del vencimiento del plazo fijado para el lanzamiento.”*

#### **4.- LA SENTENCIA.**

La sentencia que dicte el Juez que decrete el desahucio podrá ser apelada sin efecto suspensivo y se podrá llevar a cabo la ejecución de la resolución sin que tenga que otorgar una garantía y si en caso el juzgador determina que no procede el desahucio, podrá ser apelada por el actor con efecto suspensivo, como lo establece el artículo 2.323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México que a la letra dice:

*"Artículo 2.323.- La sentencia que decrete el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de garantía. La que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo."*

Si en la sentencia antes mencionada el Juez decreta el desahucio, la diligencia de lanzamiento se entenderá con la parte demandada o con quien se encuentre en ese momento en el bien inmueble arrendado, y si no se encuentra a nadie con quien poder practicar dicha diligencia, se procederá al rompimiento de las cerraduras si en su caso es necesario y los muebles objetos que se encuentren en su interior del inmueble arrendado si no se encuentra familiar del inquilino que los recoja o persona alguna que esté autorizada para ello, se realizará un inventario y se remitirán a disposición de la Presidencia del Municipio o de algún almacén de depósito que este autorizado para estos casos y se dejará una constancia anexándola a la diligencia de lanzamiento que obre en autos del Juicio de Desahucio, como lo establece el artículo 2.324 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México que establece:

*"Artículo 2.324.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado, en su defecto, con quien se encuentre en el inmueble arrendado, y no habiendo ninguna persona se procederá a su práctica, rompiendo las cerraduras en caso necesario. Los muebles u objetos que se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja, u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a disposición de la Presidencia Municipal o algún almacén de depósito, dejándose constancia en autos."*

Los contratos de arrendamiento en el Estado de México se regirán por lo establecido en el Libro Séptimo, Segunda Parte, título Sexto del Código Civil para el Estado de México en donde establece:

## **DEL ARRENDAMIENTO.**

**CAPITULO I.-** Disposiciones Generales del artículo 7.670 al 7.685.

**CAPITULO II.-** De las Obligaciones de Arrendador del artículo 7.686 al 7.687.

**CAPITULO III.-** De las Obligaciones de Arrendatario, del artículo 7.688 al 7.694.

**CAPITULO IV.-** Disposiciones Especiales para Arrendamiento de Bienes Urbanos Destinados a Casa habitación, del artículo 7.695 al 7.698.

**CAPITULO V.-** Del Arrendamiento de Fincas Rústicas del artículo 7.699 al 7.703.

**CAPITULO VI.-** Del Arrendamiento de Bienes Muebles, del artículo 7.704 al 7.713.

**CAPITULO VII.-** Del Subarriendo, del artículo 7.714 al 7.715.

**CAPITULO VIII.-** De la terminación de Contrato de Arrendamiento, del artículo 7.716 al 7.720.

## **C.- “DEL JUICIO ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES”, CONTEMPLADO EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS.**

Realizaremos el estudio contemplado en el Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, primeramente por su cercanía que tiene con el Distrito

Federal y por segundo lugar, toda vez que no podemos realizar el estudio de cada uno de los procedimientos de los Estados que se contemplan en nuestro país.

Realizaremos el estudio contemplado en el Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, primeramente por su cercanía que tiene con el Distrito Federal y por segundo lugar, toda vez que no podemos realizar el estudio de cada uno de los procedimientos de los Estados que se contemplan en nuestro país.

En el Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, en su Libro Quinto, Título Primero, Capítulo VI, se establece Del Juicio Especial sobre Arrendamiento de Inmuebles, del artículo 636 al 644; la procedencia del juicio lo establece el artículo 636 del Código Procesal antes citado el cual estipula:

***“Artículo 636.- De la procedencia del juicio.*** Las disposiciones de este Capítulo les son aplicables a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

*A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este Capítulo, en lo conducente. Igualmente se sujetará a lo dispuesto en este Título la pretensión que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refiere el artículo 1916 del Código Civil.”*

Para la competencia del juzgador para conocer el juicio especial sobre arrendamiento de inmuebles se debe de estar a lo que establecen los artículos 30 y 31 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, que se refieren a la competencia por cuantía y los criterios para fijar la cuantía que a la letra dicen:

***“Artículo 30.- Competencia por cuantía.*** Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.

*La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.*

*Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio."*

**"Artículo 31.- Criterios para fijar la cuantía.** *Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados.*

*Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía.*

*Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado."*

Para establecer el interés de un negocio, para todos los efectos del procedimiento, debe tomarse en consideración exclusivamente, el monto líquido de lo que el actor reclame, sin tener en cuenta las prestaciones accesorias que no han sido líquidas, mediante el correspondiente procedimiento legal.

## **1.- LA DEMANDA.**

En toda contienda judicial el escrito inicial de demanda debe contar con los requisitos establecidos en el artículo 350 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos que establece:

**"Artículo 350.- Requisitos de la demanda.** *Toda contienda judicial, salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, principiará por demanda que deberá formularse por escrito legible en la que se expresarán:*

*I. El Tribunal ante el que se promueve;*

*II. La clase de juicio que se incoa;*

*III. El nombre del actor o del apoderado o representante legal y carácter con que se promueve, el domicilio que señale para oír notificaciones y el nombre de las personas que autorice para oírlas;*

*IV. El nombre del demandado y su domicilio; o la expresión de que es persona incierta o desconocida, o bien, que se ignora el domicilio;*

*V. Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos suscintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y que quede establecido cuál es el título o causa de la pretensión que se ejercite;*

*VI. Los fundamentos de Derecho y la clase de pretensión, procurando citar los preceptos legales, doctrinas o principios jurídicos aplicables;*

*VII. El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del juzgado;*

*VIII. El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios, con la enumeración precisa y concreta de las peticiones que se someten al fallo del tribunal; y,*

*IX. La fecha del escrito y la firma del actor."*

El actor deberá exhibir en el escrito inicial de demanda el contrato de arrendamiento que se haya celebrado, asimismo, como exhibir las documentales que tenga en su poder o el escrito sellado mediante el cual haya solicitado los documentos que no tenga en su poder; como lo establece el artículo 637 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos el cual estipula:

**"Artículo 637.- Requisitos de la demanda.** Para el ejercicio de cualesquiera de las pretensiones previstas en este Capítulo, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

*En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán exhibir las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder, en los términos de los artículos 393 y 436 de este Código, y anunciar las pruebas que pretendan ofrecer en el periodo correspondiente."*

Una vez que es admitida la demanda, el Juez dictará un auto admisorio en donde mandará correr traslado a la parte demandada para que formule su contestación en el término de cinco días al día siguiente de la fecha del emplazamiento y en su caso para que formule su reconvencción; como lo establece el artículo 638 párrafo primero y segundo del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos que a la letra dice:



**"Artículo 638.- Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda.** Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada.

*El demandado deberá dar contestación y formular, en su caso, reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiere reconvencción, se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.*

*Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el Juez concederá a las partes un plazo de cinco días para que ofrezcan las pruebas que no hubieren exhibido desde la demanda o la contestación y aquéllas que hubieren anunciado en los términos del artículo 637 de este Código.*

*Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el Juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley, que deberá celebrarse dentro de los diez días posteriores al auto de admisión de pruebas."*

## **2.- LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

El demandado dará contestación a la demanda entablada en su contra dentro del término de cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento, refiriéndose a cada una de las pretensiones y a los hechos aducidos por el actor en su escrito inicial de demanda, admitiéndolos o negándolos y expresando los que ignore, manifestará las defensas o contrapretensiones legales que oponga, cualquiera que sea su naturaleza, como la falta de legitimación del actor, de conexidad, litispendencia y cosa juzgada; y en la misma contestación el demandado hará valer su reconvencción y dicho escrito se le dará traslado al actor para que lo conteste, como lo establece el artículo 360 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos que establece:

**"Artículo 360.- Contestación de la demanda.** El demandado formulará la contestación de la demanda dentro del plazo de diez días, refiriéndose a cada una de las pretensiones y a los hechos aducidos por el actor en la demanda, admitiéndolos o negándolos expresando los que ignore por no ser propios o refiriéndolo como considere que ocurrieron. Cuando el demandado aduzca hechos o derecho incompatibles con los señalados por el actor en la demanda se tendrá por contestada en sentido negativo de estos últimos. El silencio y las

*evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos y el derecho sobre los que no se suscitó controversia, la negación de los hechos no entraña la admisión del Derecho, salvo lo previsto en la parte final del artículo 368.*

*Las defensas o contrapretensiones legales que oponga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que sean supervenientes. De las contrapretensiones de falta de legitimación del actor, de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se dará vista al demandante para que rinda las pruebas que considere oportunas.*

*En la misma contestación el demandado puede hacer valer la reconvencción; de dicho escrito se dará traslado al actor para que conteste en el plazo de seis días, debiendo este último, al desahogarlo, referirse exclusivamente a los hechos, al derecho y a las pretensiones aducidos por la contraria como fundamento de la reconvencción o compensación.*

*Si el demandado quiere llamar a juicio a un tercero en los casos previstos por el artículo 203 de este Código, deberá manifestarlo en el mismo escrito de contestación. La petición posterior no será tramitada."*

Una vez contestada la demanda y en su caso formulada la reconvencción se le correrá traslado de ésta al actor para que la conteste dentro del término de cinco días siguientes a la fecha de la notificación del auto que admita dicha reconvencción; como lo establece el artículo 648 párrafo segundo del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos citado anteriormente.

Después de haber contestado la demanda y en su caso la reconvencción, o se hayan transcurrido los plazos para ellos el Juez dará a las partes en el juicio un plazo de cinco días para que ofrezcan las pruebas de su parte que no hubiere exhibido en el escrito de demanda o en la contestación, como lo establece el artículo 638 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, que anteriormente se transcribió. Y transcurrido el plazo antes mencionado el Juez dictará un auto admisorio de pruebas ofrecidas por las partes conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando además la forma de la preparación de las mismas a efecto que se desahoguen a más tardar en la Audiencia de Ley que deberá celebrarse dentro de días posteriores al auto de admisión de pruebas, tal como lo establece el artículo 638, párrafo cuarto, del Código Procesal Civil antes mencionado.

### **3.- PREPARACIÓN DE LAS PRUEBAS.**

La preparación de las pruebas ofrecidas por las partes y admitidas por el Juzgador, quedará a cargo de las partes para su desahogo el día y hora señalado por el Juez para llevarse a cabo la Audiencia de Ley, como lo establece el artículo 639 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos el cual estipula:

***“Artículo 639.- Preparación y desahogo de pruebas. Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de aquéllas que hayan sido admitidas, de acuerdo a lo siguiente:***

*I. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren su imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el Juez, en auxilio del oferente, deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de perito, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de Ley;*

*II. Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogaran éstas o más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.”*

### **4.- AUDIENCIA DE LEY.**

En esta audiencia señalada por el Juez deberá estar presente durante toda la diligencia y exhortará a las partes para que lleguen a un convenio para dar por concluido el juicio y de no lograrse la amigable composición, se pasará al desahogo de las pruebas admitidas y preparadas debidamente por las partes y dejando de recibir aquellas pruebas que no se encuentren debidamente preparadas para su desahogo; después de haber concluido con el desahogo de las pruebas las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el Juez dictará la resolución correspondiente, como lo establece el artículo 640 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos que a la letra dice:

**"Artículo 640.- Desarrollo de la audiencia de Ley.** La audiencia de Ley a que se refiere los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

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

*II. De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren debidamente preparadas, dejando de recibir las que se no se encuentren preparadas.*

*La audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;*

*III. Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente."*

En el caso que dentro del juicio se demande el pago de rentas adeudas por dos meses o más mensualidades el actor podrá solicitar al Juez que la parte demandada acredite que se encuentre al corriente en el pago de las rentas con los recibos correspondientes o con escritos de consignación debidamente sellados y no haciéndolo se proceda a un embargo precautorio que cubra las rentas adeudas, como lo establece el artículo 641 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos que establece:

**"Artículo 641.- Pago de rentas.** En caso de que dentro del juicio a que se refiere este Capítulo se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al Juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y de no acreditarlo, se procederá conforme a las reglas del embargo precautorio."

Para la tramitación del recurso de apelación para este procedimiento de arrendamiento, sólo serán admitidas en el efecto devolutivo y su tramitación se estará a lo que establece el artículo 644 del Código Procesal Civiles para el Estado Libre y Soberano de Morelos el cual estipula:

**"Artículo 644.- Trámite de las apelaciones.** Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este Capítulo, se estará a lo siguiente:

*I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el Juez la*

*admitirá, si procede, y reservará su tramitación para que se realice, en su caso conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados durante dicho procedimiento; y*

*II. En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo."*

Los contratos de arrendamiento en el Estado de Morelos, se regirán por lo establecido en el Libro Sexto, Título Sexto, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos:

## **DEL ARRENDAMIENTO.**

**CAPITULO I.-** Disposiciones Generales, del artículo 1875 al 1886.

**CAPITULO II.-** De los Derechos y Obligaciones del Arrendador, del artículo 1887 al 1900.

**CAPITULO III.-** De los Derechos y Obligaciones del Arrendatario, del artículo 1901 al 1907.

**CAPITULO IV.-** Responsabilidad del Arrendatario por incendio, del artículo 1908 al 1909.

**CAPITULO V.-** Conservación de la cosa, del artículo 1910 al 1915.

**CAPITULO VI.-** Del Arrendamiento de Fincas Urbanas, del artículo 1916 al 1919.

**CAPITULO VII.-** Del Arrendamiento de Fincas Rústicas, del artículo 1920 al 1924.

**CAPITULO VIII.-** Del Arrendamiento de Bienes Muebles, del artículo 1925 al 1937.

**CAPITULO IX.-** Disposiciones Especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado, del artículo 1938 al 1939.

**CAPITULO X.-** Del subarriendo, del artículo 1940 al 1947.

**CAPITULO XI.-** De las causas de terminación de los contratos de arrendamiento, del artículo 1948 al 1960.

## **D.- “DEL JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO”, CONTEMPLADO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE HIDALGO.**

Realizaremos el estudio contemplado en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo, primeramente por su cercanía que tiene con el Distrito Federal y por segundo lugar, toda vez que no podemos realizar el estudio de cada uno de los procedimientos de los Estados que se contemplan en nuestro país.

Este procedimiento se establece en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo, en su Capítulo IV, se establece “Del Juicio Sumario de Desahucio”, de sus artículos 477 al 487, se podrá interponer este juicio, cuando el arrendatario deba dos o más mensualidades, y se demanda la desocupación del inmueble arrendado, como lo establece el artículo 477 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo que dice:

*“Artículo 477.- La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario, para la validez*

*del acto conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otro bastante como medio preparatorio del juicio. Debe presentarse también el último recibo de contribución."*

## **1.- LA DEMANDA.**

La demanda del juicio sumario de desahucio deberá contener los requisitos que establece el artículo 253 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo que a la letra dice:

*"Artículo 253.- Toda contienda judicial principiará por demanda en la cual se expresarán:*

*I. El Tribunal ante el que se promueva;*

*II. El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones;*

*III. El nombre del demandado y su domicilio;*

*IV. El objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios;*

*V. Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;*

*VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;*

*VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del Juez."*

Al presentar la demanda de desahucio se deberá acompañar del contrato de arrendamiento en original, y presentar el último recibo de pago de la renta, como se establece en el artículo 477 del Código Adjetivo Civil, que anteriormente se transcribió; si el juez admite la demanda en trámite en la forma propuesta por el actor, se dictará un auto admisorio en donde se mandará requerir al arrendatario en el acto de la diligencia de notificación y emplazamiento, que justifique que este al corriente con el pago de las rentas, con los recibos de renta correspondientes y si no lo hace se le prevendrá para que en un término de sesenta días proceda a desocupar el inmueble arrendado, apercibido de

lanzamiento a su costa, si no lo efectúa y se le dará un término de cinco días para que oponga Excepciones y Defensas; como lo establece el artículo 478 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo que establece:

**"Artículo 478.-** *Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el Juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevendrá que dentro del término de sesenta días si la finca sirve para habitación, o dentro de noventa días si sirve para giro mercantil o industrial o se trate de finca rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de cinco días ocurra a oponer las excepciones que tuviere."*

Si en el acto de la diligencia de emplazamiento justifica el arrendatario que se encuentra al corriente del pago de las rentas con los recibos de rentas correspondientes o exhibe en ese momento el importe de las rentas reclamados por la parte actora, se suspenderá la diligencia y se asentará en la misma el justificante del pago para dar cuenta al Juez o si se exhibió el importe del pago de las rentas, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el juicio, como lo establece el artículo 479 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo el cual estipula:

**"Artículo 479.-** *Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia asentándose en ella el hecho y agregándose el justificante de pago para dar cuenta al juzgado. Si se hubiere exhibido el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhiba, el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de tres días, y si lo objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 482 y en caso de no objetarlo, se da por concluida la instancia.*

Pero si el inquilino exhibe los recibos de rentas reclamadas debidamente cubiertas o el importe de tres días y si lo objeta, el Juez citará a las partes a una audiencia en donde se desahogarán las pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 482 del Código Procesal y si no es objetado se dará por concluida la instancia; como está establecido en la parte final del artículo anteriormente transcrito.



Si la parte demandada durante el plazo fijado para el desahucio exhiba los recibos de rentas o el importe de las rentas reclamadas, el juez dará por terminada la providencia del lanzamiento del inmueble arrendado sin que sea condenado en costas; pero si exhibe los recibos o el importe de las rentas reclamadas fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia del lanzamiento, y el inquilino si será condenado al pago de costas, como está establecido en el artículo 480 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo que a la letra dice:

*"Artículo 480.- Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba, el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas.*

*Si el recibo presentado es de fecha posterior o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas."*

La parte actora puede solicitar en su escrito inicial de demanda de desahucio que al momento de requerimiento a la parte demandada se le embarguen bienes de su propiedad para garantizar el pago de las rentas adeudadas o esto mismo se puede ejecutar en la diligencia de lanzamiento del inmueble arrendado; como está establecido en el artículo 486 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo que dice:

*"Artículo 486.- Al hacer el requerimiento que se dispone en el artículo 478, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento."*

## **2.- CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.**

El demandado formulará su contestación a la demanda en los términos previstos en el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo, en donde deberá contestar cada uno de los hechos aducidos por la parte actora, confesándolos o negándolos si son propios, o expresando los que ignore, opondrá Excepciones y Defensas

que tenga el demandado cualquiera que sea su naturaleza como lo establece el artículo 258 del Código Procesal antes citado que establece:

**"Artículo 258.-** El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos para la demanda.

*Las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueren supervenientes.*

*En la misma contestación propondrá la reconvencción en los casos en que proceda."*

Las excepciones que puede oponer el demandado son la incompetencia del Juez, la litispendencia, la conexidad de la causa y la falta de personalidad o la capacidad del actor, como lo establece los artículos 260, 261 y 262 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo el cual estipula:

**"Artículo 260.-** Si entre las excepciones opuestas hubiere de previo y especial pronunciamiento, se sustanciarán dejando en suspenso el principal. Resueltas que sean, continuará en su caso el curso del juicio.

*La declinatoria de jurisdicción se propondrá ante el Juez pidiéndole que se abstenga del conocimiento del negocio. El Juez remitirá desde luego los autos a su inmediato superior, emplazando a los interesados para que en un término de diez días comparezcan ante éste, el cual en una audiencia en que se reciban las pruebas y alegatos de las partes y del Ministerio Público, resolverá la cuestión y mandará sin retardo los autos al Juez que estime competente, quien debe hacerlo saber a los litigantes. En este caso la demanda y la contestación se tendrán como presentadas ante éste."*

**"Artículo 261.-** El Juez o tribunal que de las actuaciones de la incompetencia deduzca que se interpuso sin razón y con el claro propósito de alargar o entorpecer el juicio, impondrá una multa a la parte promovente, que no excederá del equivalente a cien días de salario mínimo vigente en el lugar en que se desahogue el procedimiento, según la importancia del litigio y además pagará las costas causadas."

**"Artículo 262.-** Cuando en la sentencia definitiva se declare procedente alguna excepción dilatoria que no fue de previo pronunciamiento, se abstendrá el juez de fallar la cuestión principal, reservando el derecho del actor."

### 3.- LA AUDIENCIA.

Al oponer estas excepciones la parte demandada se mandará dar vista a la parte actora por el término de tres días y el Juez citará a las partes para que acudan a una audiencia de pruebas y alegatos que será después de ocho días siguientes y se tendrá tomada en cuenta que se deberá efectuar antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento. En este juicio es improcedente la reconvencción y la compensación, como lo establece el artículo 482 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo que a la letra dice:

*"Artículo 482.- En caso de que se opongan otras excepciones por el inquilino, se mandará dar vista con ellas al actor, citándose para audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia debe de efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.*

*El Juez debe desechar de plano las excepciones que el Código Civil, en los artículos 2418 a 2421 y 2432, concede al inquilino para no pagar la renta, si no se ofrecen con sus pruebas. En el juicio de desahucio no se admitirá como prueba la testimonial para probar excepciones.*

*Son improcedentes la reconvencción y la compensación."*

### 4.- LA SENTENCIA.

La resolución que decrete el desahucio se deberá señalar el plazo para la desocupación del inmueble arrendado que será el que falte para cumplirse el término de sesenta días, señalado en el artículo 478 del Código Procesal antes comentado, y si no es procedente el desahucio por las excepciones que fueron declaradas procedentes, en la misma resolución dará el juzgador por terminada la providencia de lanzamiento; como lo establece el artículo 484 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo que establece:

*"Artículo 484.- Si las excepciones fueren declaradas procedentes, en la misma resolución dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo*

*para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 478."*

Al llevarse a cabo la ejecución de la sentencia, al proceder al lanzamiento de la parte demandada del inmueble arrendado, se entenderá dicha diligencia con el ejecutado o en su defecto con un familiar, persona doméstica o con el portero del inmueble, y si es necesario se podrán romper las cerraduras de la puerta de acceso del bien arrendado y al no haber alguna persona para recibir los muebles u objetos que se encuentren al interior del inmueble dado en arrendamiento se realizará un inventario y se remitirán a la demarcación de policía correspondiente o un local que designe la autoridad administrativa y se dejará constancia en la diligencia de ejecución de lanzamiento, como está establecido en el artículo 485 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo el cual estipula:

*"Artículo 485.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si necesario fuere. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos."*

La sentencia que dicte el Juez y que decrete el desahucio será apelable en efecto devolutivo y se podrá ejecutar sin necesidad de ser engrosado y sin necesidad de exhibir una fianza; y si dicha resolución niegue el desahucio será apelable en ambos efectos, como está establecido en el artículo 483 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo que a la letra dice:

*"Artículo 483.- La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo y se ejecutará sin necesidad de ser engrosada y sin el otorgamiento de fianza. La que lo niegue será apelable en ambos efectos."*

Los contratos de arrendamiento en el Estado de Hidalgo, se regirán por lo dispuesto en el Libro Cuarto, parte segunda, Título Sexto, del Código Civil para el Estado de Hidalgo del artículo 2385 al 2486, en donde se establece:

## **DEL ARRENDAMIENTO.**

**CAPITULO I.-** Disposiciones General, del artículo 2385 al 2398.

**CAPITULO II.-** De los derechos y obligaciones del arrendador, del artículo 2399 al 2411.

**CAPITULO III.-** De los derechos y obligaciones del arrendatario, del artículo 2412 al 2434.

**CAPITULO IV.-** Del arrendamiento de fincas urbanas, del artículo 2435 al 2441.

**CAPITULO V.-** Del arrendamiento de fincas rústicas, del artículo 2442 al 2448.

**CAPITULO VI.-** Del arrendamiento de bienes muebles, del artículo 2449 al 2467.

**CAPITULO VII.-** Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado, del artículo 2468 al 2469.

**CAPITULO VIII.-** Del subarrendamiento, del artículo 2470 al 2472.

**CAPITULO IX.-** Del modo de terminar el arrendamiento, del artículo 2473 al 2486.

## **E.- “VENTAJAS Y DESVENTAJAS” DE LA PROBLEMÁTICA QUE SUSCITÓ EL DECRETO DE RENTAS CONGELADAS.**

En el año de 1942, México, siguiendo el ejemplo de otros países tomó medidas para proteger a las clases trabajadoras y el 24 de Julio de ese año el Presidente de la

República decretó que no podrán ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras rija la suspensión de garantías individuales. Esta medida fue muy oportuna en su momento, pero al concluir la Segunda Guerra Mundial debió abrogarse tal decreto al desaparecer la situación que lo había generado; sin embargo, el Gobierno del Presidente Alemán, optó por prorrogar la congelación de rentas mediante un decreto publicado el 24 de Diciembre de 1948, el cual sufrió algunas reformas que fueron publicadas en el Diario Oficial el 30 de Diciembre de 1948, excluyéndose del beneficio a las casas y locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, o centros de vicio autorizados, etcétera. A continuación se plasmará la Ley de Rentas Congeladas, publicado en el Diario oficial el 30 de Diciembre de 1948 que establece:

### *"LEY DE RENTAS CONGELADAS"*

*(D.O. 30-Dic.-1948)*

*MIGUEL ALEMAN, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:*

*Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente:*

### *DECRETO*

*El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:*

*Art. 1o.- Se prorrogan por ministerio de la ley, sin alteraciones de ninguna de sus cláusulas, salvo la que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:*

- a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él;*
- b) Los ocupados por trabajadores a domicilio;*
- c) Los ocupados por talleres; y,*
- d) Los destinados a comercios o industrias.*

*Art. 2o.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:*

*I.- A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos.*

*II.- A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar por establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales de este requisito.*

*III.- A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicios, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.*

*Art. 3o.- Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:*

- a) De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;*
- b) De más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%;*

*Las rentas que no excedan de cien pesos, no podrán ser aumentadas.*

*Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas.*

*Art. 4o.- La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho a pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 7o. de esta ley.*

*Art. 5o.- En los casos previstos en el inciso II del artículo 2o., los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:*

*a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;*

*b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercios o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:*

*Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo.*

Art. 6o.- Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso II del artículo 2o., deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5o.

Art. 7o.- Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

I.- Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

II.- Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.

III.- Por traspaso o cesión expresa a tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento en la expresa conformidad del arrendador;

IV.- Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato;

V.- Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble;

VI.- Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de uso normal;

VII.- Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos;

VIII.- Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos;

IX.- Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

Art. 8o.- La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.



Art. 9o.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta ley.

#### TRANSITORIOS.

Art. 1o.- La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

Art. 2o.- Queda derogado el decreto de 31 de diciembre de 1947, publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

Art. 3o.- Se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente ley.

Art. 4o.- Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo 1o. de esta ley, se sobreseerán sea cual fuere el estado en que se encuentren.

Art. 5o.- En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que le concede la presente ley.

Eugenio Prado, D.P.- Gustavo Díaz Ordaz, S.P.- Manuel Flores Castro, D.S. Fausto A. Marín, S.S.- Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veinticuatro días del mes de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho. Miguel Alemán.- Rúbrica.- El Jefe de Departamento del Distrito Federal, Fernando Casas Alemán.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación Adolfo Ruiz Cortínez.- Rúbrica.<sup>(50)</sup>

La prórroga de los contratos de arrendamiento, como complemento a la

---

<sup>(50)</sup> Guerra Aguilera, José Carlos.- *Legislaciones sobre Arrendamiento y su Jurisprudencia*, Editorial PAC, S.A. de C.V., Tercera Edición, México 1990. Págs. 22 a la 25.

congelación de rentas decretadas, el 11 de Noviembre de 1943, entre en vigor un decreto con el cual se prorrogan en el Distrito Federal, por el tiempo que dure el Estado de Guerra en que se encontraba el país, todos los contratos de arrendamiento de casas habitación vigentes.

A finales de 1945 es levantada la Suspensión de Garantías a través del decreto publicado en el Diario Oficial del 28 de Diciembre de 1945, el cual fue reformado el 21 de Enero de 1946, con el propósito de dejar vigentes hasta entre tanto sean derogadas por una ley posterior, las leyes y disposiciones que preveían la congelación de rentas y la continuidad de los contratos de arrendamiento para casa habitación y la ampliación de este último a establecimientos de comercio en pequeño.

### **DESVENTAJAS DE LA LEY DE RENTAS CONGELADAS.**

Ha sido un grave error el que no hayan sido derogadas estas disposiciones en su momento; el daño causado a la sociedad, a la ciudad, ha sido mayor que los beneficios obtenidos, y ha creado problemas generados por la congelación de rentas y la prolongación de los contratos que ha creado:

- Deterioro de una serie de edificios de incalculable valor artístico e histórico en el corazón de la ciudad.
- Desperdicio del suelo urbano respecto a su valor y el de la infraestructura existente; esto tiene repercusiones difíciles de determinar en el ámbito total de la ciudad, al anular la posibilidad de un equipamiento urbano en beneficio de toda área capitalina.
- Imposibilidad de recaudar mayores impuestos en las zonas de rentas congeladas que significa la pérdida de muchos millones de pesos cada año.

- El resultado de las rentas congeladas, durante más de sesenta años es negativo, puede decirse que inquilinos, arrendadores y la sociedad han perdido.

#### **VENTAJAS DE LA LEY DE RENTAS CONGELADAS.**

- Ha sido la creación de organismos de fomento a la vivienda.
- Durante la gestión del presidente Adolfo López Mateos fue creado el Instituto Nacional de la Vivienda.
- Los gobiernos posteriores también hicieron sus aportaciones en la materia: Instituto Nacional para el Fomento de la Vivienda de los Trabajadores, Fondo de la Vivienda del Instituto de Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Fondo Financiero de Vivienda, Fondo Nacional para la Habitación Popular, etcétera; además organismos descentralizados como el Instituto Mexicano del Seguro Social contribuyeron con sus recursos y reservas en la construcción de unidades habitacionales. El mismo caso es de organismos centralizados como las Fuerzas Armadas.

Todos estos esfuerzos no han sido estériles porque miles de familias han logrado obtener un departamento, una casa, pero sí debemos estimarlos insuficientes; en consecuencia, urge buscar mecanismos más ágiles y con menor dependencia gubernamental, incrementando el concurso de los particulares a efecto de revertir la situación actual, es decir, que sea mayor la oferta de venta y renta de inmuebles que la demanda.

La más grave afectación que hemos tenido los mexicanos ha sido la pérdida del poder adquisitivo de nuestra moneda debido al proceso inflacionario. Esta crisis prácticamente paralizó desde 1976 hasta 1990 la construcción de viviendas particulares. La edificación de inmuebles para arrendamiento ha estado muerta desde 1972 debido a las políticas de proteccionismo inquilinario. Los créditos para vivienda no reaparecen hasta

1991. Aún la construcción de condominios privados cae y apenas reinicia su recuperación. La crisis ha sido una amarga experiencia que ha dejado una secuela de problemas irreparables.

Durante este período y debido a la escasez de dinero, la desorientación de la gente y el abuso de algunos propietarios de inmuebles dados en renta, generó una serie de demandas contra los arrendadores y de éstos contra los arrendatarios, que los Juzgados Civiles atendieron, pero dado el enorme número de juicios de arrendamiento en los Tribunales del Fuero Común, fue necesario optar por la especialización y la división del trabajo para atender con eficiencia la creciente demanda de tales juicios. Para tal efecto, en 1985 fueron modificados el Código Civil, el Código de Procedimientos Civiles y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común.

Para dar cumplimiento a las reformas y adiciones al Código Civil, de Procedimientos Civiles, Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal acuerda el 20 de febrero de 1985 que a partir del 26 de febrero de ese mismo año se inicie el funcionamiento de quince Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario; en 1987 fueron creados quince más y en 1989 otros diez, lo que da un total de cuarenta juzgados funcionando, extraídos de los de materia civil.

La congelación de rentas decretadas hace más de cincuenta años, que en su momento fue sabia decisión política, a través del tiempo se ha convertido en un beneficio que sólo favorece a un porcentaje poco significativo de la población del Distrito Federal y ha perjudicado a arrendadores, haciendo que este decreto se torne injusto.

## **CAPITULO V**

### **PROPUESTAS DE REFORMAS AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL PARA EVITAR PERJUICIOS AL ARRENDATARIO EN EL INCREMENTO DE LA RENTA.**

**A.- Reformas a las cláusulas que pueden contener los contratos.**

**B.- Reformas en materia de arrendamiento.**

**C.- Reformas en materia de la fianza.**

## **PROPUESTAS DE REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL PARA EVITAR PERJUICIO AL ARRENDATARIO EN EL INCREMENTO DE LA RENTA.**

### **A. REFORMAS A LAS CLÁUSULAS QUE PUEDEN CONTENER LOS CONTRATOS.**

En este último capítulo vamos a plasmar algunas propuestas de reformas al Código Civil para el Distrito Federal, para evitar perjuicios al Arrendatario como a su Fiador en el incremento de la renta.

En el artículo 1839 del Código Civil para el Distrito Federal nos dice:

*“Artículo 1839.- Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sea consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.”*

Del artículo antes plasmado se desprende que los contratantes pueden estipular las cláusulas que crean convenientes, siendo que las que se refieren a los requisitos esenciales del contrato de arrendamiento se tendrán por puestas aunque no se expresen y permite que las que sean consecuencia de su naturaleza ordinaria sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.

De este artículo que estamos tratando, resulta que sólo un contratante que viene siendo en este caso el arrendador es quien estipula y plasma las cláusulas que debe contener el contrato de arrendamiento que él crea convenientes, garantizando sus derechos y haciendo renunciar al arrendatario así como a sus fiadores de algunos derechos que les otorga el Código Civil para el Distrito Federal, en donde el arrendatario así como su fiador

se adhieren a esas cláusulas y renunciando a tales derechos, por la necesidad de una vivienda en donde poder vivir o por no saber a qué derechos los están haciendo renunciar el arrendador, por no ser concededores de las leyes que nos rigen.

Por lo antes expuesto resulta que se está alternando la ley y violando sus derechos que resultan ser de orden público y de interés social y en un determinado momento los derechos de un tercero en este caso los derechos del fiador ya mencionados en el capítulo tercero.

Por lo que es muy importante mencionar el artículo 6 del Código Civil para el Distrito Federal que dice:

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

Del artículo antes expuesto nos dice que no puede alterarse o modificarse la ley y que sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente el interés público, en este caso sobre nuestro tema de estudio resulta que se violan los derechos que resultan ser de orden público y de interés social, ya que en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la casa habitación, en la actualidad es de interés público, ya que por el crecimiento de la población y de la necesidad de un lugar en donde vivir el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la casa habitación se han convertido en un problema y un punto muy importante para nuestra sociedad ya que se tiene que cuidar que los arrendadores no violen los derechos de los arrendatarios y sus fiadores y no abusen en las cláusulas como en el precio de la renta y su incremento.

Posteriormente el mismo artículo nos dice que sólo pueden renunciarse los derechos privados que no perjudiquen derechos de terceros, en el caso de nuestro tema de estudio se perjudica a los fiadores los cuales tienen que responder por el arrendatario asumiendo la responsabilidad de pago en el caso del incumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario, en donde los principales derechos que viola el arrendador

son haciéndolo renunciar a los beneficios de orden y excusión que le concede el Código Civil para el Distrito Federal. Por lo que el artículo 1839 del Código Sustantivo Civil se tiene que reformar para evitar abusos por parte del arrendador encuentra del arrendador en contra del arrendatario y evitar perjuicios a su fiador; proponiendo la siguiente modificación en dicho precepto legal que dice:

*"Artículo 1839.- Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato se tendrán por puestas aunque no se expresen, no pudiéndose modificarse por la voluntad de los contratantes. Las cláusulas que sean consecuencia de su naturaleza ordinaria se tendrán también por puestas aunque no se expresen a no ser que sean renunciadas. Las cláusulas que no siendo esenciales ni propias de la naturaleza del contrato pueden ser introducidas por voluntad de los contratantes. Las segundas pueden ser renunciadas y las terceras introducidas en el contrato siempre y cuando no se violen los derechos de orden público e interés social y cuando tal renuncia o introducción de una cláusula no perjudique los derechos de un tercero."*

En el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal dice:

*"Artículo 1840.- Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios."*

El artículo antes plasmado, se considera una cláusula accidental que se inserta generalmente en los contratos de arrendamiento, en donde a voluntad del arrendador se estipula la imposición de una pena convencional para el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario, en donde el arrendador estipula una cláusula en donde tanto el arrendatario como su fiador se obligan en forma solidaria para con el arrendador a pagar por concepto de una pena convencional, si el inquilino se retrasa en el pago de dos o más mensualidades consecutivas de la renta, que se estipula la cláusula la que se refiere al precio del arrendamiento, adicionada con los aumentos estipulados en las cláusulas que se refieren al incremento de la renta, de una cantidad igual al 100% del monto total de las rentas que se encuentren vencidas y no hayan sido pagadas en el monto convenido y en la forma pactada, de las rentas que se paguen en forma extemporánea, fuera



del plazo convenido y forma pactados en la cláusula que se refiere al precio del contrato de arrendamiento, incluyendo los incrementos pactados en el incremento de la renta, abarcando dicha pena hasta que el inquilino haga entrega al arrendador del inmueble arrendado. Lo anterior por el mero retardo en el cumplimiento de la obligación principal que es el pago de la renta, como lo establece la parte final del artículo 1856, así como en los términos de los artículos 1840, 1843 y demás relativos y concordantes del Código Civil para el Distrito Federal.

Tal cláusula viene a ser leonina y usuraria en contra del arrendatario ya que si se atrasa en sus rentas por un problema de economía debido más que nada a la situación económica que está pasando el país, entonces si no tiene para pagar las rentas adeudadas menos tendrá para pagar la pena convencional, que viene a resultar otra suma igual a la que paga de renta.

Esta cláusula es la que más perjudica a los fiadores solidarios ya que en el contrato de arrendamiento se obligaron a responder por las obligaciones contraídas por el arrendatario entonces el fiador tendrá que pagar las rentas más la pena convencional equivalente a un 100% más ya que al demandar a los arrendadores el pago de las rentas se desisten de la demanda en contra del deudor principal en este caso el arrendatario y se van en contra de los fiadores en donde en el mismo contrato los hacen renunciar a ciertos derechos que les otorga el Código Civil para el Distrito Federal de los cuales posteriormente hablaremos, para que los fiadores respondan por el pago de las rentas, de la pena convencional y de otras cláusulas que se estipularon en el contrato.

En donde tales cláusulas como la pena convencional, el incremento de la renta; las estipuló el arrendador a voluntad y beneficio de él, perjudicando principalmente al fiador en donde tanto él como el arrendatario se adhirieron a esas cláusulas, el arrendatario por la necesidad de un lugar donde vivir y tanto el arrendatario como el fiador por no saber los derechos que renuncian y las obligaciones a que se obligan.

Por lo que el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, se tiene que reformar para evitar abusos por parte del arrendador en contra del arrendatario y perjuicios en contra del fiador. Proponiendo la siguiente modificación en dicho precepto legal como sigue:

*"Artículo 1840.- Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios.*

*Si existe una tercera persona que se comprometa por una de las partes contratantes al pago de una pena convencional en el caso de incumplimiento de la obligación no se cumpla de la forma convenida, dicha estipulación no debe ser usuraria y no perjudique la economía de la tercera persona."*

Artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal dice:

*"Artículo 1843.- La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación."*

Los arrendadores al estipular la cláusula sobre la pena convencional siempre la estipulan en una cantidad igual al 100% del monto de las rentas vencidas y no pagadas, así como de las que se paguen extemporáneamente y de las que se sigan venciendo durante la tramitación del juicio, en donde como ya mencionamos el fiador es el que tiene que pagar esa pena convencional estipulada.

Por lo que se debe proteger a esta persona que es el fiador solidario de la arrendataria, ya que es una persona que no obtiene algún beneficio en el contrato de arrendamiento y los obligados principales son el arrendador quien obtiene un beneficio que es el pago de la renta y de la arrendataria que obtiene como beneficio el uso y goce del bien arrendado.

Por lo que el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal se tiene que reformar para evitar perjuicios por parte del arrendador en contra del fiador; proponiendo la siguiente modificación en el dicho precepto legal como sigue:

*"Artículo 1843.- La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal.*

*Si una tercera persona se compromete por uno de los contratantes al pago de una pena convencional en el caso de que la obligación principal no se cumpla de la manera convenida, dicha cláusula penal no podrá exceder de un 20% del valor de la obligación principal."*

## **B. REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.**

En el artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal dice:

*"Artículo 2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y sólo podrá ser aumentada anualmente.*

*En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual."*

Del artículo antes expuesto se establece en su primer párrafo que la renta que deberá de pagar la arrendataria al arrendador por el uso y goce del bien inmueble arrendado se deberá establecer en moneda nacional y que sólo se podrá aumentar anualmente. En su segundo párrafo establece que la renta mensual que no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal el aumento de la renta mensual no podrá exceder de un 10%, este segundo párrafo del artículo antes plasmado se debe reformar toda vez que los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, no exceda la renta mensual de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal no obtendrán el beneficio que establece dicho precepto legal; y se debe establecer este beneficio a todos los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la casa habitación que beneficie tanto al arrendatario como al arrendador, y no sólo beneficie a unos cuantos arrendatarios que tienen la necesidad de rentar una vivienda por no tener la posibilidad económica para adquirir una casa propia, proponiendo la siguiente modificación en el dicho precepto legal como sigue:

*"Artículo 2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y sólo podrá ser aumentada anualmente.*

*El incremento de la renta mensual no podrá exceder del 15% de la cantidad pactada en el contrato de arrendamiento, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario."*

En el artículo 2448-K del Código Civil para el Distrito Federal dice:

*"Artículo 2448 K.- Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendado parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario."*

Lo estipulado en el artículo anterior, con la última reforma en que este precepto se modificó por el decreto del 21 de Julio de 1993, cambió totalmente el contenido de este artículo al disponer aspectos ajenos a los que anteriormente se consignaban refiriéndose ahora al derecho de preferencia. Por lo que no coincidimos con esta reforma, ya que esta debió ser incluida en el artículo anterior donde se habla del derecho de preferencia.

Por lo que la propuesta de mi parte es que en este artículo, se estipule la reglamentación de la garantía como se mencionaba antes de las reformas, pero con referente a mi propuesta en este artículo debe de reglamentarse realmente lo que es la garantía en la actualidad, la cual se conoce como fianza, la cual consiste en que el arrendatario debe presentar normalmente dos fiadores, los cuales se comprometen con el arrendador a responder de las obligaciones contraídas por el arrendatario asumiendo la responsabilidad de pagar en caso de incumplimiento del contrato.

Por lo que es muy importante que se reglamente la figura de la garantía (fianza) en el capítulo IV del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

En donde en el contrato de arrendamiento los obligados principales, es el arrendador y el arrendatario en donde la figura de la fianza entra en el caso de

incumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario, en donde éste para opinión nuestra se convierte en parte en el contrato de arrendamiento en donde uno de los obligados principales es el arrendatario y el fiador por comprometerse con éste a responder de las obligaciones contraídas por el arrendatario en caso de incumplimiento de las obligaciones en donde el fiador o a los fiadores se les involucra en el contrato como partes, es por eso que proponemos un artículo donde se reglamente la garantía en donde los fiadores conozcan sus obligaciones así como sus derechos y en caso de incumplimiento por parte del arrendatario se les pueda demandar esas obligaciones con toda propiedad y no se dañen derechos de un tercero como es en la actualidad dañándolos en su economía y patrimonio.

Por lo que el artículo 2448 K del Código Civil, se tiene que reformar para evitar abusos y perjuicios por parte del arrendador en contra de fiador. Proponiendo la siguiente reforma en dicho precepto legal como sigue:

*"Artículo 2448 K.- Para seguridad y garantía en el cumplimiento de todo lo estipulado en el contrato de arrendamiento lo firmarán dos fiadores, los cuales presentará el arrendatario a la firma de éste."*

Los fiadores se obligan y se comprometen con el arrendatario al pago del incumplimiento de las obligaciones contraídas por su fiado.

A los fiadores se les otorga en forma solidaria con el arrendatario para que proceda conforme a derecho para actos en relación a todos los derechos y obligaciones emanadas de dicho contrato de arrendamiento, pudiendo en representación de su fiado de manera conjunta o separada dar por terminado el contrato de arrendamiento, entregar la posesión del inmueble arrendado, hacer todo tipo de pagos así como recibir depósitos. Lo anterior con fundamento en el artículo 2554 y demás relativos del Código Civil, con todas las facultades generales y las especiales para las que se requiera cláusula especial.

En caso de juicio los fiadores tienen derecho de oponer todas las excepciones que sean inherentes a la obligación principal en términos del artículo 2813, así como también

derecho a oponer los beneficios de orden y excusión que les concede el Código Civil para el Distrito Federal, en los términos del capítulo II de los efectos de la fianza entre el fiador y el acreedor.

Las obligaciones contraídas por los fiadores con el objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento cesan al término del plazo determinado en los términos de los artículos del capítulo V de la extinción de la fianza.

*"Artículo 2448 L del Código Civil para el Distrito Federal: Derogado."*

Conforme a las reformas proponemos en los artículos anteriores con respecto a este capítulo de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Proponemos se vuelva a establecer lo que se estipulaba en este artículo antes de las reformas del 21 de Julio de 1993.

Por lo que el artículo 2448 L del Código Civil tiene que quedar como se encontraba antes de las reformas para evitar abusos por parte del arrendador en contra del arrendatario y principalmente del fiador, proponiendo que quede como estaba establecido antes que es como sigue:

*"Artículo 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo."*

Artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal dice:

*"Artículo 2487.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario".*

Con respecto a este artículo, antes mencionado, nuestra propuesta es sobre el último párrafo que nos dice: que las obligaciones contraídas por un tercero con el objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario, nuestra propuesta es que se derogue “salvo convenio en contrario”.

Ya que las obligaciones del fiador como lo mencionamos en la propuesta de reforma del artículo 2448-K deben cesar al término del plazo determinado. Esto con protección al fiador ya que muchas veces sin su consentimiento se sigue otorgando la fianza.

Por lo que nuestra propuesta versa sobre que se derogue ese salvo convenio en contrario, para evitar perjuicios en contra del fiador por parte del arrendador. Proponiendo que quede de la siguiente manera:

*“Artículo 2487.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, pudiendo cualesquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado.”*

### **C.- REFORMAS EN MATERIA DE LA FIANZA.**

Antes de analizar los artículos de Título Decimotercero de la fianza, que deseamos sean reformados o derogados para evitar perjuicios en contra del fiador en materia de arrendamiento, es necesario volver a explicar la importancia que tiene la fianza en la actualidad en el contrato de arrendamiento y como se les hace renunciar a los derechos que les otorga el Código Civil a los fiadores.

La fianza en la actualidad es muy importante ya que es un contrato por el cual una persona se compromete con otra persona llamada acreedor, en este caso el arrendador a pagar por el deudor que viene hacer el arrendatario, si este no lo hace.

La fianza es una figura trascendental es importante en el contrato de arrendamiento, en donde una tercera persona ajena a los derechos y beneficios que nace del contrato de arrendamiento, se compromete a pagar por el arrendatario si este incumple en sus obligaciones como inquilino, en donde éste al dejar de cumplir esas obligaciones a las que se comprometió, obliga a que el arrendador reclame el pago de esas obligaciones al arrendatario y éste al no pagar, el arrendador reclamara el pago de esas obligaciones o en su caso la terminación del contrato mediante una demanda, en donde se desiste del deudor principal que es el arrendatario y se va en contra del fiador ya que en la firma del contrato en una de sus cláusulas los hizo renunciar a varios derechos como son: el beneficio de orden, el beneficio de excusión así como otros derechos, en donde nada más los enumera y nunca estableciéndolos en términos claros y precisos, de tal suerte que hace que se tenga una fuerte duda de los derechos de los cuales renuncian los fiadores, en donde tal cláusula normalmente se establece como sigue:

*Para seguridad y garantía en el cumplimiento de todo lo estipulado en el presente contrato lo firma(n) solidariamente con "LA ARRENDATARIA" **LOS SEÑORES SUSANA LUISA ANDRADE TOVAR Y L.A.E. JUAN CARLOS GARCIA REBOLLEDO** quien(es) declara(n) ser propietario(s) de **LA CASA MARCADA CON EL NUMERO CIENTO CUARENTA Y CUATRO DE LA CALLE DE LAS TORTOLAS (LOTE SIETE, MANZANA VEINTIOCHO) FRACCIONAMIENTO LAS ALAMEDAS, MUNICIPIO DE ATIZAPAN DE ZARAGOZA, TLALNEPANTLA, ESTADO DE MÉXICO, INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA PARTIDA 25, VOLUMEN 744, LIBRO PRIMERO, SECCION PRIMERA EL 172 DE SEPTIEMBRE DE 1996, DECLARANDO, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, QUE SE ENCUENTRA LIBRE DE ADEUDO O GRAVAMEN DE CUALQUIER NATURALEZA Y SE OBLIGAN, DE IGUAL MANERA A NO ENEJENARLA O GRAVARLA DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESENTE CONTRATO.** y se constituye(n) fiador(es) y principal(es) obligado(s) y se compromete(n) a pagar todas y cada una de las obligaciones contraídas por su fiado, de manera especial, en forma enunciativa y no limitativa, se compromete(n) para con "LA ARRENDADORA" a pagar las obligaciones de "LA ARRENDATARIA" si ésta no hace pago de la renta y de las Penas Convencionales*



*estipuladas en el presente Contrato; de las indemnizaciones que correspondan a "LA ARRENDADORA", por los daños y perjuicios que se le causen y que sean imputables a "LA ARRENDATARIA", así como a responder por el presente Contrato, de todas sus obligaciones como Fiador Solidario de "LA ARRENDATARIA", las cuales no cesarán si no hasta en tanto "LA ARRENDADORA" se dé por recibida de conformidad y a su entera satisfacción del inmueble materia del arrendamiento, así como después de haber recibido el pago de todo lo que adeudare el inquilino, así como de las obligaciones que contrajo de conformidad con el presente contrato, aun cuando el arrendamiento dure más del plazo estipulado en el Clausulado del presente contrato, ya sea por prórroga o porque se continúe por tiempo indefinido, o por cualquier otro motivo. Tampoco se extinguirán las obligaciones del (los) fiador(es), por las prórrogas o esperas que "LA ARRENDADORA" conceda a "LA ARRENDATARIA", sin consentimiento expreso de el o los fiadores, por lo que renuncian a los beneficios de orden y excusión que le conceden los Artículos 2812, 2813, 2814, 2815, 2818, 2820, 2823, 2824, 2826, así como los Artículos 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849 y demás relativos y concordantes del Código Civil para el Distrito Federal.*

Por lo que con esta cláusula se esta perjudicando a una tercera persona como es el fiador en su economía y patrimonio personal y familiar, por lo que es necesario reformar y derogar algunos artículos del Título Decimotercero de la fianza para evitar perjuicios en contra de una persona como el fiador por parte de los arrendadores.

Artículo 2794 del Código Civil para el Distrito Federal dice:

*"Artículo 2794.- La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace."*

En este artículo no se pretende alguna modificación en su contenido sino que se quiere dar pauta a un artículo Bis. En donde se estipule la irrenunciabilidad de los artículos estipulados en el Título Decimotercero en donde se encuentra regulada la fianza, para evitar que el arrendador pueda hacer renunciar a los fiadores a los derechos que les otorga este título como es el caso de los beneficios de orden y excusión como de los artículos que nos hablan de la extinción de la fianza.

Por lo que proponemos se establezca un artículo Bis donde se estipula la irrenunciabilidad de los artículos consiguientes que se encuentran en el título de la fianza.

Proponiendo el establecimiento de otro artículo en donde dicho precepto legal quedaría como sigue:

*Artículo 2794 Bis.- Las disposiciones de este título son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."*

Artículo 2816 del Código Civil para el Distrito Federal dice:

*"Artículo 2816.- La excusión no tendrá lugar:*

- I.- Cuando el fiador renunció expresamente a ella;*
- II.- En los casos de concurso o de insolvencia probada del deudor;*
- III.- Cuando el deudor no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República;*
- IV.- Cuando el negocio para que se prestó la fianza sea propio del fiador;*
- V.- Cuando se ignoré el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos, no comparezca, ni tenga bienes embargables en el lugar donde deba cumplirse la obligación.*

En este artículo nuestra proposición es sobre que se derogue la fracción uno romano, en donde se habla de que la excusión no tendrá lugar cuando el fiador renunció a ese derecho debido a que en el artículo anterior proponemos que los artículos establecidos en lo referente al título de la fianza son irrenunciables. En donde se trata de proteger a una persona como es el fiador.

Por lo que proponemos se derogue el primer párrafo de este artículo para evitar perjuicios al fiador y se le haga renunciar a tal beneficio a voluntad del arrendador. En donde tal derecho consiste en que el fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de sus bienes esto según el artículo 2814 del Código Civil para el Distrito Federal. En donde también el artículo 2815 del mismo ordenamiento jurídico nos dice que la excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación, que quedara extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto. Por lo que el artículo 2816 del Código Civil para el Distrito Federal se reforme para evitar perjuicios por parte del arrendador en contra del fiador. Proponiendo la siguiente modificación en dicho precepto legal como sigue:

*"Artículo 2816.- La excusión no tendrá lugar:*

*I.- En los casos de concurso o de insolvencia probada del deudor;*

*II.- Cuando el deudor no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio de la República.*

*III.- Cuando el negocio para que se prestó la fianza sea propio del fiador.*

*IV.- Cuando se ignoré el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos, no comparezca, ni tenga embargables en el lugar donde deba cumplirse la obligación."*

Artículo 2822 del Código Civil para el Distrito Federal dice:

*"Artículo 2822.- Cuando el fiador haya renunciado al beneficio de orden, pero no el de excusión, el acreedor puede perseguir en un mismo juicio al deudor principal y al fiador: más éste conservará el beneficio de excusión, aun cuando se dé sentencia contra los dos."*

En el artículo anterior nuestra propuesta es por que se derogue totalmente este artículo, el cual nos habla de la renuncia del beneficio de orden y en donde también se hace mención a la renuncia del beneficio de excusión. El beneficio de orden consiste en que el fiador no puede ser demandado por el acreedor sin que previamente sea reconvenido el deudor en este caso el arrendatario.

Por lo que proponemos que para que se le haga renunciar al fiador de este beneficio se derogue lo estipulado en este artículo por lo que este artículo se tiene que derogar para evitar perjuicios por parte del arrendador en contra del fiador. Proponiendo la derogación del contenido de dicho precepto legal para que quede como sigue:

*"Artículo 2822.- Derogado."*

Artículo 2823 del Código Civil para el Distrito Federal dice:

*"Artículo 2823.- Si hubiere renunciado a los beneficios de orden y excusión, el fiador, al ser demandado por el acreedor, puede denunciar el pleito al deudor principal, para que éste rinda las pruebas que crea*

*conveniente; y en caso de que no salga al juicio para el indicado objeto, le perjudicará la sentencia que se pronuncia contra el fiador."*

En el artículo anterior la propuesta de reforma es que se deroguen las menciones de renuncia de los beneficios de orden y excusión a que hace mención este artículo para darle continuidad a los artículos anteriores sobre la derogación de la mención sobre la renuncia de esos beneficios que otorga el Código Civil, para evitar que se les haga renunciar a los fiadores de estos beneficios a voluntad del arrendador y así evitar perjuicios en contra de su economía y patrimonio del fiador. Proponiendo la derogación de lo estipulado en dicho precepto legal para que quede como sigue:

*"Artículo 2823.- El fiador, al ser demandado por el acreedor, puede denunciar el pleito al deudor principal, para que éste rinda las pruebas que crea conveniente; y en caso de que no salga al juicio para el indicado objeto, le perjudicará la sentencia que se pronuncie contra el fiador."*

## CONCLUSIONES.

**PRIMERA.-** El estudio de los orígenes del contrato de arrendamiento, es importante, en primer lugar en ROMA y posteriormente en FRANCIA y ESPAÑA, toda vez que vienen hacer antecedentes fundamentales que dan la base al contrato de arrendamiento que en la actualidad nos rige; también es importante analizar este contrato en MÉXICO a través de la historia, en donde se analizaron los cambios que ha tenido a través de los Códigos Civiles de 1870, 1884, 1928 y el Código Civil para el Distrito Federal que nos rige en la actualidad, en donde vemos que estos cambios que ha sufrido el contrato de arrendamiento ha sido conforme a las necesidades de la sociedad y principalmente de la gente que no tiene una vivienda propia y tiene la necesidad de rentar.

**SEGUNDA.-** Es también importante el análisis en el contrato de arrendamiento, comenzando con su concepto en donde se define lo que es el contrato de arrendamiento, así como también la clasificación de éste en donde se le clasifica como un contrato principal, formal, de ejecución sucesiva y consensual, así como de su naturaleza jurídica, en donde el derecho del arrendatario está siempre supeditado al ejercicio del derecho real del arrendador, por lo que su naturaleza jurídica es de derecho personal.

**TERCERA.-** También es importante el análisis de los derechos y obligaciones tanto del arrendador así como del arrendatario, en donde la más importante consiste en que el arrendador debe conceder el uso y goce temporal de una vivienda y el arrendatario pagar por ese uso y goce el pago de una renta; asimismo es importante también el análisis de la forma en que el contrato de arrendamiento se da por terminado, en donde las principales son: "por el cumplimiento del plazo, por convenio, por nulidad, por pérdida de la vivienda y por último por la expropiación de la misma.

**CUARTA.-** Es importante mencionar las cláusulas, en donde podemos decir que cuando las normas que contiene el Código Civil para el Distrito Federal en lo referente a

materia de arrendamiento, éstas toman forma de cláusulas en donde las cuales son de tres tipos que son las Esenciales, Naturales y Accidentales.

**QUINTA.-** Con respecto a la irregularidad jurídica en las cláusulas naturales la principal irregularidad en éstas cláusulas es el incremento de la renta ya que el artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal, se establece que el incremento solamente será de un 10% si el importe de la renta no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal y ésto sólo beneficia a algunos arrendatarios que su renta mensual no rebasa dicha disposición legal en comento, este artículo se debe reformar en su segundo párrafo para que beneficie a todos los arrendatarios sin importar el importe de la renta y sea benéfico tanto para el arrendador como al arrendatario.

**SEXTA.-** Con respecto a la irregularidad jurídica en las cláusulas accidentales en donde en la actualidad el arrendador es el que estipula a su voluntad las cláusulas que contendrá el contrato de arrendamiento sin importar que el arrendatario esté de acuerdo y el cual se tiene que adherir a ellas; una de esas cláusulas que ocasionan perjuicios al inquilino como a su fiador solidario es en la garantía en donde se les hace renunciar a los beneficios de orden y excusión así como a los de la extinción de la fianza, ya que al no saber en qué consisten los artículos a los que los hacen renunciar al adherirse a esta cláusula. Otra cláusula que le causan un grave perjuicio en la economía del inquilino y de su fiador es lo referente a la pena convencional la cual se establece a voluntad propia del arrendador, la cual se estipula para establecer el pago de una prestación como una condena para el caso de que la obligación no resulte satisfecha el arrendador de la manera convenida en el contrato de arrendamiento, resultando ésta una cláusula usuraria y leonina ya que el arrendador pacta una pena convencional igual al 100% de las rentas vencidas y no pagadas cuando el arrendatario deja con cumplir con el pago de las rentas en la forma convenida, al demandar el arrendador el pago de esas rentas más el pago de dicha pena convencional y hay ocasiones que se desiste del arrendatario y se va en contra del fiador solidario para que hagan el pago de las pensiones rentísticas adeudadas y de la pena convencional.

**SÉPTIMA.-** El impacto social de las irregularidades jurídicas en las cláusulas esenciales, naturales y accidentales en el contrato de arrendamiento que pueden llegar a tener en nuestra sociedad; uno de los problemas más graves de los habitantes del Distrito Federal es el arrendamiento de inmuebles, particularmente en el ramo de casa habitación; basta decir que se ha recrudecido la escasez de vivienda y la que podemos encontrar está ocupada y las otras quedan fuera de nuestras posibilidades económicas; además, las habitaciones que pueden estar vacías y cuyo precio podemos pagar, no reúnen las condiciones mínimas para habitarlas, ya sea porque prácticamente se están cayendo, porque el baño debe ser compartido con otros inquilinos o con el mismo propietario, que puede ser un tipo áspero y se niega a realizar mejoras a la vivienda si las requiere. Al momento de acudir a alquilar una vivienda el dueño solicita como requisito indispensable para arrendar es tener un fiador con bienes raíces, quien responda por el arrendatario, sino cumple con la obligación principal que es de pagar la renta por el uso y goce del bien arrendado y de las demás obligaciones contraídas por el inquilino y al no tener persona alguna que le pueda pedir este favor y por esta dificultad tiene que rentar en ocasiones una vivienda que no reúne las condiciones de higiene y salubridad y sometiéndose a las condiciones que establece el arrendador a pesar que no sean conforme a derecho.

**OCTAVA.-** Al analizar un derecho comparado del procedimiento de las controversias de arrendamiento inmobiliario que se realizó a los Códigos de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, del Estado de México, del Estado de Morelos y del Estado de Hidalgo; podemos observar cuál es el procedimiento que se realiza en caso de demandar el incumplimiento del contrato de arrendamiento para casa habitación, asimismo las ventajas y desventajas que suscitó la problemática del decreto de rentas congeladas y que esta disposición ha causado daño a la sociedad, por la congelación de las rentas y la prolongación de los contratos y las desventajas que ha ocasionado es el deterioro de edificios con valor artístico e histórico, el desperdicio de suelo urbano y con un resultado negativo tanto para inquilinos, arrendadores y la sociedad han perdido, y como una ventaja ha sido la creación de organismos que fomentan la vivienda.

**NOVENA.-** Se propone que el artículo 1839 del Código Civil para el Distrito Federal, se reforme dicho precepto legal debido a que en el contrato de arrendamiento sólo una de las partes, que en este caso es el arrendador es quien estipula las cláusulas garantizando sus derechos y haciendo renunciar al arrendatario como a su fiador de algunos derechos que el Código Civil les otorga, en donde el arrendatario y su fiador se adhieren a esas cláusulas por no saber a que derechos renuncian y se debe de someter a esas cláusulas el arrendatario por tener la necesidad de una vivienda para habitar.

**DECIMA.-** Se propone se reforme el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, debido a que a voluntad del arrendador se estipula una pena convencional para el caso de que el arrendatario se atrase en el pago de dos o más mensualidades consecutivas de la renta que se estipule en el contrato en donde tal pena convencional se estipula en una cantidad igual al 100% del monto total de las rentas que se encuentren vencidas y no hayan sido pagadas en el monto convenido y en la forma pactada; por lo que sí el inquilino se atrasa en el pago de la renta el arrendador puede demandarle el pago de las rentas vencidas y dejadas de pagar más el pago de la pena convencional, en donde el arrendador se desiste de la demanda en contra del arrendatario y se va en contra del fiador para que haga pago de las rentas adeudadas y de la pena convencional.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Se propone que el artículo 2448-D del Código Civil para Distrito Federal, se reforme en su segundo párrafo en donde se establece que la renta mensual que no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal el aumento de la renta no podrá exceder de un 10% y se debe establecer este beneficio para todos los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la casa habitación que beneficie tanto el arrendatario como el arrendador, y no sólo beneficie a unos cuantos arrendatarios que tienen la necesidad de rentar una vivienda por no tener la posibilidad económica para adquirir una casa propia.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Se propone que se derogue el último párrafo del artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, que dice "salvo pacto en contrario" ya que las obligaciones del fiador deben cesar al término del plazo determinado en el contrato de



arrendamiento esto con protección al fiador ya que muchas veces sin su consentimiento se sigue otorgando su fianza en el contrato.

## BIBLIOGRAFIA.

Aguilar Carvajal, Leopoldo  
Contratos Civiles  
Tercera Edición  
Editorial Porrúa  
México 1982

Bravo González, Agustín.  
Obligaciones Romanas.  
Editorial Pax.  
México 1972.

Bonnecase, Julien  
Tratado Elemental de Derecho Civil.  
Editorial Harla.  
México 1993.

De Pina Vara, Rafael  
Elementos de Derecho Civil Mexicano,  
Obligaciones Civiles y Contratos en  
General  
Tomo III  
Editorial Porrúa  
México 2004.

De Pina Vara, Rafael  
Derecho Civil Mexicano.  
Editorial Porrúa.  
México 2002.

De Pina Vara, Rafael  
Diccionario de Derecho  
Décima Sexta Edición.  
Editorial Porrúa.  
México 1993.

Dorantes Tamayo, Luis  
Elementos de Teoría General del Proceso  
Cuarta Edición.  
Editorial Porrúa.  
México 1993

Floris Margadant, S. Guillermo  
El Derecho Privado Romano  
Vigésima Sexta Edición.  
Editorial Esfinge.  
México 2001.

Guerra Aguilera, José Carlos  
Legislaciones sobre Arrendamiento y su Jurisprudencia  
Editorial PAC, S.A. de C.V.  
Tercera Edición.  
México 1990.

Gutiérrez y González, Ernesto  
Derechos de las Obligaciones  
Décima Cuarta Edición  
Editorial Porrúa  
México 2001

Iglesias, Juan  
Derecho Romano  
Sexta Edición  
Editorial Ariel.  
España 1979.

Instituto de Investigaciones Jurídicas.  
Diccionario Jurídico.  
Editorial Porrúa.  
México 2002.

Lozano Noriega, Francisco  
Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos  
Editorial Asociación Nacional del Notariado, A.C.  
México 1970.

Mazeaud, Henri y Leon Mazeaud, Jean  
Lecciones de Derecho Civil Francés  
Parte Tercera. Tomo 12, Volumen IV  
Ediciones Jurídicas Europa America.  
Buenos Aires 1962.

Minguijón, Salvador  
Historia del Derecho Español  
Editorial Labor  
Barcelona 1953

Pallares, Eduardo  
Diccionario de Derecho Procesal Civil  
Vigésima Séptima Edición.  
Editorial Porrúa.  
México 2003.

Petit, Eugene  
Tratado Elemental de Derecho Romano  
Editorial Ediciones Selectas  
México 1982.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo  
Contratos Civiles.  
Séptima Edición.  
Editorial Porrúa.  
México 2000.

Planiol, Marcel y Ripert, Georges  
Derecho Civil  
Editorial Pedagógica Iberoamérica  
México 1996

Planiol, Marcelo  
Tratado Práctico de Derecho Civil  
Tomo X  
Los Contratos Civiles, Primera Parte  
Editorial Cárdenas  
Edictor Distribuidor.  
México 1997

Puig Peña, Federico  
Tratado de Derecho Civil Español  
Tomo IV, Volumen III  
Editorial Revista de Derecho Privado  
Madrid 1951.

Rojina Villegas, Rafael  
Derecho Civil Mexicano Contratos  
Tomo Sexto, Volumen I, Sexta Edición  
Editorial Porrúa  
México 1994

Sánchez Medal, Ramón  
De los Contratos Civiles  
Décimo Cuarta Edición  
Editorial Porrúa  
México 1995

Treviño García, Ricardo  
Contratos Civiles y sus Generalidades  
Tomo I. Cuarta Edición  
Editorial Font  
México 1982

Ventura Silva, Sabino  
Derecho Romano  
Décima Octava Edición  
Editorial Porrúa.  
México 2002

Valverde y Valverde, Calixto.  
Tratado de derecho Civil Español  
Tomo III. Tercera Edición  
Editorial Cuesta  
Valladolid 1926

Zamora y Valencia Miguel Angel  
Contratos Civiles  
Tercera Edición  
Editorial Porrúa  
México 1989

## LEGISLACIONES

Código Civil para el Distrito Federal  
Editorial Sista, S.A. de C.V.  
México 2005.

Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal  
Editorial Sista, S.A. de C.V.  
México 2005

Código Civil Federal  
Editorial Sista, S.A. de C.V.  
México 2005.

Código Civil para el Estado de México  
Editorial Sista, S.A. de C.V.  
México 2005.

Código de Procedimientos Civiles  
para el Estado de México  
Editorial Sista, S.A. de C.V.  
México 2005.

Código Civil para el Estado Libre y  
Soberano de Morelos  
Editorial Sista, S.A. de C.V.  
México 2005.

Código Procesal Civil para el Estado Libre y  
Soberano de Morelos  
Editorial Sista, S.A. de C.V.  
México 2005.

Código Civil para el Estado de Hidalgo.  
Editorial Sista, S.A. de C.V.  
México 2005.

Código Procesal Civil para el  
Estado de Hidalgo  
Editorial Sista, S.A. de C.V.  
México 2005.

Estrada Rios Marco Antonio  
Numero de Cuenta: 98860693-9  
Tel: 5637-4232  
maer\_72@todito.com.mx