



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ARAGÓN**

**“PROPUESTA PARA ESTABLECER LA OBLIGACIÓN DE
OTORGAR FIANZA CON INSTITUCIÓN LEGALMENTE
ESTABLECIDA ANTE LA INEFICACIA DE LA
GARANTÍA OTORGADA POR EL FIADOR PARA
CUMPLIR CON EL OBJETO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO PARA BIENES INMUEBLES
DESTINADOS PARA CASA HABITACIÓN”**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE :
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
NABETH CAROLINA DÍAZ GOMEZ**

ASESOR:

LIC. JOSÉ ANTONIO SOBERANES MENDOZA



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.

Agradezco el presente trabajo

A mi asesor de tesis
Lic. José Antonio Soberanes
Mendoza por la dedicación de su
tiempo y apoyo incondicional.

A los profesores que
impartieron sus clases y me
transmitieron los conocimientos
necesarios para el desarrollo de mi
vida profesional.

A la Universidad Nacional
Autónoma de México por su cobijo
durante mi estancia estudiantil.

A la Escuela Nacional de
Estudios Profesionales "Aragón" por
haberme brindado un espacio dentro de
sus aulas y conocimientos adquiridos.

Dedico el presente trabajo:

A Dios por haberme
dado la satisfacción de
vivir y el conocer a la
familia que tengo.

A mi mami amada, querida
y adorada por su apoyo,
comprensión y dedicación a lo
largo de mi vida.

A mi abuelita Juanita por ser
una persona muy especial e
importante en mi vida y por los
consejos y sabiduría que ha dejado
en mi formación como ser humano.

A ti amor por compartir juntos
los momentos y experiencias
agradables, así como la motivación
y confianza que me das para
seguir adelante. Te amo.

A mis hermanos
Omar y Raúl por
brindarme su cariño, amor
y apoyo incondicional.

A mis tíos Enrique, Rene,
Saúl y Alberto por aquellos
cuidados y dedicación que en mi
niñez recibí, así como de sus
consejos sabios y atenciones,
gracias Alberto por ser mi
compañero, confidente y amigo.

A mis primos Bryan, Abigail,
Rene y Juan Antonio por el cariño que
tengo hacia ustedes, les dedico esta
tesis como símbolo de superación.

A mi Tía Amparito y familia con
mucho cariño y amor.

A mi Tía Pilar y familia con
mucho cariño y amor.

A mi Tía Blanca e hijos
con cariño, así como
también en memoria de mi
tío Juan Alberto por ser
una persona
incomparable.

A mis compañeros
y amigos con cariño.

A mis fieles amigos
Popea, Sam, Pelusa, Tuito
y el Güero.

A los Licenciados Octaviano
Moran Macareno y Gerardo
González Benassini, por ser
profesionistas importantes en mi
desarrollo profesional.

INDICE

PROPUESTA PARA ESTABLECER LA OBLIGACIÓN DE OTORGAR FIANZA CON INSTITUCIÓN LEGALMENTE ESTABLECIDA ANTE LA INEFICACIA DE LA GARANTÍA OTORGADA POR EL FIADOR PARA CUMPLIR CON EL OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA BIENES INMUEBLES DESTINADOS PARA CASA HABITACIÓN.

Pág.

INTRODUCCIÓN.....	I
-------------------	---

CAPITULO I

ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1 Derecho Romano.....	2
1.2 Derecho Francés	5
1.3 Derecho Español	7
1.4 Derecho Mexicano	11

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SU REGULACIÓN Y GENERALIDADES

2.1 Definición	16
2.2 Características	17
2.3 Clases de arrendamiento de acuerdo a la legislación que los regula...	18
2.4 Elementos esenciales	20
2.5 Elementos de validez	23

CAPITULO III

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS PARA CASA HABITACIÓN

3.1 Derechos y obligaciones del arrendador	26
3.2 Derechos y obligaciones del arrendatario	32
3.3 Causas de terminación del contrato de arrendamiento	42

CAPÍTULO IV

LA FIANZA CON INSTITUCIÓN LEGALMENTE ESTABLECIDA PARA ESTABLECER GARANTIA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACIÓN

4.1 Definición	51
4.2 Características de la fianza	52
4.3 Clases de fianza	58
4.4 La fianza con institución legalmente establecida	62
4.5 La fianza otorgada por particular	79
4.6 Ineficacia, causas y consecuencias de la fianza otorgada por particular...	93
4.7 Propuesta para establecer la obligación de otorgar fianza con institución legalmente establecida	95
4.8 Ventajas de la fianza con institución legalmente establecida	96
CONCLUSIONES	101
BIBLIOGRAFIA	105

INTRODUCCIÓN

Al momento de realizar el estudio sobre el tema de nuestra investigación, nos percatamos que el problema que siempre ha existido en la garantía otorgada por el fiador en el contrato de arrendamiento para casa habitación, una vez requerido al arrendatario el pago de las mensualidades vencidas y no existir respuesta favorable, se le requiere al fiador el cumplimiento del contrato, específicamente hablando de las mensualidades vencidas, a lo que nos enfrentamos es a que el fiador niega haber firmado el contrato o que éste no exista, entendiéndose por ello que tanto la firma como el nombre plasmados en el contrato de arrendamiento son falsos, otro supuesto que puede ocurrir es que el bien otorgado como garantía para el cumplimiento del contrato se encuentre vendido, intestado o gravado, ocasionando graves problemas jurídicos, de tiempo, desgaste físico y económico, para el arrendador.

Ahora bien para realizar el estudio al que nos referimos es necesario recurrir al marco teórico que utilizaremos, para ello en nuestro primer capítulo estudiaremos los antecedentes remontándonos primeramente a Roma, posteriormente al Derecho Francés, Derecho Español y finalmente en el Derecho Mexicano, en cada uno de éstos veremos la relevancia e importancia que adquirió para el Derecho Mexicano el contrato de arrendamiento. En el segundo capítulo empezaremos a estudiar el contrato de arrendamiento, definiéndolo, señalando sus características, clases, así como los elementos esenciales y de validez para su existencia. En el capítulo tercero en particular se verán los derechos y obligaciones que adquiere el arrendador y arrendatario al celebrar el contrato de arrendamiento, como también las diversas formas para darlo por terminado. El último capítulo, para nosotros es el mas importante ya que en éste analizaremos la figura de la fianza civil y la fianza ante institución legalmente establecida, estableciendo las causas de ineficacia en la fianza civil (otorgada por particular), así como las ventajas que se obtendrían al garantizar el contrato de arrendamiento para casa habitación mediante fianza ante institución.

Las interrogantes que nos hacemos al estudiar y analizar nuestro trabajo de investigación y que pretendemos contestar a todas ellas son;

1. ¿Que entendemos por fianza otorgada por particular?
2. ¿Por qué es ineficaz la fianza otorgada por particular?
3. ¿Cuáles son las causas de ineficacia?
4. ¿Cuáles son las consecuencias de la fianza otorgada por particular?
5. ¿Qué es la fianza otorgada ante institución legalmente establecida?
6. ¿Qué ventajas ofrece la fianza otorgada ante institución legalmente establecida?

La hipótesis que utilizaremos para explicar la problemática que exponemos en este trabajo de investigación será la hipótesis de trabajo, ya que a nuestro parecer damos una explicación lógica al problema planteado, pero someteremos a prueba dicho planteamiento a fin de confirmar nuestra problemática y la solución que proponemos sea la correcta.

Cabe mencionar que en el presente trabajo de investigación partiremos utilizando el método experimental, porque a través de un conocimiento como lo es el contrato de arrendamiento, logramos percatarnos de la problemática que existe en la vida diaria sobre la ineficacia de la garantía señalada por el fiador en el contrato de arrendamiento para bienes inmuebles destinados para casa habitación, el segundo método a utilizar será el histórico en donde por fuentes escritas de acontecimientos pasados, expondremos la evolución del contrato de arrendamiento, el tercer método es el analítico en donde el término contrato de arrendamiento para casa habitación es la base principal para partir y analizar las características, clases, elementos, derechos y obligaciones de las partes que intervienen en el mismo, así como las causas de terminación del contrato en referencia, de esta manera expresaremos y expondremos el porque de la propuesta de tesis, en la que se pretende demostrar que la garantía señalada por el fiador en dicho contrato es ineficaz y que la mejor forma de garantizar el

cumplimiento del contrato es a través de una fianza por institución legalmente establecida.

El objetivo que perseguimos al realizar este tema de tesis es el plasmar la problemática que existe en la vida diaria sobre la garantía otorgada por particular y que la solución a esta problemática es garantizar el cumplimiento del contrato a través de una fianza otorgada por institución legalmente establecida asegurando la duración del contrato, el pago de las mensualidades pactadas y la tranquilidad del arrendador, evitando la incertidumbre sobre el retraso de las mensualidades pactadas.

CAPITULO I

ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento de cosas, según el tipo de bien que se arriende, puede ser de bienes corporales o de cosas incorpóreas o derechos y de entre los primeros, de bienes muebles (los más habituales son los de automóviles, algunos electrodomésticos y máquinas o dispositivos de alta tecnología) y de bienes inmuebles. El arrendamiento de inmuebles, que puede ser de fincas o propiedades rurales o urbanas, representa el de mayor trascendencia económica porque facilita el goce y disfrute de las mismas a quien las necesita, sin tener que desembolsar su valor total adquiriendo la propiedad. El de fincas rurales o terrenos consiste en la cesión temporal de una o varias fincas para su aprovechamiento agropecuario o forestal a cambio de precio o renta, siendo una forma de tenencia de la tierra para el labrador sin necesidad de comprarla. La relación entre finca y agricultor requiere cierta estabilidad, al tratarse de una profesión u oficio que exige conocimientos y habilidades, y a lograr ese fin suele orientarse la legislación especial de arrendamientos rurales en aquellos países donde existe.

El arrendamiento de fincas o propiedades urbanas engloba el de viviendas o inquilinato y el de locales de negocio, implicando en estos últimos el de aquellas edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fines lucrativos. Debe recordarse que alquiler es una forma de acceso a una vivienda de muchas capas de la población por lo que en la mayoría de los estados existen regímenes especiales para remediar las necesidades de carácter social, articulados por leyes especiales protectoras, siendo muy habitual la instauración por un sistema de rentas y una prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario durante un cierto periodo de tiempo; por ejemplo, en España se prolonga cinco años y en algunos países Latinoamericanos que implementan políticas neoliberales se ha reducido

de forma notable. La legislación intervencionista, para ser justa, debe evitar que se dilate en exceso la llamada prórroga forzosa y tener en cuenta que establecer precios bajos de una forma puede arruinar al propietario por una parte, pero también, que dejar toda la regulación a la autonomía contractual puede repercutir de un modo negativo en quienes carecen de los suficientes recursos para adquirir la propiedad.

El arrendamiento de obra tiene por objeto la ejecución de una obra, pudiendo quien la ejecuta aportar tan sólo su trabajo e industria o también los materiales, y tiene como ejemplo paradigmático la construcción de edificios. Por su parte, el de servicios ha sido sustituido por el contrato de trabajo en multitud de casos que antes entraban en su esfera y hoy se reduce a la contratación de profesionales liberales o de trabajadores autónomos.

Para comprender de la mejor manera lo antes referido, en este primer capítulo analizaremos los antecedentes del contrato de arrendamiento en Roma, Francia, España y por último en México, en cada uno de ellos veremos como nace dicho contrato, las denominaciones que tienen cada una de las partes, así como los derechos y obligaciones que surgen por la celebración del contrato, la forma de darlo por terminado y su regulación.

En nuestro Derecho Mexicano podremos apreciar la importancia e influencia que tuvo de los Países en comento para la elaboración de nuestro Código Civil para el Distrito Federal y gracias a ello surgió la división de las obligaciones civiles y de los contratos en dos partes.

1.1 DERECHO ROMANO

El arrendamiento en el derecho romano se conocía como **locatio rei** y junto a éste existían la **locatio conductio** y la **locatio operis**, o sea el contrato de prestación de servicios y el de trabajo. Estos dos últimos contratos en algunas

legislaciones todavía se tratan como arrendamiento de servicios, en México en el Código Civil para el Distrito Federal del 70 se proclama en contra de considerar al contrato de trabajo como arrendamiento, pues solo puede ser objeto de arrendamiento las cosas y no el hombre.¹

La **locatio rei** era un contrato, en donde el **locator** se obliga a proporcionar a otra persona denominada **conductor** el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica y en dinero, este contrato se perfecciona por consenso sobre el objeto y precio.²

Dicho contrato solo podía celebrarse sobre cosas con excepción de las consumibles y las que se encontraran dentro del comercio, debiendo ser su precio en dinero. Este contrato de arrendamiento es uno de los más antiguos en nuestro derecho y por ello forma parte de los antecedentes importantes en el derecho romano.

Las reparaciones necesarias de la cosa objeto del contrato de arrendamiento para su conservación estaban a cargo del **locator** quien responde de los daños y perjuicios en caso de evicción o de vicios ocultos que se causaran al arrendatario (**conductor**). El **locator** debía de rembolsar al **conductor** los gastos necesarios y útiles que haya efectuado en la cosa arrendada, soportando la pérdida de la cosa por caso fortuito.³

Al celebrar dicho contrato el **conductor** se obliga a pagar la merces convenida periódicamente y en el plazo pactado, su obligación podrá terminar antes del tiempo convenido cuando ocurran eventos o sucesos graves que hagan imposible el uso de la cosa.

¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Contratos Civiles. 5ª edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1998, págs. 177 y 178.

² VENTURA SILVA, Sabino. Derecho Romano. 8ª edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1985, pág. 357.

³ MARGADANT S. Guillermo. Derecho Romano. 2ª edición, Ed. Esfinge, México, 1994, pág. 413.

El **conductor** debía usar la cosa de acuerdo a lo pactado, es decir si se celebró el contrato de arrendamiento para casa habitación debía de usar el bien arrendado con ese fin, cuidando con esmero el bien inmueble arrendado, éste solo restituía la cosa al **locator** al termino del contrato, solo en los casos en que el deterioro que sufra la cosa sea por culpa o dolo de su parte.

Las formas de terminación de la locatio rei son:⁴

- Fin del plazo pactado, podía darse la tacita reconducción.
- Mutuo consentimiento o voluntad de las partes.
- Falta de pago de las rentas durante dos años.
- Pérdida de la cosa arrendada.
- Deterioro o abuso de la cosa.
- Por causas necesarias hacia el locator para vivir o realizar a la cosa reparaciones indispensables.

Este contrato no se extinguía por la muerte de las partes pues las obligaciones contraídas se transfieren a los herederos de aquéllas, denominados causahabientes.

La venta de la cosa arrendada no significaba la extinción de las obligaciones contraídas, el nuevo titular debía respetar aquellos derechos y obligaciones existentes.

Cuando el contrato de arrendamiento o locatio rei se refería a contrato de arrendamiento de finca urbana se denominaba inquilinus; el de predio rural se denominaba colonus.⁵

⁴ VENTURA SILVA, Sabino. Derecho Romano. 8ª edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1985, pág. 358.

⁵ Ibidem, pág. 358.

1.2 DERECHO FRANCÉS

En el derecho Francés existían tres clases de arrendamiento; el de cosas, obras y el de capitales, el primero de ellos se refiere al objeto arrendado entendiéndose como una cosa material, un bien mueble o inmueble. El precio de dicho arrendamiento se denomina "alquiler" o "renta" (loyer o fermage); En el segundo de estos contratos, el objeto arrendado es la actividad o fuerza de trabajo que posee una persona. El precio de este arrendamiento se le denomina "salario"; el objeto del último contrato de arrendamiento es un capital, representado por una suma de dinero. El propietario de este capital lo pone a disposición de otra persona por determinado tiempo, mediante un precio proporcional a éste, llamado interés.⁶

El contrato de arrendamiento es de manera consensual entre arrendador y arrendatario y para su existencia puede constar por escrito o verbal, su duración es temporal, el precio se fija por su temporalidad, esto es, mientras más se prolonga su duración mas aumenta el precio total, su cálculo es por unanimidad de tiempo, hora, día, mes o año.

En el Derecho Francés de acuerdo al artículo 1676 de su Código las obligaciones del arrendador son:⁷

- Entregar el inmueble al arrendatario; ésta deberá hacerse el día y lugar señalado en el contrato para que se le pueda dar el uso pactado.
- Entregar la cosa en buen estado al iniciarse el goce; el inmueble debe entregarse al arrendatario en buen estado para servir, libre de toda clase de reparaciones.

⁶ PLANIOL, MARCELO RIPERT Jorge. Tratado Elemental del Derecho Civil Mexicano, Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz. Tomo V, Los Contratos Civiles. Ed. Cárdenas, pág. 291-295.

⁷ *Ibidem*, págs. 298-303.

- Conservarlo por todo el tiempo que dure el arrendamiento; esta obligación se refiere a que se debe de conservar la cosa en condiciones de servir para el uso que se destinó.
- Abstenerse de todo hecho que pueda perturbar al arrendatario; por ejemplo si el contrato de arrendamiento se encuentra vigente el arrendador deberá de abstenerse de modificar la forma de la cosa arrendada, no podrá arrendar dos veces el mismo bien, ni molestar a su inquilino.
- Garantizar contra las perturbaciones provenientes de un tercero; esta obligación se refiere cuando un tercero pretende ejercer un derecho real o personal sobre la cosa arrendada, causando así, una simple perturbación material o de derecho al inquilino, es deber, del arrendador garantizar los posibles daños o perturbaciones que causen a sus inquilinos en la cosa arrendada.
- Responder de los vicios ocultos; solo responderá de los vicios el arrendador cuando no los hubiese conocido en el momento de celebrar el contrato y responde también de aquellos cuya causa sea posterior al arrendamiento, debido a que el arrendador debe procurar el goce de la cosa arrendada de manera sucesiva. La existencia de un vicio puede causar la rescisión o la disminución de la renta, o bien puede originar indemnización de daños y perjuicios al arrendatario.

Es importante destacar que la legislación francesa contempla como obligación principal del arrendador el procurar al arrendatario, durante el arrendamiento, el goce del bien arrendado. Esta obligación es de hacer y sucesiva, en nuestro Derecho Mexicano vemos que esto no ocurre así, debido a que la obligación a la que nos referimos es de dar.

Las partes poseen la libre voluntad de elegir el celebrar un contrato con las obligaciones establecidas en la legislación francesa o bien el modificarlas

conforme a las cláusulas del contrato, no debiéndose violar las condiciones esenciales del contrato de arrendamiento.

De acuerdo a la naturaleza del contrato el arrendatario tiene cuatro obligaciones y son las siguientes; ⁸

- Servirse de la cosa conforme a lo convenido.
- Usar de ella como buen padre de familia.
- Pagar el precio del arrendamiento en las épocas convenidas.
- Restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Las causas de terminación del contrato de arrendamiento son:

- Expiración del plazo convenido.
- Pérdida de la cosa.
- Resolución del derecho de propiedad del arrendador.
- Incumplimiento de las obligaciones nacidas del arrendamiento.
- Efecto de la enajenación del inmueble.
- Efecto de la muerte de una de las partes.
- Restitución convencional del bien arrendado.
- Rescisión por efecto de la quiebra.

1.3 DERECHO ESPAÑOL

Para entender el Derecho Mexicano es necesario conocer los antecedentes del Derecho Español, ya que existe cierta relación con el Derecho Romano debido a que el Código Español regula el arrendamiento de cosas, obra y servicios.

En el Derecho Español de acuerdo al artículo 1543 de su Código el arrendamiento de cosas lo define como **aquel contrato en donde una de las**

⁸ PLANIOL, MARCELO RIPERT Jorge. *Tratado Elemental del Derecho Civil Mexicano*, Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz. Tomo V, Los Contratos Civiles. Ed. Cárdenas, pág. 303.

partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Por otra parte el artículo 1544 del mismo Código define el contrato de arrendamiento de obras o servicios, y es **aquel en que una de las partes se obliga a ejecutar una obra o prestar a la otra un determinado servicio a cambio de un precio cierto.**

Asimismo el Código Español regula a los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, los primeros responden a una serie de criterios sociales y de una política agraria, en los segundos existe un grave problema de escasez de vivienda de acuerdo a un aumento considerable de población de las ciudades. Para dar solución a este problema España ha dictado varias disposiciones legales a fin de proteger a los inquilinos y combatir la escasez de vivienda, el 21 de Junio de 1920 se crea la disposición de prorrogar obligatoriamente por voluntad de los inquilinos los contratos de fincas urbanas, esta disposición alcanzó su vigor el 31 de Diciembre de 1931, debido a que fue objeto de sucesivas prorrogas, ampliaciones y aclaraciones.

Posteriormente se promulgó la ley de bases el 31 de Diciembre de 1946, pero años mas tarde una ley de bases del 22 de Diciembre de 1955 reformó la legislación de arrendamiento urbano.

La ley del 11 de Junio de 1964, en su disposición final declara derogadas todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrendamiento urbano, con la excepción de las contenidas en las leyes especiales protectoras de la construcción de fincas urbanas.

Entre las características mas destacadas de la regulación de los arrendamientos urbanos en España tenemos los siguientes:⁹

⁹ ENNECCEROS, LUDWING-Herrich Lehmann. *Tratado de Derecho Civil*. Derecho de las obligaciones. Traducción al español con anotaciones de Blas Pérez González y José Alguer, Tomo II, Ed Bosch, México, 1970, pág. 241- 243.

- A) La distinción de arrendamiento de fincas urbanas entre el de la vivienda y el de los locales comerciales sin el perjuicio de que diversas normas sean igualmente aplicables a ambas.
- B) El carácter irrenunciable de los beneficios que la ley abrogó a los inquilinos de vivienda y a los subarrendatarios, sin embargo la ley de 1955 ha permitido la renuncia de los beneficios otorgada por ella a los subarrendatarios, excepto la de prórroga, dicha renuncia debía ser de manera escrita.
- C) La ley de 1946 previó dos excepciones a la prórroga, la primera de ellas era cuando el arrendador necesitara la vivienda o el local comercial para él o para su ascendiente consanguíneo y la segunda cuando existiera el derribo de la finca para construir otra con mayor número de viviendas.
- D) La diferencia entre renta legal y cantidades asimiladas a la renta consiste en que a esta última se le consideraba como los aumentos por razón de diferencias en el costo de servicios y la renta legal es la que sumaba la renta propiamente llamada así y las cantidades del costo de los servicios y ésta constituía la única renta y tal cantidad la tenía que pagar el arrendatario en lo sucesivo.
- E) El control de los alquileres de acuerdo a la intervención legislativa.

La ley de 1946 decretaba el congelamiento de rentas, siendo reformada por la ley de 1955 que instauró un sistema de libertad de alquileres, la reforma de ley del 11 de Junio de 1964, afectó el anterior punto y el principio de la libertad de rentas para la vivienda y locales comerciales.

- F) La subsistencia del contrato, aun cuando el arrendador ya no sea el dueño o cuando un tercero suceda al arrendador en sus obligaciones y derechos.
- G) La reglamentación especial del subarriendo, así como el de cesión de vivienda y traspaso de locales comerciales.

- H) La regulación de los derechos del tanto y retracto, consistían en las adquisiciones preferentes a favor del inquilino y en los casos de ventas de pisos o de fincas en que existiera una vivienda o local comercial.

Los principales deberes del arrendador al momento de celebrar el contrato de arrendamiento sobre una determinada cosa son:

- Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato en el lugar y tiempo pactado.
- Entregar la cosa en estado adecuado para el uso a que se destino; debía de hacer todas aquellas reparaciones necesarias para el uso adecuado y convenido del bien arrendado.
- Mantener el goce pacífico al arrendatario por el tiempo o vigencia del arrendamiento.
- Responder de los vicios ocultos que existieren en la cosa arrendada.

Los principales deberes que tiene el arrendatario al momento de celebrar el contrato de arrendamiento sobre una determinada cosa son:¹⁰

- Usar la cosa arrendada en el tiempo y con el fin pactado.
- Hacer del conocimiento del arrendador en un breve plazo de las reparaciones necesarias.
- Pagar el precio del arrendamiento oportunamente.
- Devolver la cosa arrendada en el término del arrendamiento en buen estado.

Las causas de terminación del contrato de arrendamiento son:

- Pérdida de la cosa arrendada.
- Por el término convenido por las partes.

¹⁰ *Ibidem*, págs. 251,252.

- Causas imputables al arrendador por no haber hecho las reparaciones necesarias al bien arrendado cuando el arrendatario se lo hizo saber oportunamente.

Existen otras causas para dar por terminado el arrendamiento a instancia del arrendador:

- A) Por falta de pago.
- B) Por haberse subarrendado la vivienda o el local comercial de modo distinto al autorizado.
- C) Cuando se causen daños dolosamente en la finca o se lleven a cabo sin consentimiento del arrendador obras que modifiquen la vivienda o local comercial.
- D) Cuando en la vivienda o local comercial tengan actividades que de un modo notorio resulten inmorales, peligrosas e incómodas.
- E) Por la expropiación forzosa del inmueble.

Es innegable la influencia del Derecho Español en nuestro Derecho Mexicano, ya que después de la conquista e inclusive con posterioridad a la Independencia, estuvieron en vigor diversos Códigos Españoles, principalmente en lo referente a los contratos sobresaliendo el Código de las Siete Partidas de Alfonso X.

1.4 DERECHO MEXICANO

Podemos afirmar que nuestros anteriores Códigos han sido redactados, tomando en consideración el derecho romano, la legislación francesa, española, así como también el código de Cerdeña, códigos de Austria, Holanda y Portugal, el proyecto mexicano del Doctor Don Justo Sierra, debido a las exigencias sociales nuestro actual Código Civil ha sufrido nuevas codificaciones en el derecho de familia, bienes, sucesiones, obligaciones y contratos. Este último es de

suma importancia debido a que forma el núcleo más rico en el derecho civil y sus directivas influyen en las ramas del derecho privado.¹¹

La evolución que ha tenido nuestro Código Civil para el Distrito Federal actual, es la división de esta materia en dos grandes partes en el libro cuarto, refiriéndose la primera de ellas a las obligaciones y la segunda a los contratos, puesto que en los anteriores Códigos las fuentes de las obligaciones eran: el contrato, el pago de lo indebido, la gestión de negocios y el delito intencional o de culpa. Nuestro actual Código reconoce como tales: el contrato, la declaración unilateral de voluntad, el enriquecimiento ilegítimo entendiéndolo como el pago de lo indebido, la gestión de negocios, los hechos ilícitos, entendiéndolo como delitos intencionales o de imprudencia y el riesgo creado.¹²

Los redactores del Código Civil tuvieron la tarea de ordenar los contratos de acuerdo a la lógica, esto se hizo primeramente con los contratos preparatorios, posteriormente se regularon los contratos traslativos de dominio: la compraventa, permuta, donación y mutuo; enseguida se reglamentaron los contratos traslativos de uso, arrendamiento y comodato; los contratos de guarda o custodia, depósito y secuestro; el mandato; contratos de prestación de servicios; los de asociación y sociedad; los aleatorios, juego y apuesta, renta vitalicia y compra de esperanza, contratos de garantía y fianza, prenda e hipoteca.

Cabe hacer mención de las modalidades existentes en los contratos referidos, el contrato de compraventa se reglamentó de una manera muy especial respecto a la compraventa en abonos, el contrato de mutuo es consensual y no real, aquí lo que se protege es al mutuario frente al mutuante, el contrato de arrendamiento merece cierta importancia ya que las tendencias sociales que en su reglamentación imperan se encuentran inspiradas en las legislaciones latinoamericanas, se justifican al procurar la protección del arrendatario frente al

¹¹ CENICEROS, José Ángel. Evolución del Derecho Mexicano. Ed. Jus, México, 1943, pág. 67.

¹² *Ibidem*, págs. 85-100.

arrendador, aunque en algunas ocasiones existen mas excesos de aplicación y en otras se ha roto el principio de justicia de la equivalencia de las prestaciones.

Es importante señalar que nuestro Código Civil para el Distrito Federal regula el contrato de arrendamiento, en el título sexto desde su concepto, vigencia, clases de arrendamiento, derechos y obligaciones entre arrendador y arrendatario y modo de dar por terminado el contrato.

Por lo que hace al contrato de mandato, éste acogió la solución de nuestro Código de Comercio, conforme al cual puede implicar, pero no necesariamente, la representación del mandante por el mandatario, se admitió el otorgamiento de mandatos irrevocables o destinados a facilitar el cumplimiento de las obligaciones, en materia de sociedades y asociaciones, en las primeras al regularlas se trató de diferenciar las mercantiles y se incorporaron a los preceptos las colectivas y comanditas simples, en las segundas se tomó en cuenta para reglamentarlas los Códigos Alemán, Suizo y Argentino y la Ley Francesa.

Al reglamentar los contratos de garantía lo que se pretendía era obtener una eficacia al momento de otorgarla y en su momento exigirla. Se autorizó una forma de prenda en poder del deudor o de un tercero, se amplió el concepto de hipoteca para permitir como principio y no únicamente como excepción bienes que tuviesen el carácter de inmuebles.

Por otra parte el arrendamiento de fincas urbanas destinadas para casa habitación se vio en crisis debido a que cada día aumentaban los habitantes en la Ciudad de México y por consecuencia la exigencia de habitaciones también, esto obligo a las autoridades y a los particulares a buscar una solución a este problema tal y como lo establece el contenido del artículo cuarto Constitucional.

En la actualidad los inmuebles dados en arrendamiento para casa habitación tienden a cambiar su régimen jurídico de propiedad normal al de

propiedad en condominio, para venderse en sus diferentes partes o locales, a diversas personas, ya que los propietarios no quieren ser arrendadores por las obligaciones que el Código Civil les impone y las obligaciones fiscales que tienen que cumplir, y no solo por esto sino que también por los problemas a que se enfrentan con el arrendatario por el incumplimiento de sus obligaciones.

Otro de los factores por los cuales ha sido motivo para que los inversionistas no construyan viviendas para renta son los problemas económicos y sociales a los que se enfrenta el arrendador y arrendatario, por ejemplo el arrendador pretende mayores ingresos, por lo tanto una renta muy elevada y que la cosa arrendada sea aceptada tal y como se encuentra sin realizar reparaciones a la misma. Por otra parte el arrendatario pretende que se le de en arrendamiento una vivienda limpia y segura a bajo precio de manera permanente.

La actividad legislativa para tratar de solucionar este problema ha motivando a la inversión privada a construir viviendas para renta, no obstante esto también trata de evitar los problemas que se originan por los contratos de arrendamiento celebrados para casa habitación entre arrendador y arrendatario. De 1985 a 1993 se publicaron cuatro de Decretos sobre materia de arrendamiento, el primero de ellos denominado "Reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento" de fecha 28-XII-84 publicado en el Diario Oficial del 7-II-85, el segundo denominado "Se reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal; Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor" de fecha 14-VII-93 publicado en el Diario oficial del 21-VII-93, el tercero denominado "Se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforma el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor", publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1992, el cuarto denominado " Se abroga

el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan" de fecha 21-XII-92, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30-XII-92.

Los tres primeros Decretos contemplan el capítulo de fincas urbanas destinadas a la habitación dentro de su reglamentación del contrato de arrendamiento en el Código Civil, pero en especial el tercer Decreto se refiere a la prorroga en los contratos de arrendamiento, no alterando las cláusulas de los contratos, solo prorrogaba indefinidamente el plazo de duración del contrato, lo que debe de entenderse que solo se podía dar por terminado el contrato por medio de la voluntad de las partes o por resolución, el cuarto Decreto puso fin a los problemas que ocasionaba la prorroga indefinida, estableciendo como plazos de abrogación: a) treinta días para casas o locales destinados a comercios o industrias; b) dos años para las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres y a casas habitación cuya renta mensual fuera de doscientos cincuenta pesos o más; c) tres años para casas o locales destinados a habitación cuya renta fuera de más de cien pero menos de doscientos cincuenta pesos; y d) cuatro años para las casas o locales destinados a habitación, cuya renta mensual fuera de hasta de cien pesos.

Al realizar el estudio de este primer capítulo nos pudimos percatar de la importancia que tiene el Derecho Romano, ya que dentro de nuestros antecedentes es el que da vida al contrato de arrendamiento, por lo que hace a los Códigos Franceses y Españoles fueron tomados en cuenta para la elaboración de nuestro Código Civil.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SU REGULACIÓN Y GENERALIDADES

El contrato de arrendamiento es uno de los contratos más importantes en los denominados de uso y disfrute. El arrendamiento comprende cosas, obras y servicios. Sin embargo debemos comprender que el verdadero contrato de arrendamiento es el de cosas entendiéndose esto como aquellos bienes muebles e inmuebles, mediante el cual se permite el uso y disfrute durante un tiempo determinado a cambio de un precio cierto.

Este contrato de acuerdo a su regulación y naturaleza puede ser civil, mercantil o administrativo, las características de dicho contrato se encuentran vinculadas con los elementos esenciales y de validez, ya que sin unos y otros no se podría dar vida al contrato de arrendamiento.

2.1 DEFINICIÓN

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2398 establece: **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 podrán exceder de veinte años.**

Para Aguilar Carvajal: "El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso

o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto".¹³

Ventura Silva por su parte señala: "El arrendamiento es un contrato consensual, por medio del cual, una de las partes se obliga a pagar a la otra un precio y ésta, a proporcionar a la primera el uso y disfrute temporal de una cosa (locatio rei), o a prestar determinados servicios (locatio conductio) o a llevar a cabo una obra (locatio operis)".¹⁴

Podemos decir que el contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual el arrendador da una cosa de manera temporal, para que el arrendatario disponga de ella conforme a lo convenido o a la naturaleza de la cosa, a cambio de un precio cierto y en dinero, dando nacimiento a ciertos derechos y obligaciones entre las partes.

Este contrato tiene la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, la manera de aprovechar la riqueza ajena es el contrato de arrendamiento.

2.2 CARACTERISTICAS

Por las definiciones expuestas anteriormente se desprende que el contrato de arrendamiento posee las siguientes características:

- TraslATIVO de uso; el objetivo principal del contrato es el transferir de manera temporal el uso o goce de una cosa.
- Bilateral; cuando nace este contrato también existen derechos y obligaciones recíprocos entre las partes del contrato.
- Principal; el contrato de arrendamiento no depende de ningún otro, esto significa que es independiente y no derivado.

¹³ AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. 2ª edición, Ed. Porrúa, México, 1977, pág.152.

¹⁴ VENTURA SILVA, Sabino. Derecho Romano. 8ª edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1985, pág. 357.

- Oneroso; al dar nacimiento al contrato de arrendamiento existen provechos y gravámenes para ambas partes, por ejemplo el arrendador al dar en arrendamiento una cosa recibe como provecho de ello una cantidad cierta y determinada, a su vez el arrendatario al usar y gozar la cosa arrendada paga un precio cierto y determinado.
- Formal; nuestro Código Civil para el Distrito federal en su artículo 2406 señala esta característica expresando: **El contrato de arrendamiento debe de otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se le imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que éstos sean consecuencia directa de aquella.**
- De tracto sucesivo; por su propia y especial naturaleza del contrato se pueden prolongar sus efectos a través del tiempo, por ejemplo se concede el uso de una cosa, este es permanente a diferencia de los contratos instantáneos que se otorgan y se consuman en el mismo momento.
- Conmutativo; las partes al celebrar el contrato conocen el monto de la renta.
- La concesión de uso o goce es temporal; nuestro Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2398 segundo párrafo impone la necesidad de la temporalidad en este contrato, con el objeto de impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la circulación de la riqueza.

2.3 CLASES DE ARRENDAMIENTO DE ACUERDO A LA LEGISLACIÓN QUE LOS REGULA

Los contratos de arrendamiento que existen en México son civiles, mercantiles y administrativos.

Sánchez Medal, Ramón dice “ Hay solo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces”¹⁵

Se habla de arrendamiento mercantil cuando recae sobre bienes muebles y su objeto es la especulación mercantil, esto se encuentra regulado en la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, que a la letra dice: La ley reputa actos de comercio:

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

El arrendamiento administrativo se da cuando recae sobre bienes que pertenecen a la federación, a los Estados o a los Municipios y estas entidades públicas celebran contratos de arrendamiento. El artículo 2411 del Código Civil expresa: **Los arrendamientos de bienes del dominio público del Distrito Federal o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este Título.**

La Ley de Bienes Nacionales señala que en los arrendamientos en que participa la federación o las empresas paraestatales, la renta debe señalarse por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

La regla de interpretación para cualquier caso de ambigüedad en los contratos celebrados por el Estado con los particulares es a favor del Estado. El juez competente para resolver cualquier controversia sobre el contrato celebrado es el Federal.

¹⁵ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Contratos Civiles, 10ª edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1989, pág. 230.

El artículo 2405 del Código Civil prohíbe a los funcionarios, empleados y administradores de establecimientos públicos tomar en arrendamiento bienes que administren con ese carácter.

Podemos entender en esta clasificación que el arrendamiento será civil por exclusión, mercantil cuando el contrato tenga por objeto aquellos bienes muebles previstos en el artículo 75 fracción I del Código de Comercio, y un propósito de especulación comercial y administrativa en función a la naturaleza del bien arrendado y que este pertenezca a la Federación, Estados o Municipios.

2.4 ELEMENTOS ESENCIALES

De acuerdo a la definición expresada por nuestro Código Civil podemos señalar que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento son el consentimiento y el objeto este último se divide en cosa y precio.

El consentimiento es aquel acuerdo de voluntades sobre la creación de obligaciones de dar, consiste en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa mediante el pago de una renta.¹⁶

Para Zamora y Valencia “el consentimiento en este contrato es el acuerdo de voluntades de ambas partes, una para conceder el uso o el uso y goce de un bien y la otra para pagar como contraprestación un precio cierto”.¹⁷

Sin el consentimiento entre las partes sobre el uso o goce de una cosa determinada y sin el pacto de un precio cierto y justo sobre la misma no se puede hablar de la existencia y validez de este contrato, debido a que no existen

¹⁶ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Contratos Civiles. 5ª edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1998, pág. 180.

¹⁷ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 5ª edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1994, pág. 165.

derechos y obligaciones entre las partes, nuestro Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2224 establece que: **El acto jurídico es inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.**

Para algunos autores el objeto de este contrato es directo, cuando nacen ciertas obligaciones entre las partes, es decir al momento de celebrar el contrato nace por parte del arrendatario la obligación de pago de las rentas, otro ejemplo de ellos es la reparación de los vicios ocultos por parte del arrendador y el indirecto consistente en la obligación de dar o transmitir el uso o goce de una cosa de manera temporal a cargo del arrendador, estas cosas no deben de ser consumibles, porque entonces estaríamos en presencia del contrato de mutuo.

Sin embargo nuestro Código Civil en su artículo 1824 señala son objeto de los contratos;

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

Considerando lo que establece nuestro Código Civil y lo expuesto por algunos autores, el objeto del contrato es la cosa y el precio.

Las cosas que pueden darse en arrendamiento como lo dispone en su artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal: **Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.**

Como ejemplo de los derechos personales que esta prohibido arrendar tenemos los ejidos y parcelas, los derechos de uso y habitación.

Existen prohibiciones sobre ciertas personas para arrendar como lo señala el artículo 569 del Código Civil para el Distrito Federal a su letra dice: **Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su cónyuge, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciere, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva.**

El artículo 2404 del Código Civil para el Distrito Federal señala algunas prohibiciones sobre ciertas personas: **Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualquier otro empleado público tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.**

Asimismo el artículo 2405 del Código Civil para el Distrito Federal señala: **Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.**

La cosa objeto del contrato antes de celebrarlo o en el momento del mismo debe de existir, ser determinada, encontrarse en el comercio. Las cosas futuras también pueden ser objeto de arrendamiento.

El precio en el contrato de arrendamiento puede ser conforme lo dispone el artículo 2399 en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada, esto quiere decir que el precio o la renta de un arrendamiento no debe ser forzosamente en dinero, si no que puede ser cualquier otra cosa que equivalga a lo arrendado.

2.5 ELEMENTOS O REQUISITOS DE VALIDEZ

Para celebrar este contrato basta la capacidad del arrendador y arrendatario, así como la forma del mismo.

El arrendador requiere de una capacidad general y además, de una capacidad especial de poder disponer del uso de la cosa. No se requiere que el arrendador tenga la propiedad del bien, sino sólo que pueda disponer del uso o goce, ya sea por que fuere titular de un derecho que le dé tal facultad (como los usufructuarios) o por que esté autorizado por aquel que tenga tal disponibilidad (como los apoderados). El propietario del bien por tener la disponibilidad del uso y goce, pueden sin duda darlo en arrendamiento.¹⁸

El copropietario podrá arrendar sobre el bien de la copropiedad únicamente con el consentimiento de los copropietarios. Los cónyuges pueden administrar, contratar o disponer de sus bienes propios. El usufructuario puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo, al celebrar el contrato de arrendamiento el usufructuario debe expresar su calidad, en caso de no hacerlo y este exige la desocupación del inmueble, el arrendatario tiene derecho a demandar al arrendador indemnización por daños y perjuicios. Por autorización del dueño, pueden celebrar este tipo de contrato los apoderados generales para actos de administración o para actos de dominio y los apoderados especiales para celebrar ese tipo de contrato. Otras personas que pueden celebrar este contrato pero deben de estar autorizadas para ello son el arrendatario, comodatario, depositario y el aparcerero.

Existe disposición expresa en la ley para determinadas personas sobre la celebración de este contrato:

¹⁸ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 5ª edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1994, pág. 171.

- Los que ejercen la patria potestad pueden arrendar los bienes de quienes están sujetos a ella, siempre que la duración del contrato no exceda de 5 años y no puedan recibir anticipos de rentas por más de 2 años. (artículo 436 del Código Civil para el Distrito Federal).
- Los tutores pueden dar en arrendamiento los bienes de sus pupilos, siempre que la duración del contrato no exceda de 5 años a no ser en caso de necesidad o utilidad para el incapaz, previo el consentimiento del curador y la autorización judicial; y además es nulo todo anticipo de rentas por más de 2 años (artículos 573 y 574 del Código Civil para el Distrito Federal).
- Los representantes de los ausentes como administradores legítimos de sus bienes, tienen las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores (artículo 660 del Código Civil para el Distrito Federal).
- Los albaceas solo pueden dar en arrendamiento los bienes de la herencia hasta por un año; en caso de darlos por mayor tiempo es necesario el consentimiento de los herederos o legatarios (artículo 1721 del Código Civil para el Distrito Federal)

La ley tiene ciertas restricciones para algunas personas para arrendar, como por ejemplo los magistrados, jueces y empleados públicos no pueden arrendar los bienes que deban ser arrendados en los negocios que intervengan, los encargados de establecimientos públicos, los funcionarios y empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que administren con ese carácter. Los tutores no pueden tomar en arrendamiento los bienes de los pupilos.

La forma en el contrato de arrendamiento debe de ser por escrito para su validez, la falta de esta formalidad se le imputara al arrendador.

De conformidad con el artículo 2448-F del Código en comento el contrato de arrendamiento para fincas urbanas destinadas a la habitación deberá contener:

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

El artículo 3042 fracción III del Código referido señala que **los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años**, se deberán inscribir en el Registro Público de la Propiedad, en caso de no inscribirlo no afectará la validez del contrato, pero no producirá efectos frente a terceros.

CAPITULO III

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS PARA CASA HABITACIÓN

El contrato de arrendamiento para bienes inmuebles destinados para casa habitación trae aparejado una serie de derechos y obligaciones para las partes que intervienen en la celebración del contrato, las cuales deben de ser cumplidas en su momento ya que de lo contrario, si el arrendador o arrendatario según sea el caso incurrió en algún incumplimiento de contrato, la parte afectada tomará la decisión de rescindir el contrato, solicitar el pago de daños y perjuicios o bien el cumplimiento del contrato en su totalidad.

En este capítulo tercero pretendemos estudiar los derechos y obligaciones que origina el contrato en estudio, así como los modos de terminar con el contrato de manera normal y anormal.

3.1 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

En este punto de nuestra investigación es necesario establecer cuales son los derechos y obligaciones que le corresponden al arrendador y para ello tomaremos en consideración a Rafael de Pina el cual señala como derechos que posee el arrendador: la rescisión del contrato por incumplimiento por parte del arrendatario de la obligación del pago oportuno de la renta, por el incumplimiento de la obligación de usar la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza y por el incumplimiento de la obligación de no subarrendar sin la autorización del dueño. También existe la obligación del arrendatario de poner en conocimiento del arrendador a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones de la cosa arrendada, así como toda usurpación o novedad dañosa que otro haya

hecho, o abiertamente prepare contra ella, bajo pena de pagar daños y perjuicios.¹⁹

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 2412 señala las obligaciones que debe cumplir el arrendador frente al arrendatario:

- I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;
- II. A conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; así como las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble;
- III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables;
- IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y
- V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Cabe hacer algunas observaciones sobre las obligaciones en comento, para que el arrendatario pueda hacer uso y goce de la cosa arrendada es necesario que el arrendador haga entrega de ésta en el tiempo, modo y lugar convenido, en caso de que no exista pacto expreso sobre ello, será necesario tomar en consideración las reglas supletorias expresas en la ley.

¹⁹ DE PINA Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Volumen IV, 6ª edición, Ed. Porrúa. México, 1986. pág. 102.

En cuestiones de tiempo, el arrendador deberá entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido, en caso de no existir pacto expreso sobre ello, se deberá observar lo dispuesto en el artículo 2413 del Código en Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Artículo 2413. La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

Respecto al lugar, consideramos que no hay mayor problema para la entrega de éste ya que nos referimos en nuestro trabajo de investigación a bienes inmuebles, entonces éste debe de entregarse en el lugar de su ubicación. Los artículos 2082 y 2083 disponen al efecto:

Artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal: Por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias de la naturaleza de la obligación o de la ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.

Artículo 2083 del Código Civil para el Distrito Federal. Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde este se encuentre.

En cuanto al modo, el arrendador tiene el deber de entregar la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, es decir con agua, drenaje, luz, calentador de agua, etc.

La fracción segunda que se refiere a conservar la cosa arrendada significa que el arrendador debe de mantener la cosa en buen estado para que ésta pueda

tener el uso destinado en el contrato celebrado y durante el tiempo que dure el contrato. Asimismo debe de ejecutar todas las obras necesarias a efecto de que pueda prestar al arrendatario el uso convenido o aquel que por su naturaleza esté llamada la cosa a prestar. El Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 2412 fracción II, 2415, 2416 y 2417 regulan la obligación en comento de la siguiente forma:

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

II. A conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; así como, las obras de mantenimiento para su conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble.

Artículo 2415. El arrendatario esta obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Artículo 2416. Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que resuelva lo que a derecho corresponda. El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que se cause al arrendatario por su omisión.

Artículo 2417. El juez según las circunstancias del caso decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

Los artículos antes transcritos contemplan una de las obligaciones principales de acuerdo a la naturaleza del contrato por lo cual también traen aparejada las sanciones que puede recibir el arrendador por incumplir con esta obligación.

La tercera fracción se refiere a que el arrendador no puede intervenir ni estorbar en el uso de la cosa, tampoco puede alterar la forma de la cosa objeto de arrendamiento, la única salvedad sobre esta última es en reparaciones urgentes sobre la misma. Podemos hacer la observación de que al momento de celebrar el contrato de arrendamiento el arrendador, se compromete a transmitir el uso y goce de una cosa determinada y que en ese momento el no puede intervenir sobre el uso de dicha cosa, porque si en algún momento interviene o estorba en el uso de la cosa arrendada motivaría a que el arrendatario no tenga una posesión libre del bien arrendado, consecuentemente la contraprestación sería inequitativa, la única salvedad que existiría en este caso es que el arrendatario haga uso distinto de la cosa arrendada.

En la cuarta fracción se refiere a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa arrendada. Ésta obligación solo existe cuando terceros fundándose en un derecho adquirido, perturban al arrendatario como por ejemplo el usufructo constituido con anterioridad al arrendamiento; el usufructuario, dado su derecho real oponible a tercero podrá perseguir la cosa desposeyendo al arrendatario, otro ejemplo de ello son aquellos actos jurídicos de tercero que originen una perturbación como un embargo, una servidumbre o cualquier otro gravamen anterior. Los artículos 2418 y 2419 del Código Civil para el Distrito Federal disponen al respecto:

Artículo 2418. Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, solo tiene acción contra los autores

de los hechos, aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.

Artículo 2419. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

La última fracción se refiere a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada, al respecto el artículo 2421 del Código Civil para el Distrito Federal expresa: **El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.**

Para que se puede hablar de vicios ocultos es necesario que estos hagan impropia la cosa para el uso convenido, de tal suerte que de haberlos conocido no se hubiera celebrado el contrato, o se hubiera estipulado una renta menor. Como la palabra lo dice deben de ser ocultos los vicios, porque si estuvieran a la vista se presume que se acepta la cosa en las condiciones que se encuentra y se fija la renta. Asimismo el arrendador debe responder de los vicios o defectos ocultos que sobrevengan durante la vigencia del arrendamiento.

Con relación a esto es importante mencionar que la evicción es otro de los casos en que el arrendador deberá indemnizar al arrendatario por los daños y

perjuicios causados por haberle impedido el uso de la cosa antes del término de expiración del contrato.

Por evicción debemos entender lo siguiente " el adquirente " de una cosa es privado de todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria en razón de un derecho de tercero anterior a la adquisición, en el caso del arrendamiento, al obtener un tercero la restitución de la cosa arrendada, se priva al arrendatario del uso de la misma. La responsabilidad del arrendador dependerá de que haya conocido el mejor derecho de un tercero o de que ignorase ese derecho.²⁰

De las obligaciones expresadas nacen ciertas obligaciones accesorias y son las siguientes:

- A) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato:
- B) Dar el derecho de preferencia al arrendatario en caso de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento:
- C) Dar el derecho de preferencia al arrendatario en caso de venta del inmueble arrendado

3.2 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Los derechos que posee el arrendatario al momento de celebrar el contrato de arrendamiento de acuerdo al criterio de Rafael de Pina son: En el caso de que el arrendador no haga en la cosa arrendada las reparaciones necesarias para el uso a que esta destinada, el arrendatario tiene el derecho de rescindir el contrato o recurrir al juez para que obligue a aquél al cumplimiento de dicha obligación. El que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa tiene el

²⁰ ENNECCEROS, LUDWING-Herrich Lehmann. Tratado de Derecho Civil. Derecho de las obligaciones. Traducción al español con anotaciones de Blas Pérez González y José Alguer, Tomo II, Ed Bosch, México, 1970, pág. 251.

derecho de no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción del mismo o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos, pudiendo ejercitarse también el mismo derecho cuando el impedimento se produzca por caso fortuito o fuerza mayor. Otro de los derechos que tiene el arrendatario es a reclamar la disminución de la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños que sufra si el arrendador fuese vencido en juicio sobre la parte de la cosa arrendada e igualmente cuando por causa de vicios o defectos ocultos se impida el uso de ella. También al arrendatario le corresponde el derecho de que vencido el contrato de arrendamiento y esté se encuentre al corriente en el pago, podrá prorrogarse el contrato hasta por un año, con la excepción de que los propietarios quieran habitar la casa. En caso de que exista prorroga el propietario podrá aumentar hasta un 10% la renta anterior, siempre y cuando demuestre que los alquileres de la zona de que se trate han sufrido un alza con posterioridad a la fecha del contrato. En los arrendamientos que han durado más de cinco años, y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca, tiene derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera, en el nuevo arrendamiento de la finca, otro derecho a que goza es del tanto en el caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada. El arrendatario podrá pedir rescisión del contrato cuando el arrendador se oponga sin motivo fundado al subarriendo que pretenda hacer conforme a derecho.²¹

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 2425 dispone las obligaciones del arrendatario:

- I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; y

²¹ DE PINA Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Volumen IV, 6ª edición, Ed. Porrúa. México, 1986. pág. 103.

- III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Es necesario hacer algunas observaciones sobre este artículo del Código Civil para el Distrito Federal,

En la fracción numero uno, el pago de la renta debe consistir en una cantidad de dinero o cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada según lo dispone nuestro artículo 2399 del ordenamiento citado. En caso de que se deba pagar en frutos la renta deberá observarse lo expresado en el artículo 2430 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice: **Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, esta obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.** El lugar de pago de la renta, al respecto, el artículo 2427 del Código ya citado señala: **La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.** En caso de que sea vendido el bien arrendado debe notificarse al inquilino para que este sepa a quién pagar la renta. En relación al tiempo de pago es necesario tomarse en consideración, el artículo 2448-E del Código Civil para el Distrito Federal que expresa: **La renta debe pagarse puntualmente en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos. El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.**

Es importante señalar que la renta no podrá pagarse en parcialidades, sino que tendrá que ser su pago completo, en la fecha y lugar de pago convenido y a falta de convenio se seguirán las reglas citadas anteriormente.

Para Sánchez Medal "Pagar la renta en forma y tiempo convenido es una obligación principal porque constituye ella la contraprestación fundamental por el uso de la cosa, de manera que cuando se priva de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta.

La renta debe ser cierta y determinada o por lo menos determinable, pero no forzosamente en dinero, pues puede consistir de otros bienes, por ejemplo en una determinada cantidad de frutos. No puede hacerse consistir exclusivamente en un porcentaje sobre los frutos que produzca la cosa, porque entonces se trataría más bien de una aparcería. Con todo, nada impide que se pacte una cierta cantidad en dinero o una cantidad fija en frutos y, además una participación adicional en los frutos que eventualmente se obtengan o en los ingresos que se perciban por la explotación de la cosa arrendada. Por ejemplo, se da en arrendamiento un local para comercio o para espectáculos y la renta se pacta a base de una cantidad periódica de dinero y además en un cierto porcentaje sobre los ingresos que el arrendatario obtenga periódicamente de la explotación de los negocios que en dicho local se establezcan por él."²²

Por lo que hace a esta fracción nos permitimos citar Jurisprudencias pronunciadas por la Suprema Corte de Justicia:

ARRENDAMIENTO. MORA EN CASO DE CAMBIO DE PROPIEDAD DEL PREDIO ARRENDADO. El nuevo dueño del predio arrendado está obligado a notificar al arrendatario el cambio de propiedad, en términos del artículo 2409 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, sin lo cual el inquilino no incurre en mora en el cumplimiento de sus obligaciones; y el arrendador subrogado, por tanto no corresponde, frente al inquilino a quien no se ha notificado, la

²² SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Contratos Civiles, 10ª edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1989, pág. 252 y 253.

titularidad de las acciones de desahucio y de rescisión del contrato de arrendamiento; y si el arrendatario paga las rentas al arrendador primitivo, queda liberado de la obligación correlativa.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XIV, Pág. 55. A.D. 7/57.-Lázaro Chapiro Axelarod.-5 votos.

Vol. XXI, Pág.34. A.D. 4590/58.- Sucesión de Cipriano Aguilar Arías. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXII, Pág. 35. A.D. 4549/58.- Arcadio R. Flores.- 5 votos.

Vol. XXXV, Pág. 9. A.D. 3728/59.- Compañía Ferretera Industrial. S.A.-Unanimidad de 4 votos.

Vol. LVIII. Pág. 82. A.D. 3726/58.- Ernesto Campos Luna.- Unanimidad de 4 votos.

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS. Aun cuando en el contrato de arrendamiento se haya estipulado que el lugar de pago es el domicilio del arrendador, si no se precisó la ubicación de ese domicilio, ni se probó durante el juicio que fuera conocido del arrendatario, debe estarse a lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en cuyo caso, si no hay constancia del cobro a éste de las rentas, el arrendatario no incurre en mora.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XXVIII, Pág. 84. A.D. 1428/58.- Luis Ramírez Centeno.- Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII, Pág. 80. A.D. 1121/59.- Beneficiadora de Fierro, S.a. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXV, Pág. 18. A.D. 3728/59.-Compañía Ferretera Industrial, S.A.- Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVIII, Pág. 52. A.D. 7388/59.- Gustavo Frías Balcázar.-
Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLVIII, Pág. 82. A.D. 3726/58.- Ernesto campos Luna.
Unanimidad de 4 votos.

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.

Cuando la renta debe ser pagada en el domicilio del arrendatario, según lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, si no hay constancia de cobro al arrendatario, éste no incurre en mora.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XIII, Pág. 65. A.D. 2094/57.- Ma. Teresa Sáens Asúnsolo.

Vol. XV, Pág. 67. A.D. 3617/57.-Ma. Núñez de Quintana.

Vol. XXII, Pág. 24. A.D. 1583/58.- Matilde Burgos Maza.

Vol. XXXII, Pág. 99. A.D. 5653/58.- César Navari.

Vol. XXXIII, Pág. 80. A.D. 362/59.- Isabel del castillo León.

La segunda fracción se refiere a la obligación que tiene el arrendatario de cuidar y conservar la cosa arrendada, tiene como consecuencia el responder de los perjuicios que sufra la misma por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, por lo que en caso de incendio, si este es ocasionado por su culpa o por las personas citadas, este será responsable del incendio. Cuando son varios los arrendatarios se tomará en consideración lo expresado en el artículo 2437 del Código Civil en cita: **Cuando son varios los arrendatarios y no se determine dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente en relación a los daños materiales y perjuicios que se causen y la responsabilidad civil que se genere; y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente en los términos anteriores. Si se prueba que el incendio comenzó en la**

habitación de uno de los inquilinos, solamente este será el responsable. Si el incendio es intencional, sólo responderá aquél que lo provocó.

En caso de que el arrendatario pruebe que no originó el incendio quedará libre de la responsabilidad como lo dispone el artículo 2438 del Código Civil en comento.

La responsabilidad en caso de incendio originada por el arrendatario o por varios arrendatarios comprende el deber de pago de los daños y perjuicios causados al propietario, y los que se hayan causado a otras personas.

En el caso de este tipo de responsabilidad nos permitimos citar Jurisprudencia pronunciada por la Suprema Corte de Justicia:

ARRENDAMIENTO. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN CASO DE INCENDIO.

La responsabilidad que impone al arrendatario el artículo 2435 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, debe entenderse en el sentido de que existe una presunción en contra de aquél, como consecuencia de la obligación que tiene que cuidar con diligencia la finca que tiene en arrendamiento. Por tanto, para exigir al arrendatario la responsabilidad por daños causados por incendio, basta demostrar que se produjo el incendio en la localidad arrendada y que causó la destrucción o deterioro de la cosa, sin necesidad de demostrar la culpa del arrendatario, quien para salvar su responsabilidad debe probar plenamente el hecho que lo justifique el caso fortuito o la fuerza mayor, y consecuentemente, que el incendio tuvo una causa que no le es imputable.

Quinta Época:

Tomo CXVII, Pág. 718. A.D. 5160/52.- Ma. Gutiérrez Zamora de Alvarez del Castillo.- 5 votos.

Tomo CXXIX, Pág. 65. A.D. 4316/55.- Esparza Hermanos, S. R.L.- 5 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. VII, Pág. 37. A.D. 3537/57.- Ferretería y Tlapalería la Sirena, S.A.- Unidad de 4 votos.

Vol. XLIX, Pág. 24. A.D. 2485/59.- Tenería Cuauhtémoc, S. De R.L. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XCII, Pág. 10. A.D. 9350/63.- Ezequiel G. Hernández.- 5 votos.

Esta obligación involucra obligaciones hacia el arrendatario de hacer y no hacer que enunciaremos de la siguiente manera:

Obligaciones de hacer

1. Reparaciones menores a cargo del arrendatario;
2. Mejoras hechas por el arrendatario pactadas en el contrato de arrendamiento.

Para nuestro punto marcado con el uno, el artículo 2444 y 2467 del Código Civil para el Distrito Federal, regula sobre las reparaciones señaladas al respecto;

Artículo 2444. El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habiten el edificio.

Artículo 2467. El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exijan el uso de la cosa dada en arrendamiento.

Podemos citar ejemplos claros de estas obligaciones de hacer: la reposición de vidrios, composturas menores de cerraduras, puertas, ventanas, desperfectos en sanitarios, etc.

De lo expresado podemos entender que en las obligaciones de hacer únicamente responderá el arrendatario cuando estas sean menores y quien deberá de responder de las reparaciones provenientes por caso fortuito o fuerza mayor, las importantes o mayores será el arrendador, así como también de aquellas en las que se haya comprometido u obligado expresamente a realizar.

El segundo punto se refiere a todas aquellas reparaciones a que se hubiere comprometido a realizar el arrendatario, es importante mencionar que al momento de celebrar el contrato de arrendamiento en alguna de las cláusulas se manifestó que el arrendatario realizará determinadas reparaciones en su beneficio sobre la cosa arrendada a cambio de una reducción de renta o ampliación del plazo del arrendamiento.

obligaciones de no hacer

1. No abandonar la cosa arrendada obligación a cargo del arrendatario;
2. No realizar obras nocivas o prohibidas a cargo del arrendatario;

El primer punto tiene relación con la obligación de usar la cosa arrendada, porque en caso de ser abandonada por el arrendatario incumple con lo pactado en el contrato celebrado y a su vez ocasionaría daños a la cosa arrendada.

El segundo numeral dice que no se deben realizar por el arrendatario, obras nocivas o prohibidas, lo cual quiere decir que aquellos no puede variar de ninguna manera la forma de la cosa arrendada, siempre y cuando se haya prohibido expresamente en el contrato.

Para finalizar con las observaciones hechas sobre el artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal diremos que, la tercera fracción que se refiere a hacer uso de la cosa arrendada según el destino convenido o la naturaleza que posee la cosa, significa que si se celebró contrato de arrendamiento sobre un departamento o una casa y el uso convenido fue para casa habitación únicamente deberá de utilizarse así, y no destinarse para comercio, porque si la cosa arrendada se utilizara con otro fin o uso distinto al convenido el arrendatario incurriría en incumplimiento de contrato, y se podría demandar al arrendatario la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado y el pago de los daños y perjuicios causados al arrendador.

La Suprema Corte de Justicia al respecto pronunció la siguiente jurisprudencia que a continuación citamos:

ARRENDAMIENTO. CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA. Para que haya contravención a lo contratado, respecto al uso de la cosa arrendada que dé acción para la rescisión del contrato de arrendamiento, es necesario que el cambio del uso o destino de la cosa sea diferente, de manera radical, pues de no ser así, no incurre en incumplimiento.

Quinta Época:

Tomo XCI, Pág. 1972. A.D. 5938/45.- Balleza carlos R.-
Unanimidad de 4 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XVI, Pág. 45. A.D. 4883/57.- Adampol gaviño Herrero.-
Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXIV. Pág. 42. A.D. 1532/58.- Ana Ma. Rodríguez de Peñaflores.- 5 votos.

Vol. XXXIV, Pág. 28. A.D. 3494/59.- Rafael R. Rodríguez.-
Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLI, Pág. 10. A.D. 7238/59.- Carlos Zamora Sanvicente.-
Unanimidad de 4 votos.

Quienes podrán hacer uso de la cosa arrendada será el arrendatario, familiares dependientes económicamente como por ejemplo hijos, padres de él, empleados.

En el derecho comparado como incumplimiento de esta obligación se considera el uso abusivo, immoderado y deshonesto de la cosa arrendada como por ejemplo; la humedad causada por no haber cerrado las llaves del agua, el consumo excesivo del agua, ruidos violentos y nocturnos que perturben el descanso de los demás inquilinos, introducir a la localidad arrendada animales que molesten excesivamente a los demás inquilinos, entre otros.

A nuestro criterio consideramos importante señalar una obligación más que es el devolver la cosa arrendada al concluir el arrendamiento, tal y como la recibió el arrendatario y para ello debemos atender dos supuestos, el primero de ellos es, cuando no existe una expresa descripción de las cosas, la ley presume que la cosa arrendada se entregó en buen estado salvo prueba en contrario, y el segundo, cuando el arrendatario recibió la cosa arrendada con la expresa descripción de las cosas que lo componían este deberá entregarla al concluir el arrendamiento de la misma forma en que le fue entregada. El incumplimiento de esta obligación hace al arrendatario responsable de los daños y perjuicios causados al arrendador, dicha responsabilidad por incumplimiento, es pactada en el contrato de arrendamiento denominada como una pena convencional.

3.3 CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 2483 establece el modo de terminar el arrendamiento:

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
- II. Por convenio expreso;
- III. Por nulidad;
- IV. Por rescisión;
- V. Por confusión;
- VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
- VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
- VIII. Por evicción de la cosa arrendada en arrendamiento;
- IX. Por venta judicial en términos del artículo 2495.

Creemos que las dos primeras fracciones son formas normales de dar por terminado el contrato de arrendamiento y que de la fracción tercera a la fracción octava son anormales debido a que se termina el contrato de manera anticipada.

La fracción número uno señala que el contrato concluye al término del mismo, o por ley esto es por aquellas formas reguladas en el Código Civil para el Distrito Federal vigente, o bien por haberse cumplido el objeto por el cual fue dado en arrendamiento.

La terminación del plazo expreso puede darse de las siguientes maneras:

- A) El día prefijado; al respecto citaremos lo que expresa el artículo 2448-C que a la letra dice: **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. De este artículo cabe señalar que normalmente las partes celebran el contrato de arrendamiento por un año, pero salvo convenio expreso por convenir a los intereses de las partes, en el contrato pueden pactar que la duración sea por más de un año. La duración en comento podrá ser prorrogable por un año más siempre y cuando el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas, debiendo solicitarlo antes de que el contrato termine. Cabe señalar los tipos de prórroga que existen son la convencional y legal, la primera de ellas es por medio de pacto expreso entre las partes del contrato o bien puede darse por medio de un acuerdo tácito conocido también como tácita reconducción y el segundo es aquel fijado por ministerio de ley.

- B) Plazo indeterminado; puede darse por que así se celebró en el contrato, es decir se expreso que la duración del contrato sería indeterminada, en este supuesto cualquiera de las partes puede dar por el terminado el contrato previo aviso por escrito a la otra con 30 días de anticipación si se trata de predio urbano, y con un año si es predio rustico, de comercio o industria. (Art. 2478 del citado Código.).

Sobre estos supuestos de terminación de contrato nos permitimos citar las siguientes Jurisprudencias pronunciadas por la Suprema Corte de Justicia:

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. La notificación al arrendatario de ser voluntad del arrendador dar por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido, no tiene el efecto de crear la relación jurídica propia del contrato por tiempo determinado, porque el plazo a que alude el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, no es término de duración

del contrato de arrendamiento, ni prórroga del mismo, sino lapso máximo para la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XX, Pág. 38. A.D. 304/57.- Ernestina Escalante Foglea.- 5 votos.

Vol. XXXII, Pág. 66. A.D. 6199/58.- Santos Gardina Arellano.- Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI, Pág. 38. A.D. 2416/59.- Yolanda Enciso Rojas.- Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXXXII, Pág. 46. A.D. 968/62.- Julieta Landeros Nava.- Mayoría de 4 votos.

Vol. CI, Pág. 18. A.D. 3645/63.- Ramón Galván.- Unanimidad de 4 votos.

ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE. El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Quinta Época:

Tomo LXVII, Pág. 3757.- Ramírez Palemón.

Tomo LXXVII, Pág. 94.- Castrello, Rafael.

Tomo LXXX, Pág. 1101.- Espinosa Chávez, Alfonso.

Tomo LXXXI, Pág. 4072.- Vega Josefina.

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

La fracción segunda menciona que por convenio expreso se da por terminado el contrato, lo cual significa que por voluntad de las partes, celebran un convenio por escrito, ratificado ante autoridad competente para darle fuerza y validez como si se tratara de sentencia ejecutoriada.

La fracción tercera establece otro de los modos de terminar el contrato, la declaración de nulidad debe de ser declarada dentro de un procedimiento por medio de autoridad competente. Las causas que pueden dar origen a la nulidad del contrato pueden ser vicios en el consentimiento, falta de forma exigida por la ley, el haber arrendado una cosa que se encuentre prohibida para ello por la ley, el hecho de que la cosa ya estuviera dada en arrendamiento a una persona y el arrendador dé en arrendamiento nuevamente la misma cosa a otra persona por el mismo plazo, cuando la cosa pertenece a una copropiedad y uno de los copropietarios la dé en arrendamiento sin el consentimiento de los demás copropietarios.

La causa contemplada en la cuarta fracción puede ser solicitada por alguna de las partes, en la práctica quien normalmente la ejercita es el arrendador fundado en algún incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento como por ejemplo: el subarriendo por parte del arrendatario cuando no está facultado para ello, la falta de pago puntual de las rentas por parte del arrendatario, dar un uso distinto al convenido sobre el destino de la cosa arrendada, en algunas ocasiones quien la ejercita es el inquilino cuando el arrendador incumple con sus obligaciones.

Nos hemos permitido citar las siguientes Jurisprudencias pronunciadas por la Suprema Corte de Justicia:

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. NO PUEDE OTORGARSE DECLARADA LA RESCISION DEL MISMO. Si por falta de pago oportuno de las pensiones rentísticas se decreta la rescisión del contrato de arrendamiento, es obvio que al solicitarse la prórroga de éste deba negarse, por ser acciones contradictorias y contrarias al existir entre ambas oposición; ya que la procedencia de una implica necesariamente la improcedencia de la otra por perseguir que se excluyen recíprocamente. En efecto, la prórroga implica el derecho del inquilino a que antes del término del contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado y encontrándose al corriente en el pago de las pensiones rentísticas se prorrogue el contrato de

arrendamiento; y la otra se funda en la falta de pago de la renta dentro del plazo estipulado. Por ello, al no cumplirse con el pago oportuno de la renta y decretarse la rescisión del contrato de arrendamiento, dicha circunstancia impide legalmente declarar la prórroga del contrato aunque ésta se haya planteado oportunamente.

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VIII, Diciembre de 1991

Tesis: I.2o.C.208 C

Página: 158

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

ARRENDAMIENTO. POSIBILIDAD DE RESCINDIRSE AUNQUE SE PAGUEN LAS RENTAS E INTERESES MORATORIOS. Si en un contrato se estipula que las rentas deben de cubrirse por la arrendataria en el domicilio del arrendador, dentro de los primeros cinco días de cada mes; que por falta del pago oportuno de las rentas en el plazo señalado el arrendatario cubriría el diez por ciento de su importe cada vez que se produzca, por gastos de cobranza especial, ello evidencia que la intención de los contratantes es el que se cubra una indemnización moratoria por el retraso en el cumplimiento de las obligaciones de pago de la renta en los plazos convenidos y el lugar señalado para tal efecto, sin que por la circunstancia de que la arrendataria cubra la renta extemporáneamente y adicione un diez por ciento a tales pensiones implique la desestimación de la posibilidad legal de que la arrendadora, pueda ejercitar la acción de rescisión, apoyada en el artículo 2489, fracción I, del Código Civil, ya que no puede desconocerse que la obligación fue incumplida al haberse realizado pagos inclusive de varios meses de retraso y que, en todo caso, la exhibición de la cantidad adicional sólo sería para cubrir perjuicios por la mora en esa tardanza, empero, no puede pasar inadvertido que de conformidad con lo establecido en el artículo 2107 del Código Civil, la responsabilidad por el incumplimiento de la obligación de pago de las rentas en los plazos y forma estipulada, da pauta, no sólo a la reparación de daños y la indemnización de los perjuicios sino también a la devolución de la cosa materia del contrato, de ahí que, la cantidad adicional no excluya la posibilidad legal de ejercitar la acción rescisoria.

Amparo directo 5566/90. Jorge Ramón Garduño Lemus. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Manuel Islas Domínguez. Secretaria: María del Carmen León Herrerías.
 Octava Época
 Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo: IX, Abril de 1992
 Página: 432

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

ARRENDAMIENTO. MORA EN EL PAGO DE RENTAS. EXAMEN PROCEDENTE AUNQUE NO SE HAYA ADUCIDO COMO CAUSAL RESCISORIA. Para poder resolver la procedencia o improcedencia de la rescisión del contrato, por falta de pago de rentas, es preciso analizar la oportunidad en el pago de las mismas, esto es, si se satisficieron en la forma y términos convenidos, como lo ordena la fracción I del artículo 2425, así como el numeral 2448-E del Código Civil para el Distrito Federal, ya que la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454, faculta al arrendador para exigir la rescisión del contrato de acuerdo con lo dispuesto por la fracción I del artículo 2489 del ordenamiento citado. Por lo tanto, aunque en el escrito de demanda no se expresó como causal de rescisión la mora en el pago de las rentas, sino la falta de pago, no resulta contrario a derecho el estudio que hizo el juez acerca de la oportunidad en la consignación de las rentas, pues para poder determinar si existió el cumplimiento de la obligación de pago de rentas, debe examinarse si dicho pago se efectuó en los términos de ley.

Amparo directo 6753/91. José Azkenazi Mohana y copropietarios. 5 de diciembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio.
 Octava Época
 Instancia: QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 Tomo: IX, Abril de 1992
 Página: 430

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Respecto a lo establecido en la quinta fracción debemos de entender que existe confusión cuando hay identidad entre el arrendador y el arrendatario, es decir hablamos de una confusión cuando una misma persona reúne el carácter de arrendador y arrendatario. Por ejemplo, cuando el arrendatario adquiere la finca arrendada.

La sexta fracción por pérdida o destrucción de la cosa debemos entender que para que opere este modo de terminar con el contrato debe ser total, por caso fortuito o fuerza mayor y no por otra causa.

Las fracciones séptima y octava se explican por si mismas debido a que en el caso de expropiación, deja de existir el objeto del contrato de arrendamiento y al no haberlo, no hay contrato. En caso de evicción cuando al arrendatario le es arrebatado judicialmente el inmueble arrendado y se ve impedido para hacer uso del bien inmueble y por dicha causa termina la relación jurídica.

La última fracción nos remite al artículo 2495 expresando: **Si el inmueble dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebó dentro de los setenta días anteriores al secuestro del inmueble, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido.**

CAPÍTULO IV

LA FIANZA CON INSTITUCIÓN LEGALMENTE ESTABLECIDA PARA ESTABLECER GARANTIA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACIÓN

En Derecho civil y comercial, la forma de garantizar es un mecanismo jurídico para proteger o asegurar el cumplimiento de que una determinada obligación será cumplida en tiempo y forma. Por encima de cualquier otra garantía, el Derecho conoce la llamada garantía patrimonial universal: todo acreedor, sea el que sea el origen de la deuda, sabe que el obligado al pago responde del cumplimiento de su obligación con todos sus bienes presentes y hasta con los que pueda llegar a tener si mejora de fortuna (bienes futuros del deudor).

Sin embargo, en la práctica puede ocurrir que el deudor sea insolvente y que con ello se desvanezca la garantía, existen otras fórmulas adicionales de refuerzo del cumplimiento de la obligación como por ejemplo: a) la fianza o aval, que supone un pacto por el que un tercero asume la condición de obligado con carácter subsidiario al pago, para afrontar el supuesto de que no cumpla el deudor principal; b) la prenda, que significa la entrega inicial de la posesión de un bien mueble al acreedor o a otra persona, de modo que si el deudor no paga, la cosa dada en prenda podrá venderse en subasta pública, y con el importe de la venta, cobrarse el acreedor; c) la hipoteca, que hace que un determinado bien inmueble quede sujeto al cumplimiento de la obligación; d) el derecho de retención, que permite al que ha llevado a cabo una obra o reparación en un bien mueble de otro (por ejemplo, el mecánico que reparó el automóvil), retrasar la entrega del bien hasta que no se pague el precio de tal obra o reparación; e) las arras, o señal dada por el comprador como parte del precio en garantía de la futura adquisición de la cosa; f) pena convencional, que supone el establecimiento de una sanción

pecuniaria para el caso de incumplimiento (por ejemplo, se pacta que por cada día de retraso en la entrega de una edificación, el constructor dejará de percibir una determinada cantidad de dinero).

Lo que pretendemos en este capítulo es analizar la figura de la fianza, características y clases, para así entrar al estudio de nuestra propuesta, creemos necesario hacer una breve distinción entre fianza civil y fianza otorgada por una institución, la primera de ellas por lo general es la más común y siempre se otorga en los contratos de arrendamiento para casa habitación con el objeto o propósito de constituir una garantía para asegurar el cumplimiento por parte del arrendatario sobre las obligaciones contraídas en el contrato y quien otorga esa garantía es una persona física llamada fiador, en la segunda fianza, el fiador es una persona moral que requiere autorización del Estado para operar y que esta regulada por la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, y ésta otorga de manera habitual y onerosa pólizas al público que las solicite. La institución tiene derecho de hacerse publicidad y de usar agentes para ofrecer sus servicios debido a que la Ley en comento le reconoce el carácter de comerciante.

4.1 DEFINICIÓN

El Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 2794 expresa lo siguiente: **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 definición que nos da Rojina Villegas es muy completa, pues la explica de la siguiente forma:

“La fianza se define como un contrato accesorio, por el cual una persona se compromete con el acreedor, a pagar por el deudor, la misma prestación o una equivalente o inferior, en igual o distintas especies, si ésta no lo hace”²³

²³ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo IV, Contratos Volumen II, Ed. Antigua Librería Robredo, México, 1961. pág. 470.

Rangel Sánchez define a la fianza como "Un contrato que tiene por finalidad garantizar el cumplimiento de la obligación de una persona llamada afianzado"²⁴

Por otra parte De Pina señala "La palabra fianza en sentido amplio, significa cualquier garantía prestada para el cumplimiento de una obligación; en sentido rigurosamente técnico-jurídico significa la garantía personal mediante la cual un sujeto determinado asume el compromiso de cumplir una obligación ajena, para el caso de incumplimiento del obligado principal"²⁵.

Podemos afirmar que la fianza constituye un contrato, y en consecuencia, queda sujeto salvo disposiciones especiales en contrario a las reglas generales aplicables a esa clase de actos jurídicos en cuanto a sus elementos esenciales y de validez, vicios, etc. La fianza se otorga para garantizar cualquier clase de obligación como la de dar, hacer o no hacer, deudas futuras y en el caso concreto del contrato de arrendamiento para casa habitación, la obligación principal del arrendatario frente al arrendador, consiste en pagar una suma determinada y cierta en dinero, dicha obligación se identifica plenamente con el fiador, y ésta se cumple hasta que es pagada en su totalidad ya sea por el arrendatario o por el fiador.

4.2 CARACTERÍSTICAS DE LA FIANZA

Las principales características que posee la fianza son las siguientes:

- A) Tiene el carácter de contrato accesorio y subsidiario de la obligación del fiador;
- B) Es un contrato por naturaleza unilateral y gratuito, aunque puede llegar a ser oneroso y bilateral, conmutativo o aleatorio;

²⁴ RANGEL SÁNCHEZ, Luis Felipe. Estudio Legislativo y Jurisprudencial del Derecho Civil, Obligaciones y Contratos. Ed. Dykinson, México, 2000, pág. 1047.

²⁵ DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Volumen IV, 6ª edición. Ed. Porrúa, México, 1986, pág. 248.

En relación al inciso A) al referir que la fianza es un contrato accesorio, es porque a través de la misma se constituye la obligación del fiador de pagar al acreedor, en caso de que el deudor principal no lo haga; así en lo que se refiere al contrato de arrendamiento el contrato de fianza está dependiendo del cumplimiento o incumplimiento de la obligación principal del arrendatario para con el arrendador; he aquí el carácter subsidiario pues solo en caso de que el arrendatario no cumpla con la obligación de pago frente al arrendador, surge la del fiador de pagar por aquél, podemos precisar que la obligación del fiador nace en el evento incierto de no pagar el deudor principal, asimismo tiene carácter de fiador y deudor solidario desde el momento en que garantizó la obligación contraída por el deudor principal.

Del carácter accesorio de la fianza se derivan ciertas consecuencias jurídicas como son:

- Inexistencia de la obligación principal: Al hablar de inexistencia es congruente pensar que si no existe una obligación principal, no puede existir contrato de fianza. El Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 2797 establece el caso en que la fianza no puede ser válida, a continuación nos permitimos transcribirlo.

Artículo 2797. La fianza no puede existir sin una obligación válida. Puede, no obstante, recaer sobre una obligación cuya nulidad pueda ser reclamada a virtud de una excepción puramente personal del obligado.

Esta consecuencia tiene excepciones en los casos de que se preste una fianza de deuda futura y que el importe no sea aun conocido, dicha fianza no podrá reclamarse hasta en tanto la deuda sea líquida.

- La nulidad absoluta de la obligación principal origina la nulidad absoluta de la fianza.

- Cuando existe nulidad relativa sobre la obligación principal y ésta puede ser subsanada no impide que la misma pueda garantizarse con la fianza. Aunque sí existe una evidente nulidad y ésta se hace valer por alguna de las partes del contrato traerá por consecuencia la nulidad del contrato de fianza.
- La transmisión del crédito principal trae como consecuencia la transmisión de los derechos accesorios y, necesariamente también, de la fianza como lo dispone el artículo 2032 del código invocado que a la letra dice:

Artículo 2032. La cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio, salvo aquellos que son inseparables de la persona del cedente. Los intereses vencidos se presume que fueron cedidos con el crédito principal.

En los casos de subrogación legal o convencional también se transmite la fianza.

En los casos en que se transmite la deuda y se constituyó fianza para garantizarla, ésta puede cesar cuando se sustituye al deudor, a menos que el fiador quiera seguir respondiendo por el deudor sustituto, esta consecuencia se encuentra contemplada en el artículo 2055 del Código Civil para el Distrito Federal que a continuación se transcribe:

Artículo 2055. El deudor sustituto queda obligado en los términos en que lo estaba el deudor primitivo; pero cuando un tercero ha constituido fianza, prenda o hipoteca para garantizar la deuda, estas garantías cesan con la sustitución del deudor, a menos que el tercero consienta en que continúen.

- Extinción de la obligación principal, cuando se da por terminada la obligación principal por consiguiente se extingue la fianza, otro caso de extinción de la deuda es la condonación, según lo dispone el artículo 2210 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice:

Artículo 2210. La condonación de la deuda principal extinguirá las obligaciones accesorias, pero la de éstas deja subsistente la primera.

La novación es otra de las causas que pueden extinguir la fianza, los artículos 2220 y 2221 del Código Civil para el Distrito Federal, dicen expresamente:

Artículo 2220. La novación extingue la obligación principal y las obligaciones accesorias. El acreedor puede por una reserva expresa, impedir la extinción de las obligaciones accesorias, que entonces pasan a la nueva.

Artículo 2221. El acreedor no puede reservarse el derecho de prenda o hipoteca de la obligación extinguida si los bienes hipotecados o empeñados pertenecieran a terceros que no hubieren tenido parte en la novación. Tampoco puede reservarse la fianza sin consentimiento del fiador.

- Prescripción, la interrupción de la misma, respecto a la deuda principal, motivará la interrupción en cuanto a la fianza. El artículo 1172 del Código Civil para el Distrito Federal expresa:

Artículo 1172. La interrupción de la prescripción contra el deudor principal produce los mismo efectos contra su fiado.

Asimismo el artículo 1147 del mismo ordenamiento expresa: **La prescripción adquirida por el deudor principal aprovecha siempre a sus fiadores.**

- Los beneficios de orden y excusión se fundan en razón de la accesoriedad de la fianza, toda vez que por dicho carácter el acreedor debe demandar primero al deudor y afectar en sus bienes y solo para el caso de que hubiese un saldo insoluto podrá dirigir su acción en contra del fiador, evidenciándose de esta suerte la naturaleza subsidiaria de la garantía, como otra manifestación de su índole accesoría.

Los artículos 2814,2815,2817,2818,2819,2821,2822 del Código Civil para el Distrito Federal expresan los beneficios a los que nos estamos refiriendo.

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.

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.

Artículo 2817. Para que el beneficio de excusión aproveche al fiador son indispensables los requisitos siguientes:

- I. Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago;
- II. Que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito y que se hallen dentro del distrito judicial en que deba hacerse el pago; y

III. Que anticipe o asegure competentemente los gastos de excusión;

Artículo 2818. Si el deudor adquiere bienes después del requerimiento, o si se descubren los que hubiese ocultado, el fiador puede pedir la excusión, aunque antes no la haya pedido.

Artículo 2819. El acreedor puede obligar al fiador a que haga la excusión en los bienes del deudor.

Artículo 2821. El acreedor que, cumplidos los requisitos del artículo 2817, hubiere sido negligente en promover la excusión, queda responsable de los perjuicios que pueda causar al fiador, y esté libre de la obligación hasta la cantidad a que alcancen los bienes que hubiere designado para la excusión.

- La extinción de la relación jurídica principal motiva la extinción de la deuda, y la obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor.

El inciso B) se considera por naturaleza unilateral porque el fiador adquiere obligaciones frente al arrendador, es gratuito cuando el fiador no recibe ninguna contraprestación por la obligación que contrae de pagar en el caso de que el deudor no pague, aunque puede ser oneroso en el caso de que el arrendatario se obligue con respecto al fiador a cubrir una prima o compensación por asumir su obligación, cabe hacer la aclaración de que será el arrendatario (deudor principal) y no el arrendador (acreedor), a cargo de quien debe surgir la obligación de cubrir dicha retribución al fiador, puesto que la relación contractual en el contrato de fianza, se efectúa entre fiador y arrendatario (deudor), siendo ajeno el arrendador (acreedor) a esta relación, ahora puede llegar a ser bilateral por la existencia de una retribución a cargo del fiador, conmutativo o aleatorio debido a que de la

existencia de la obligación principal no se sabe cual será su suerte, es decir si existirá en algún momento el incumplimiento del contrato principal.

Podríamos agregar que se trata de un contrato de garantía debido a que implica la obligación para el fiador de pagar en el caso de que el deudor no lo haga, es decir éste asegura el pago de la obligación contraída en el contrato.

4.3 CLASES DE FIANZAS

En la diversidad de fianzas podremos distinguir cada una de ellas citando en que momento se aplican:

- Legal;
- Judicial;
- Convencional;
- Gratuita;
- Onerosa;
- Civil;
- Mercantil;

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal vigente en su artículo 2795 establece las cinco primeras clases de fianzas;

Artículo 2795. La fianza puede ser legal, judicial, convencional, gratuita o a título oneroso.

La fianza legal nace por ministerio de ley con el objeto de asegurar el cumplimiento de obligaciones contraídas, un ejemplo de la misma es la que debe de prestar el usufructuario, de acuerdo a la fracción II del artículo 1006 del Código Civil para el Distrito Federal;

Artículo 1006. El usufructuario antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

I. A formar a sus expensas, con citación del dueño, un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hallen los inmuebles; y

II. A dar la correspondiente fianza de que disfrutará de las cosas con moderación y las restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia, salvo lo dispuesto por el artículo 434.

Otro ejemplo de fianza legal es la que debe otorgar el tutor, conforme a la fracción II del artículo 519 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 519. El tutor, antes de que se le discierna el cargo, prestará caución para asegurar su manejo. Esta caución consistirá:

I. En hipoteca o prenda;

II. En fianza;

III. En cualquier otro medio suficiente autorizado por la ley;

La garantía prendaria que preste el tutor se constituirá depositando las cosas dadas en prenda, en una institución de crédito autorizada para recibir depósitos; a falta de ella, se depositarán en poder de persona de notoria solvencia y honorabilidad.

En el caso de solicitar una providencia precautoria de secuestro provisional sin presentar título ejecutivo en que se funde dicha petición, la ley en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en el artículo 244 exige al solicitante otorgue fianza para responder de los daños y perjuicios que se

ocasionaran al demandado, o bien si el demandado consigna el valor u objeto reclamado, si da fianza bastante a juicio del juez, o prueba tener bienes raíces suficientes para responder del éxito de la demanda, no se llevará a cabo la providencia precautoria, o se levantará la que se hubiese dictado, esto es de acuerdo con el artículo 245 del mismo Código.

También es fianza legal la que señala nuestra Constitución en su artículo 20 a efecto de que el inculcado obtenga su libertad.

La fianza judicial es aquella que se impone mediante providencia exclusivamente dictada por un órgano jurisdiccional. Se encuentra regulada la fianza legal y judicial en los artículos 2850 a 2855 del Código Civil para el Distrito Federal.

La fianza convencional es la más común, la cual solo requiere el consentimiento de las partes, es decir entre el fiador y el acreedor para su formación.

La fianza es gratuita cuando el fiador no recibe retribución alguna por otorgarla.

La fianza onerosa podemos decir que es todo lo contrario de la fianza gratuita debido a que el fiador recibe una retribución por prestarla.

La Fianza Civil se encuentra regulada en el artículo 2811 del multicitado ordenamiento que a la letra dice: **Quedan sujetas a las disposiciones de este Título las fianzas otorgadas por individuos o compañías accidentalmente en 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 empleen agentes que las ofrezcan.**

De dicho artículo podemos citar las características de la fianza civil:

1. Fianzas otorgadas por individuos o compañías que accidentalmente ejecuten tales actos;
2. Las que no se extiendan en forma de póliza;
3. Que no se anuncien públicamente por prensa o cualquier otro medio;
4. En las que no se empleen agentes que las ofrezcan.

Para que estemos en posibilidad de hablar del contrato de fianza civil es necesario que se satisfagan las características antes citadas y que se encuentre regulada en el Código Civil porque de no ser así estaríamos hablando de otro tipo de fianza que sería de carácter mercantil y no de la fianza civil.

Tendrán el carácter de mercantil las fianzas otorgadas por compañías, es decir sociedades anónimas autorizadas previamente por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que cumplan con los requisitos exigidos por la Ley Federal de Instituciones de Fianzas. El carácter de mercantil se encuentra contemplado en el artículo 2° de la Ley citada:

Artículo 2°. Las fianzas y los contratos, que en relación con ellas otorguen o celebren las instituciones de fianzas, serán mercantiles para todas las partes que intervengan, ya sea como beneficiarias, solicitantes, fiadas, contrafiadoras u obligadas solidarias, excepción hecha de la garantía hipotecaria.

Las fianzas mercantiles se registrarán por la Ley Federal de Instituciones de Fianzas pero a falta de disposición expresa en ésta, deberán de registrarse por disposiciones de la legislación mercantil y a falta de disposición expresa por el Código Civil Federal.

4.4 LA FIANZA CON INSTITUCIÓN LEGALMENTE ESTABLECIDA

En este tipo de fianza el fiador es una sociedad anónima y para que pueda operar requiere de autorización previa del Gobierno, su regulación se encuentra en la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

La institución afianzadora tiene derecho de hacer uso de la publicidad y de utilizar agentes para ofrecer sus fianzas, porque la Ley Federal de Instituciones de Fianzas le reconoce ese carácter.

Una de las características esenciales de esta fianza, es el carácter de onerosa, porque la finalidad de las instituciones afianzadoras es obtener utilidades mediante el otorgamiento de las fianzas.

Otra de las características de la fianza de empresa, consiste en que la compañía fiadora no goza nunca de los beneficios de orden y excusión, lo que quiere decir que la Ley de Instituciones de Fianzas solo concede a las instituciones afianzadoras un derecho, consistente en que antes de iniciarse un juicio contra la institución de fianzas, el beneficiario le requiera directamente por escrito para que cumpla como fiadora y la institución a su vez atenderá el requerimiento hecho por el beneficiario haciéndole saber si procede o no procede tal requerimiento.

Los ramos y subramos de fianzas que pueden existir de acuerdo al artículo 5 de la Ley en comento son:

- I. Fianzas de fidelidad, en alguno o algunos de los subramos siguientes:
 - a) Individuales; y
 - b) Colectivas;

- II. Fianzas judiciales, en alguno o algunos de los subramos siguientes;
 - a) Judiciales penales;
 - b) Judiciales no penales; y
 - c) Judiciales que amparen a los conductores de vehículos automotores;
- III. Fianzas administrativas en alguno o algunos de los subramos siguientes;
 - a) De obra;
 - b) De proveeduría;
 - c) Fiscales
 - d) De arrendamiento;**
 - e) Otras fianzas administrativas;
- IV. Fianzas de crédito, en alguno o algunos de los subramos siguientes;
 - a) De suministro;
 - b) De compraventa;
 - c) Financieras; y
 - d) Otras fianzas de crédito;
- V. Fideicomisos de garantía en alguno o algunos de los subramos siguientes;
 - a) Relacionados con pólizas de fianza; y
 - b) Sin relación con pólizas de fianzas;

Cuando algún subramo de fianza a que se refiere este artículo adquiera una importancia tal que amerite considerarlo como ramo independiente, la Secretaría de Hacienda y Crédito público podrá declararlo como ramo especial.

Para que la Institución de fianza pueda asumir su obligación de fiadora es necesario tener la póliza que ésta expidió, la cual deberá de estar numerada o foliada y si hay documentos adicionales a la misma éstos serán acompañados,

como por ejemplo; ampliación de la póliza, disminución, prórroga y aquéllos que la modifiquen. En el caso de que el beneficiario pierda o extravíe la póliza entregada por la Institución de fianzas éste podrá pedirle a la Institución que le expida un duplicado de la póliza, cabe mencionar que la misma se expedirá a su costa y no de la Institución.

Una vez que el beneficiario requirió por escrito a la Institución afianzadora el cumplimiento de una póliza y esta no dio respuesta o fue desfavorable, el beneficiario tiene la opción de acudir ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y presentar su queja, ésta tiene la obligación de turnarla y designar a un conciliador y emplazar a la institución afianzadora para que ésta el día y hora fijado para la audiencia conciliatoria rinda un informe contestando todos y cada uno de los hechos y prestaciones del reclamante en sentido afirmativo o negativo sobre la procedencia o improcedencia de las mismas, en dicha audiencia, si las partes no llegan a una conciliación podrán optar por un arbitraje, en caso de no aceptarlo se dejarán a salvo sus derechos y tendrán la libertad de presentar una demanda ante el órgano jurisdiccional competente.

Sobre el requerimiento de pago y la opción de acudir ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas citamos la siguiente Jurisprudencia pronunciada por la Suprema Corte de Justicia:

PÓLIZA DE FIANZA. LOS REQUERIMIENTOS DE PAGO INTERRUPTEN LA PRESCRIPCIÓN. Conforme a lo dispuesto en los artículos 93 y 120 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, vigentes en la fecha en que se suscribieron los documentos base de la acción, puede establecerse que durante la vigencia de esas normas jurídicas, los beneficiarios en una póliza de fianza tienen la opción de presentar sus reclamaciones ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, o directamente hacer valer sus derechos ante los tribunales competentes. En esta hipótesis, deben requerir a la afianzadora por oficio o escrito dirigido a las oficinas principales, para que cumpla con sus obligaciones como fiadora y, ante ese requerimiento, la institución de fianzas dispone de un plazo de treinta días hábiles para hacer el pago. Asimismo, en caso de optar por presentar la reclamación ante la precitada comisión, la sola presentación interrumpe la prescripción. De ahí que en cualquiera de esos

casos, sea que se presente la reclamación ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas o que se requiera por oficio o escrito, directamente a la institución de fianzas, o con la presentación de la demanda, por la realización de esos actos, el beneficiario de la fianza interrumpe el plazo de tres años para la prescripción de las acciones que derivan de la fianza. De igual modo, la prescripción se interrumpe con la presentación de la demanda. Luego, el requerimiento escrito de pago genera para la afianzadora el plazo de treinta días hábiles para realizar el pago, si es que procede; y a la vez interrumpe el plazo de tres años previsto para la prescripción, contados a partir de que pudiera exigirse legalmente el pago de la fianza. En cambio, los preceptos en análisis no previenen expresamente que ante la falta de negativa expresa de realizar el pago, el beneficiario tenga que ejercitar su acción para evitar la prescripción, y tampoco le prohíbe ni le limita la posibilidad de que formule un segundo o ulteriores requerimientos de pago. De ahí que como el legislador no distinguió, el órgano jurisdiccional no debe distinguir en cuanto a las consecuencias jurídicas que produce un segundo o ulteriores requerimientos de pago, puesto que los mismos por su naturaleza contienen el interés del beneficiario de que se le pague la fianza, lo que es contrario a la inactividad y desinterés que surte el supuesto de la prescripción. Por otro lado, el artículo 120 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas no hace distinción alguna en relación con que el derecho de interrumpir la prescripción por virtud del requerimiento escrito de pago efectuado a la afianzadora, únicamente pudiera beneficiarle en una ocasión, de tal manera que si se pretendiese encontrar alguna interpretación contraria a esa disposición, se estaría distinguiendo donde la ley no distingue. Luego, no debe aplicarse ese precepto en perjuicio de la persona que ha adquirido un derecho sustantivo de la fianza, es decir, que deviene improcedente concluir que una vez presentado el requerimiento escrito de pago, ya no es viable jurídicamente interrumpir la prescripción con diverso requerimiento, puesto que ni el artículo 120 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, ni el numeral 93 de ese mismo ordenamiento legal, distinguen de forma alguna que previo al ejercicio de la acción emanada de la fianza, se deba requerir por una sola vez el pago a la afianzadora.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL
PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1456/85. Afianzadora Mexicana, S.A. 8 de agosto de 1985. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

Amparo directo 5333/99. Pemex Exploración y Producción. 15 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Óscar Rolando Ramos Rovelo.

Novena Epoca

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XVI, Julio de 2002

Tesis: I.3o.C.352 C

Página: 1297

Es importante señalar que de acuerdo con el artículo 118 Bis de la Ley citada, si la Institución de fianzas recibe una reclamación formal por parte del beneficiario sobre alguna póliza, ésta tendrá que ponerlo en conocimiento del fiado o solicitante obligados solidarios o contrafiadores si los hay, éstos están obligados a proporcionar los documentos necesarios a la institución para poder determinar la procedencia o improcedencia de la reclamación, o bien la cuantificación de la reclamación, si se determina que la reclamación es total o parcialmente procedente es necesario que se acompañen las cantidades necesarias para que la institución haga el pago.

Una vez que la Institución puso en conocimiento de las partes mencionadas anteriormente, la reclamación presentada y éstas no proporcionaron documentos o información para determinar su procedencia o improcedencia, la institución tiene la facultad para determinar sobre la reclamación presentada por el beneficiario. La obligación que trae como consecuencia el desatender dicha reclamación, es el reembolso que tendrán que hacerle a la institución según corresponda a lo pactado en el contrato celebrado.

A continuación citamos las siguientes jurisprudencias en relación a lo antes comentado:

ESPECIAL DE FIANZAS. EN EL JUICIO RELATIVO EL FIADO NO PUEDE RECONVENIR AL ACREEDOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 118 BIS, PÁRRAFO

QUINTO, DE LA LEY FEDERAL DE INSTITUCIONES DE FIANZAS). De acuerdo con el artículo 118 bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, la finalidad primordial de los contratos de fianza es la de otorgar seguridad jurídica a la parte acreedora, en el sentido de que en caso de que el deudor principal incumpla con sus obligaciones, recupere el crédito otorgado a través de un tercero denominado fiador; es decir, que en aras de salvaguardar los intereses de los acreedores que arriesgan inversiones y que directamente benefician la circulación económica del país, el legislador previó evitar toda contienda futura entre el acreedor y el deudor con la expedición de una fianza, pues esa es la naturaleza esencial de ese tipo de contrato; por eso, no hay razón para dejar de atender al sentido del mencionado artículo, cuando dispone que al fiado se le denunciará la radicación del juicio seguido contra su fiador con la finalidad de que allegue pruebas al sumario que puedan beneficiar a los intereses de la parte fiadora, quien es la única responsable frente al acreedor; por ello, si el deudor principal no comparece al juicio para el indicado objeto, la sentencia que se dicte le para perjuicio. En consecuencia, si el propósito de los contratos de fianza es evitar que el acreedor tenga que exigir directamente al fiador el cumplimiento de la obligación contraída, es claro que el párrafo quinto del precepto legal en análisis, no puede ser interpretado en el sentido de que el deudor principal está facultado dentro de ese juicio para reconvenir determinada acción al acreedor pues, considerar lo contrario, atentaría contra la naturaleza del juicio especial de fianzas, toda vez que implicaría que la póliza de fianza perdiera su carácter de elemento de prueba preconstituido de la existencia de la obligación de responder por el incumplimiento a las obligaciones garantizadas.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 2803/2002. Ingeniería, Constructora y Arrendadora Nacional, S.A. de C.V. 9 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Óscar Rolando Ramos Rovelo.

Novena Época

Instancia: NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XVII, Enero de 2003

Tesis: I.9o.C.96 C

Página: 1789

FIANZAS. EL AVISO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 118 BIS DE LA LEY RELATIVA, POR PARTE DE LA AFIANZADORA AL FIADO, SOLICITANTE O, EN SU CASO, OBLIGADOS SOLIDARIOS O CONTRAFIADORES, DE LA RECLAMACIÓN HECHA POR EL BENEFICIARIO, TIENE COMO FIN QUE AQUÉLLOS PUEDAN ALEGAR LO QUE A SU DERECHO CONVENGA EN EL PROCEDIMIENTO RESPECTIVO. Del análisis del artículo 118 bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se desprende que la institución afianzadora requiere de elementos para determinar la procedencia o no de la reclamación; que es necesario que el beneficiario le haga saber los motivos y le aporte las pruebas en que se base para solicitar el pago de la obligación garantizada, y que la afianzadora notifique dicha reclamación al fiado, solicitante, obligados solidarios o contrafiadores, adjuntando los documentos y pruebas anexas a la misma, para que una vez que éstos tengan conocimiento de tal reclamación y de las pruebas anexadas, puedan alegar lo que a su derecho convenga y rendir prueba en contrario, dentro del plazo establecido en el segundo párrafo del artículo en análisis, hecho lo cual, la afianzadora procederá a determinar sobre el pago o no al beneficiario de la fianza. Por ello, el aviso a que se refiere el artículo 118 bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por parte de la afianzadora al fiado, solicitante o, en su caso, obligados solidarios o contrafiadores, respecto a la reclamación del pago de la fianza hecha por el beneficiario, sólo puede tener sentido bajo la razón de que persigue como fin último que aquéllos puedan intervenir en su defensa en el procedimiento de reclamación de la fianza, lo que sólo se logra si la afianzadora da a conocer a los obligados los términos de la reclamación y las pruebas en que se funda, para que dichos obligados procedan a redargüir con las pruebas que estimen pertinentes las afirmaciones del beneficiario y, llegado el momento, la institución fiadora pueda decidir sobre la procedencia o no de la reclamación en los términos señalados en la ley.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 5299/2002. Grupo Médicos, S.A. de C.V. 24 de septiembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretaria: María Guadalupe Mendiola Ruiz.

Las maneras en que la institución puede dar por extinguida su obligación

son:

- Cuando el solicitante ha devuelto la póliza a la institución justificando las causas por las cuales no la acepta, cabe mencionar que ésta cumple con los requisitos exigidos por la ley y que la fianza que se otorgó se apega a lo pactado.
- La prórroga o espera concedida por el acreedor al deudor principal, sin el consentimiento de la institución de fianzas.
- En los casos en que la institución de fianzas se hubiere obligado por tiempo determinado, operará la caducidad y quedará libre de su obligación si el beneficiario no presenta la reclamación de la fianza dentro del plazo señalado en la póliza, en caso de omisión del plazo deberá presentarse reclamación dentro de los 180 días naturales siguientes a la expiración de la vigencia de la póliza.
- Si la afianzadora se obliga por tiempo indeterminado quedará libre de sus obligaciones por caducidad cuando el beneficiario no presente su reclamación dentro de los 180 días naturales siguientes a partir de la fecha en que la obligación garantizada se vuelva exigible.
- La institución de fianzas se libera de la obligación contraída por prescripción.

Las obligaciones que pueden llegar a ser objeto de fianza son aquellas denominadas de hacer o de dar, por ejemplo las instituciones que garantizan el pago de determinadas parcialidades en dinero, ésta solo estará obligada a realizar el pago de las parcialidades adeudadas por el fiado, en el plazo pactado en la póliza.

Las fianzas pueden garantizarse mediante prenda o bien por hipoteca, fideicomiso sobre inmuebles o sobre la afectación de bienes inmuebles del fiado, obligado solidario o contrafiador. En relación a la garantía la Ley Federal de Instituciones de Fianzas en los artículos 123 y 124 expresan:

Artículo 123. En caso de haberse constituido prenda a favor de una institución de fianzas, en los términos de los artículos 26 y 27 de esta Ley, la propia institución podrá solicitar en su oportunidad y en representación del deudor prendario, la venta de los bienes correspondientes, aplicando la parte del precio que cubre las responsabilidades del fiado conforme a las reglas siguientes:

I. Cuando proceda solicitará por escrito al depositario de los bienes que constituyen la prenda, bajo su mas estricta responsabilidad, la entrega de los mismos para lo cual deberá proporcionar a dicho depositario copia certificada de la constancia expedida por el beneficiario de la fianza, de haber recibido el pago de la reclamación de la póliza;

II. En su caso y sin más formalidad que la entrega de la constancia a que se refiere la fracción anterior, la institución de fianzas podrá ejercitar los derechos del deudor prendario para hacer efectivos los préstamos o créditos concedidos por la institución de crédito de que se trate y que constituyan la garantía prenda a favor de la institución fiadora;

III. Si la prenda se hubiere constituido en dinero en efectivo o en depósitos ante una institución de crédito, en los términos de las fracciones I y II del artículo 26 de esta Ley, la institución de fianza podrá aplicarlos en recuperación de lo pagado y los accesorios que le correspondieran conforme al contrato celebrado por el fiado;

IV. Cuando la prenda se haya constituido sobre valores de los señalados en las fracciones I y III del artículo 26 de esta Ley, la institución de fianzas podrá solicitar su venta a través de una casa de bolsa, siendo a cargo del deudor prendario los gastos que con este motivo se ocasionen;

V. La prenda constituida sobre bienes distintos de los anteriormente mencionados, se hará efectiva conforme a lo siguiente:

a). La institución de fianzas en representación del deudor prendario, solicitará a un corredor público o a dos comerciantes, si en el lugar no hubiere corredores, a que procedan a la venta directa de dichos bienes;

b) Si transcurrido el término de 15 días hábiles no se ha podido lograr la venta de los bienes, el corredor público o los comerciantes que estén encargados de su venta, harán una convocatoria dentro de los siguientes 10 días hábiles, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación o en alguno de los periódicos de mayor circulación del lugar en que se encuentren los bienes, solicitando postores y fijándose como base para posturas las dos terceras partes del precio convenido por las partes en el contrato relativo, lo que resulte mayor. La vigilancia del avalúo no deberá de exceder de tres meses;

c) Pasados 10 días hábiles sin lograr la venta de dichos bienes se hará una nueva convocatoria y su respectiva publicación, en la forma indicada en el inciso anterior, en la que el precio responderá al que resulte de hacer una rebaja del 25% del que sirvió de base para la primera convocatoria y, así sucesivamente, hasta conseguir su venta, previa la publicación de las convocatorias respectivas, con el mismo intervalo para cada caso;

d) Efectuada la venta de los bienes pignorados, el corredor o los comerciantes que la hubieran realizado, entregarán los bienes al comprador, extendiendo para tal efecto el documento que formalice la operación, el cual servirá de

constancia de la adquisición para los efectos que sean de interés del adquirente;

e) El producto de la venta de dichos bienes se entregará la institución de fianzas, para que ésta recupere las cantidades erogadas durante el proceso de venta así como los demás adeudos incluyendo los accesorios convenidos por las partes o establecidos en la Ley y, del remanente que resulte, aplicará lo necesario para recuperar la cantidad pagada al beneficiario de la póliza de fianza; y

f) A falta de postores, la institución de fianzas tendrá derecho para adjudicarse los bienes pignoralados en el valor que corresponda a las dos terceras partes del precio de cada convocatoria;

VI. El deudor prendario podrá oponerse a la venta de los bienes dados en garantía en cualquier momento del procedimiento, haciendo el pago a la institución de fianzas de las cantidades que se le adeuden u ofreciendo pagar dentro de las 72 horas siguientes a partir de que manifieste su oposición. Transcurrido dicho término sin que la institución de fianzas hubiere recibido el pago ofrecido, se continuará el procedimiento para la venta de dichos bienes, sin que por ulteriores ofrecimientos del deudor prendario pueda suspenderse, a menos que hiciera el pago de las cantidades a favor de la institución fiadora;

VII. Si antes de llevar a cabo la venta se vencen o son amortizados los valores dados en prenda, la institución de fianzas podrá conservar con el mismo carácter las cantidades que por este concepto reciba en sustitución de los títulos cobrados o amortizados. Tanto los valores como el importe de su venta, podrá aplicarlos la institución en pago de los adeudos a su favor;

VIII. Cuando la institución de fianzas hubiere aplicado el producto de la venta de los bienes al pago de los gastos efectuados con ese motivo y a la recuperación de las cantidades que le adeude el fiado, el sobrante que resulte a favor del deudor prendario, deberá entregárselo de inmediato o proceder a la consignación correspondiente, acompañando la documentación comprobatoria de las aplicaciones que se hubieren hecho conforme a las fracciones anteriores; y

IX. La institución de fianzas responderá ante el deudor prendario de los daños y perjuicios que se le causen por violaciones al procedimiento establecido en este artículo.

Artículo 124. En los casos de fianzas garantizadas mediante hipoteca, fideicomiso sobre inmuebles o la afectación en garantía de bienes inmuebles prevista en el artículo 31 de esta Ley, las instituciones de fianzas podrán proceder a su elección para el cobro de las cantidades que hayan pagado por esas fianzas y sus accesorios;

I. En la vía ejecutiva mercantil;

II. En la vía hipotecaria; y

III. Haciendo vender los bienes inmuebles conforme a las siguientes reglas :

a) La institución de fianzas solicitará, bajo su más estricta responsabilidad, a un corredor público o a la institución fiduciaria, que proceda a la venta de los bienes de que se trate, previo avalúo practicado por institución de crédito, o tomando como referencia el valor convencional fijado de común acuerdo por las partes, lo que resulte mayor. El avalúo no deberá de tener una antigüedad mayor de tres meses;

b) Se notificará al propietario de los bienes, el inicio de este procedimiento por medio de carta certificada con acuse de

recibido a través de un notario o corredor público o en vía de jurisdicción voluntaria;

c) El propietario podrá oponerse a la venta de sus bienes acudiendo dentro del término de 5 días hábiles después de la notificación, ante el juez de primera instancia del lugar en que los bienes estén ubicados, o al juez competente del domicilio de la institución de fianzas, haciendo valer las excepciones que tuviere;

d) El escrito de oposición, se dará trasladado por 3 días a la institución de fianzas y al fiduciario, únicamente para que se suspenda la venta de los bienes;

e) Si se promoviera alguna prueba, el término no podrá pasar de 10 días hábiles para el ofrecimiento, admisión, recepción y desahogo de las mismas;

f) El juez citará en seguida a una junta, que se celebrará dentro de los 3 días para oír los alegatos de las partes y dentro de los 5 días siguientes, pronunciará una resolución, la cual podrá ser apelada solo en efecto devolutivo;

g) Si se declara infundada la oposición, se notificará a la institución fiadora y al fiduciario para proceder desde luego a la venta de los bienes, independientemente de que el deudor sea condenado al pago de los gastos y costas;

h) Se adjudicará el bien al comprador que mejores condiciones ofrezca, mediante la escritura pública correspondiente que firmará el deudor y si se negare, la institución de fianzas o el fiduciario podrán solicitar que lo haga el juez;

i) En caso de no encontrarse comprador, el corredor o el fiduciario, formularán una convocatoria que se publicará en el Diario Oficial de la Federación, o en alguno de los periódicos de mayor circulación donde se encuentren ubicados los bienes, para que dentro de un plazo de 10 días naturales a partir de la fecha

de publicación de la convocatoria, en pública subasta se venda el inmueble al mejor de los postores, sirviendo de precio base el señalado en el inciso a) con el descuento del 20%. De ser necesario, con el mismo procedimiento se llevarán a cabo las convocatorias siguientes con el descuento mencionado sobre el precio base señalado;

j) A falta de postores, la institución de fianzas tendrá la facultad de adjudicarse el inmueble de que se trate, a un precio igual del que sirvió de base en cada almoneda;

k) El producto de la venta será entregado a la institución de fianzas y, en su caso, a la fiduciaria, para que se aplique en la cantidad necesaria a recuperar lo pagado por la afianzadora, los accesorios del caso, los gastos y costas respectivos, así como las primeras que estuvieren pendientes de pago, todo ello con base en los términos de la contratación con el deudor hipotecario o con el fideicomitente según sea el caso. De existir algún remanente, se pondrá a disposición de este último y, en su caso, se hará la consignación respectiva, acompañando la documentación relativa a las aplicaciones a que se refiere este inciso; y

l) Para lo que no se encuentre previsto en las presentes reglas, se aplicará supletoriamente al Código Federal de Procedimientos Civiles, en la inteligencia de que en todo momento la institución de fianzas estará obligada a respetar los derechos de los acreedores preferentes.

En relación a lo expresado por el artículo 124, el artículo 31 de la citada Ley a la letra dice:

Artículo 31. El fiado, obligado solidario o contrafiador, expresamente y por escrito, podrán afectar, en garantía del

cumplimiento de sus obligaciones con las instituciones de fianzas, bienes inmuebles de su propiedad inscritos en el Registro Público de la Propiedad. El documento en que se haga la afectación, ratificado por el propietario del inmueble ante el juez, notario, corredor público, o la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, se asentará a petición de las instituciones en el Registro Público de la Propiedad.

La afectación en garantía surtirá efectos contra tercero desde el momento de su asiento en el citado Registro, conforme a lo dispuesto por el artículo 100 de esta Ley, debiendo indicarse así en el propio asiento registral.

Las instituciones de fianzas estarán obligadas a extender a los fiados solicitantes, obligados solidarios o contrafiadores que hubieren constituido garantías sobre bienes inmuebles, las constancias necesarias para la tildación de las afectaciones marginales asentadas conforme a este artículo, una vez que las fianzas correspondientes sean debidamente canceladas, sin responsabilidad para ellas y siempre que no existan a favor de las afianzadoras, adeudos a cargo de su fiado por primas o cualquier otro concepto que se derive de la contratación de la fianza.

Las instituciones de fianzas serán responsables de los daños y perjuicios que causen a los interesados por no entregar a éstos las constancias antes mencionadas en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contado a partir de la fecha en que reciban la solicitud de los mismos y, en su caso, desde el momento en que el fiado, obligados solidarios o contrafiadores, cubran a la afianzadora los adeudos a su cargo.

Las firmas de los funcionarios de las instituciones de fianzas que suscriban las constancias a que se refiere el párrafo anterior, deberán de ratificarse ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, notario o corredor público. Para tal efecto, esas instituciones de fianzas deberán registrar en la mencionada Comisión las firmas de las personas autorizadas para la expedición de tales constancias.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio sólo procederá a la tildación de las afectaciones marginales, cuando la solicitud se presente acompañada de la constancia expedida por la afianzadora para la tildación respectiva con la ratificación a que se refiere el párrafo anterior.

Los trámites a cargo de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas a que se refiere el presente artículo, deberán atenderse a más tardar el día hábil siguiente al de presentación de la solicitud respectiva, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos legales correspondientes.

El artículo 100 a que se refiere este artículo significa que las instituciones de fianzas tienen el derecho de embargar aquellos bienes que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad, no importando que estos hayan pasado en propiedad de terceros. Los efectos del embargo se retrotraerán a la fecha del asiento del registro.

El artículo 123 de la Ley en comento señala los artículos 26 y 27 de la misma Ley, estos a la letra dicen:

Artículo 26. La garantía que consista en prenda, solo podrá constituirse sobre:

- I. Dinero en efectivo;
- II. Depósitos, préstamos y créditos en instituciones de crédito;
- III. Valores emitidos o garantizados por el Gobierno del Distrito Federal o por Instituciones de crédito;
- IV. Valores aprobados como objeto de inversión por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. En esta caso la responsabilidad de la fiadora no excederá del 80% del valor de la prenda; y
- V. Otros bienes valuados por institución de crédito o corredor. En este caso, la responsabilidad de la fiadora no excederá del 80% del valor de los bienes.

Artículo 27. La prenda consistente en efectivo o en valores, cualquiera que sea el monto de la fianza, deberá depositarse en un plazo de 5 días hábiles en una institución de crédito; y de ellos sólo podrá disponerse cuando la fianza sea reclamada o se cancele, o cuando se sustituya la garantía en los términos previstos por esta Ley.

Cuando dichos bienes se encuentren depositados en alguna institución de crédito, casa de bolsa, persona moral o institutos para el depósito de valores, bastarán las instrucciones del deudor prendario al depositario para constituir la prenda.

Si la prenda consiste en bienes distintos del dinero en efectivo o de valores, independientemente del monto de la fianza, la prenda podrá quedar en poder del otorgante de la misma, en cuyo caso ésta se considerará para los fines de la responsabilidad civil o penal correspondiente, como depositario judicial.

4.5 LA FIANZA OTORGADA POR PARTICULAR

La fianza otorgada por particular es la expresada en nuestro Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 2794, es necesario para el desarrollo de este punto el hacer su transcripción: **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.** De este artículo decimos que la fianza, como ya lo dejamos establecido en las características de la misma, es de carácter accesorio, asimismo, se establece que la inexistencia de la obligación principal origina la inexistencia de la fianza y que la nulidad absoluta de la obligación principal motiva la nulidad absoluta del contrato de fianza. En este punto lo que tratamos de precisar es la situación jurídica del fiador con relación al contrato de arrendamiento para casa habitación.

El contrato de arrendamiento puede ser en cuanto a su duración, por tiempo determinado, o bien por tiempo voluntario o indeterminado. Nuestro Código Civil para el Distrito Federal dispone que todo contrato por tiempo determinado, concluido éste y si no hay objeción por alguna de las partes el mismo podrá seguir subsistiendo, operando la tácita reconducción.

Por otra parte la vigencia del contrato por tiempo voluntario como ya lo expresamos en el desarrollo del presente trabajo es aquel contrato que se ha celebrado sin expresar en el contenido del mismo un tiempo determinado, y como consecuencia de ello cualquiera de las partes obtendrán el derecho de solicitar la terminación del mismo previo aviso, que den a la otra parte como lo señala el artículo 2478 del Código Civil invocado, que a su letra dice:

Artículo 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta

días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria.

Quien otorga fianza en un contrato de arrendamiento para casa habitación por tiempo definido lo hace obligándose a cumplir por el arrendatario todas y cada unas de las cláusulas a que éste se comprometió, en el contrato, en caso de que aquél no lo haga.

La persona denominada fiador se compromete en el contrato de fianza por el cumplimiento del contrato principal, en su totalidad, debiéndose entender que únicamente dicho fiador podrá ser requerido por el arrendador cuando el arrendatario no cumpla con las obligaciones contraídas en el contrato, específicamente hablando de la obligación del pago de las mensualidades por concepto de renta, es cuando el fiador deberá de cumplir con dicha obligación porque así se comprometió a hacerlo. Ahora cabe precisar que cuando el fiador se compromete por tiempo determinado, su obligación de garantizar el cumplimiento de dicha obligación será en el término obligatorio del contrato, si se extingue el contrato de arrendamiento, entonces deberá de extinguirse la obligación del fiador, pero si llegara a prorrogarse el contrato entonces la obligación del fiador subsistirá, esto es siempre y cuando el fiador acepte tal prórroga.

En el supuesto de que un contrato de arrendamiento para casa habitación sea celebrado por tiempo indeterminado o voluntario, la obligación del fiador durará en tanto que el arrendatario permanezca ocupando la casa o departamento arrendado.

El contrato de arrendamiento en la práctica es muy usual y éste ha dado pie a que dicho contrato sea redactado de diversas formas y que se encuentre a disposición de cualquier persona en las papelerías, Internet o bien que un abogado lo realice, pero de lo que nos podemos percatar en cualquiera de ellos es en las renunciaciones que hace el fiador, de los cuales, nos referimos a los beneficios

de orden y excusión, que se encuentran regulados en el Código Civil para el Distrito Federal; el fiador al momento de firmar el contrato generalmente ignora los alcances jurídicos de tales renunciaciones, por lo tanto dichas renunciaciones tienen el efecto de que el fiador demande al deudor para que éste le pague los intereses moratorios, daños y perjuicios causados, así como las cantidades pagadas al acreedor por concepto de mensualidades vencidas, todo ello en términos del artículo 2829 del referido Código que a la letra dice:

Artículo 2829. El fiador que paga por el deudor, debe de ser indemnizado por éste:

- I. De la deuda principal;
- II. De los intereses respectivos, desde que haya noticiado el pago al deudor, aun cuando este no estuviera obligado por razón del contrato a pagarlos al acreedor;
- III. De los gastos que haya hecho desde que dió noticia al deudor de haber sido requerido de pago;
- IV. De los daños y perjuicios que haya sufrido por causa del deudor.

Para que el fiador se comprometa a pagar por el deudor en caso de incumplir con el contrato es necesario que ocurran las siguientes situaciones jurídicas:

- El contrato principal sea válido, para que exista la obligación del fiador en el contrato de arrendamiento;
- El fiador no podrá obligarse a más de lo que el deudor se obligó en el contrato de arrendamiento;
- El fiador que paga, se subroga en todos los derechos que el acreedor tenga sobre el deudor;

Los efectos que origina la fianza civil en el contrato de arrendamiento para casa habitación son de tres clases:

1. Efectos entre el acreedor denominado arrendador y el fiador;
2. Efectos entre deudor denominado arrendatario y el fiador;
3. Efectos entre los fiadores entre sí.

1. Efectos entre el acreedor denominado arrendador y el fiador, al dar nacimiento al contrato de fianza civil, surge el derecho del arrendador de exigir al fiador el cumplimiento de la obligación insatisfecha, en sustitución del deudor (arrendatario). El fiador al momento de ser requerido de la obligación insatisfecha tendrá el derecho de oponer todas las excepciones que sean inherentes a la obligación principal, pero únicamente las que tengan relación con él, más no podrá oponer las que sean personales del deudor.

Rojina Villegas señala como excepciones inherentes a la obligación principal las siguientes: compensación, confusión, remisión, novación, prescripción de la deuda, nulidad del contrato, rescisión de la obligación.²⁶

El Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 2185 señala: **Tiene lugar la compensación cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente por su propio derecho.** Si interpretamos este artículo podremos decir que únicamente el fiador podrá oponer la compensación cuando tenga conocimiento de que el acreedor (arrendador) tiene alguna deuda pendiente relacionada con el arrendamiento del bien inmueble, con el deudor principal (arrendatario), pero jamás la podrá oponer sobre lo que le deba el acreedor (arrendador) al fiador.

El artículo 2206 del citado Código expresa cuando se da la confusión: **la obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa.** Lo que debemos de entender en este artículo es que si el fiador

²⁶ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo IV, Contratos Volumen II, Ed. Antigua Librería Robredo, México, 1961. pág. 485.

tiene conocimiento de que existe cierta identidad entre arrendador (acreedor) y el arrendatario (deudor), puede oponer esta excepción ya que ésta extingue la obligación contraída en el contrato de arrendamiento, un ejemplo que podemos citar es cuando el arrendatario adquiere la finca arrendada.

El fundamento legal que regula la remisión es el artículo 2209 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice: **Cualquiera puede renunciar a su derecho y remitir, en todo o en parte, las prestaciones que le son debidas, excepto en aquellos casos en que la ley lo prohíbe.** Este artículo se refiere a que si en algún momento el acreedor (arrendador) decide renunciar a las mensualidades debidas por parte del arrendatario y remite este derecho a otra persona, dicha persona solo podrá hacer los requerimientos necesarios, pero si el acreedor (arrendador) le requiere al fiador las mensualidades vencidas, cuando se remitió el derecho, el fiador libremente podrá invocar esta excepción, porque como lo manifestamos anteriormente el acreedor (arrendador) ya no tiene derecho para tal fin y la obligación se extinguió, debido a que lo remitió a otra persona .

El fundamento legal que contempla la novación es el 2213 del Código Civil para el Distrito Federal: **Hay novación de contrato cuando las partes en él interesadas lo alteran substancialmente substituyendo una obligación nueva a la antigua.** La novación extingue la obligación principal, así como también a las obligaciones accesorias, salvo reserva expresa se pueden restringir la extinción de las obligaciones accesorias y éstas pasan a la nueva obligación, para ello es necesario el consentimiento del fiador. Lo que pretendemos expresar es que si el arrendador y arrendatario substituyen la obligación principal sin el consentimiento del fiador y al momento de que se le requiere al fiador el cumplimiento de la obligación principal ya substituida, el fiador tendrá derecho a oponer esta excepción, debido a que él únicamente se obligo al cumplimiento de la obligación principal mas no de la obligación que fue substituida, por lo que podríamos decir que su obligación se extingue, un ejemplo que podemos citar es que el arrendador y arrendatario celebran un contrato de arrendamiento con fecha 11 de febrero del

2004, pactan que las mensualidades se paguen en precio cierto y en dinero, pero el día 11 de marzo del 2004 sustituyen el pago de las mensualidades, para que sean a cambio de un bien inmueble o mueble.

El fundamento legal que contempla la prescripción es el 1135 del Código Civil para el Distrito Federal: **Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.** Es importante destacar el beneficio que otorga el artículo 1147 del citado ordenamiento: **La prescripción adquirida por el deudor principal aprovecha siempre a sus fiadores.** Esto es que la prescripción de la obligación puede ser opuesta por el fiador, independientemente de que el deudor principal hubiera renunciado expresamente a tal, el objeto de esta excepción es que el fiador no salga perjudicado al momento de que el deudor renuncie a la prescripción.

La nulidad y rescisión producen la extinción de la obligación y como consecuencia la extinción de la fianza como lo establece el artículo 2813: **La renuncia voluntaria que hiciere el deudor de la prescripción de la deuda, o de toda otra causa de liberación, o de la nulidad o rescisión de la obligación, no impide que el fiador haga valer esas excepciones.** Al invocar este artículo lo hacemos especialmente para avocarnos a las formas de extinción de la obligación principal, de ello se desprendería la liberación de obligación a cargo del fiador, por ejemplo; por lo que hace a la nulidad diremos que el fiador puede hacer valer esta excepción en aquellos casos de existir vicios en el consentimiento, falta de forma exigida por la ley, la cosa que se dio en arrendamiento ya estuviera dada en arrendamiento a otra persona por el mismo plazo, el haber dado en arrendamiento una cosa que se encuentre prohibida para ello por la ley, cuando la cosa pertenece a una copropiedad y uno de los copropietarios la dé en arrendamiento sin el consentimiento de los demás copropietarios.

Por lo que hace a la rescisión la obligación del fiador se extingue cuando el arrendador ha incumplido con las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento.

Siguiendo de igual forma el criterio de Rojina Villegas las excepciones inherentes a la fianza son: nulidad relativa del contrato accesorio, cuando existe por ejemplo incapacidad, error, dolo, violencia por parte del arrendatario hacia el fiador al celebrar el contrato, nulidad absoluta del contrato de fianza por ilicitud en el objeto, motivo o fin del mismo, excepciones que provengan de la prórroga, alteración de la deuda para sujetarla a nuevos gravámenes, caducidad o novación.²⁷

Por lo que hace a la prórroga el artículo 2846 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone: **La prórroga o espera concedida al deudor por el acreedor, sin consentimiento del fiador, extingue la fianza.**

Por lo que se refiere a la alteración de la deuda, sujeta a nuevos gravámenes o condiciones, el artículo 2847 dispone: **La quita reduce la fianza en la misma porción que la deuda principal, y la extingue en el caso de que, en virtud de ella, quede sujeta la obligación principal a nuevos gravámenes o condiciones.**

Rafael de Pina define a la quita en los términos siguientes: "Perdón o remisión parcial de una deuda por el acreedor a su deudor".²⁸

La caducidad también extingue la fianza como se desprende en los artículos 2848 y 2849 del Código Civil para el Distrito Federal:

²⁷ Ibidem. Pág.482.

²⁸ DE PINA Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Volumen IV, 6ª edición, Ed. Porrúa. México 1986. Pág. 260.

Artículo 2848. El fiador que se ha obligado por tiempo determinado, queda libre de su obligación, si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo. También quedará libre de su obligación el fiador, cuando el acreedor, sin causa justificada, deje de promover por más de tres meses, en el juicio entablado contra el deudor.

Artículo 2849. Si la fianza se ha otorgado por tiempo indeterminado, tiene derecho el fiador, cuando la deuda principal se vuelva exigible, de pedir al acreedor que promueva judicialmente, dentro del plazo de un mes, el cumplimiento de la obligación. Si el acreedor no ejercita sus derechos dentro del plazo mencionado, o si en el juicio entablado deja de promover, sin causa justificada, por más de tres meses, el fiador quedará libre de su obligación.

Los beneficios de orden y excusión como ya lo habíamos mencionado se encuentran reconocidos al fiador expresamente en el Código Civil para el Distrito Federal, el primero de ellos se refiere a que el fiador no puede ser demandado por el acreedor sin que antes haya demandado al deudor. Los artículos 2814 y 2822 del Código Civil en comento se refieren directamente a este beneficio:

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.

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.

Si se renuncia al beneficio de excusión y no el de orden, el acreedor puede demandar al fiador, únicamente cuando haya exigido judicialmente el pago al deudor y éste no lo hiciere o se rehusara a hacerlo.

En el supuesto de que se renuncie al beneficio de orden, entonces si se podrá demandar en el mismo momento al deudor principal y fiador, o bien se puede optar por demandar primero al fiador, si ocurre esto el fiador podrá denunciar el pleito al deudor para que éste oponga todas las excepciones inherentes a la obligación y rinda pruebas tendientes a acreditar las mismas.

El beneficio de excusión el artículo 2815 del Código Civil para el Distrito Federal lo define como: **La aplicación de 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.** Esto quiere decir que primero el acreedor debe de dirigir la ejecución sobre los bienes del deudor principal y salvo que éste sea insolvente y que la obligación no pueda ser cumplida en todo o en parte, podrá el acreedor ejecutar al fiador por la totalidad o únicamente el saldo pendiente por pagar.

El artículo 2816 del ya citado Código expresa en que casos la excusión no tiene lugar:

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; y
- V. Cuando se ignore el paradero del deudor, siempre que llamado éste por edictos, no comparezca, ni tenga bienes embargables en el lugar donde deba cumplirse la obligación.

Los requisitos para que opere la excusión y ésta pueda darle el beneficio al fiador otorgado por la Ley, se encuentran regulados en el artículo 2817 que a continuación transcribimos:

Artículo 2817. Para que el beneficio de excusión aproveche al fiador, son indispensables los requisitos siguientes:

- I. Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago;
- II. Que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito y que se hallen dentro del distrito judicial en que deba hacerse el pago; y
- III. Que anticipe o asegure competentemente los gastos de excusión.

2. Efectos entre deudor denominado arrendatario y el fiador señalaremos los siguientes efectos:

- A) Derecho a indemnización, el artículo que expresa este derecho es el 2828 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice: **El fiador que paga debe ser indemnizado por el deudor, aunque éste no haya prestado su consentimiento para la constitución de la fianza. Si ésta se hubiere otorgado contra la voluntad del deudor, no tendrá derecho alguno el fiador para cobrar lo que pagó, sino en cuanto hubiere beneficiado**

el pago al deudor. Ésto significa que el fiador podrá reclamar y a su vez cobrar las cantidades que pagó por el deudor principal siempre y cuando se haya constituido una fianza y exista una obligación principal, pero deberá de atender la limitante que señala el mismo artículo. Asimismo, el fiador que paga por el deudor debe de ser indemnizado conforme al artículo 2829 del ordenamiento citado de las siguientes prestaciones:

- I. De la deuda principal;
 - II. De los intereses respectivos, desde que haya noticiado el pago al deudor, aun cuando éste no estuviere obligado por razón del contrato a pagarlos al acreedor;
 - III. De los gastos que haya hecho desde que dio noticia al deudor de haber sido requerido de pago;
 - IV. De los daños y perjuicios que haya sufrido por causa del deudor.
- B) Subrogación, sobre este efecto el artículo 2830 del multicitado ordenamiento expresa: **El fiador que paga, se subroga en todos los derechos que el acreedor tenía contra el deudor;**
- C) Transacción, El artículo 2944 del Código Civil para el Distrito Federal señala el concepto de transacción, de la siguiente manera: **La transacción es un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura.** De acuerdo al artículo 2831 del mismo ordenamiento: **Si el fiador hubiese transigido con el acreedor, no podrá exigir del deudor sino lo que en realidad haya pagado;**

- D) Pago no comunicado al deudor, el deudor principal en este supuesto podrá invocar en su favor el contenido del artículo 2832 del Código en comento: **Si el fiador hace el pago sin ponerlo en conocimiento del deudor, podrá éste oponerle todas las excepciones que podría oponer al acreedor al tiempo de hacer el pago;**
- E) Repetición del pago, El artículo 2833 del mismo ordenamiento establece que: **Si el deudor, ignorando el pago por falta de aviso del fiador, paga de nuevo, no podrá éste repetir contra aquél, sino sólo contra el acreedor;**
- F) Pago en virtud de fallo judicial, al respecto es aplicable el artículo 2834 del Código Civil para el Distrito Federal que expresa: **Si el fiador ha pagado en virtud de fallo judicial, y por motivo fundado no pudo hacer saber el pago al deudor, éste quedará obligado a indemnizar a aquél y no podrá oponerle más excepciones que las que sean inherentes a la obligación y que no hubieren sido opuestas por el fiador teniendo conocimiento de ellas.**
- G) Deuda a plazo o bajo condición, en ese supuesto deberá de tomarse en consideración lo preceptuado por el artículo 2835 del Código Civil para el Distrito Federal: **Si la deuda fuere a plazo o bajo condición y el fiador la pagare antes de que aquél o ésta se cumplan, no podrá cobrarla del deudor, sino cuando fuere legalmente exigible;**
- H) Aseguramiento del pago y relevación de la fianza, el artículo 2836 del Código en comento establece: **El fiador puede, aún**

antes de haber pagado, exigir que el deudor asegure el pago o lo releve de la fianza:

- I. Si fue demandado judicialmente por el pago;**
- II. Si el deudor sufre menoscabo en sus bienes de modo que se halle en riesgo de quedar insolvente;**
- III. Si pretende ausentarse de la República;**
- IV. Si se obligó a relevarlo de la fianza en tiempo determinado y éste ha transcurrido; y**
- V. Si la deuda se hace exigible por el vencimiento del plazo.**

3. Efectos entre los fiadores entre sí, para finalizar con los efectos de la fianza civil diremos sobre el punto número tres lo siguiente, el Código Civil para el Distrito Federal lo contempla en su capítulo IV, como los efectos de la fianza entre los cofiadores, expresando el artículo 2837 lo siguiente:

Artículo 2837. Cuando son dos o más los fiadores de un mismo deudor y por una misma deuda, el que de ellos la haya pagado podrá reclamar a cada uno de los otros la parte que proporcionalmente le corresponda satisfacer.

Si alguno de ellos resultare insolvente, la parte de éste recaerá sobre todos en la misma proporción.

Para que pueda tener lugar lo dispuesto en este artículo, es preciso que se haya hecho el pago en virtud de demanda judicial, o hallándose el deudor principal en estado de concurso.

En el supuesto de este artículo los cofiadores podrán oponer al fiador que pago, las excepciones que le hayan correspondido al deudor principal contra el

acreedor, no debiendo ser éstas las personales del deudor principal o del fiador que realizó el pago.

Los cofiadores tienen el beneficio de división, beneficio que se refiere al derecho que les otorga el Código Civil en comento para que entre éstos se divida la deuda, en el momento en que es reclamada a cualquiera de ellos.

Este beneficio no tendrá lugar de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2839 del ordenamiento citado:

- I. Cuando se renuncia expresamente;
- II. Cuando cada uno se ha obligado mancomunadamente con el deudor;
- III. Cuando alguno o algunos de los fiadores son concursados o se hallen insolventes, en cuyo caso se procederá conforme a lo dispuesto en los párrafos 2° y 3° del artículo 2837 del código invocado;
- IV. En el caso de la fracción IV del artículo 2816; y
- V. Cuando alguno o algunos de los fiadores se encuentren en alguno de los casos señalados para el deudor en las fracciones III y V del mencionado artículo 2816.

El artículo 2816 en sus fracciones III, IV y V se refieren a aquellos casos en que la excusión no tendrá lugar, señalando así; **cuando el deudor no pueda ser demandado dentro del territorio de la República, cuando el negocio para el que se prestó la fianza sea propio del fiador, o bien cuando se ignore el domicilio del deudor.**

Sobre el beneficio de división el artículo 2840 del ordenamiento citado preceptúa que: **El fiador que pide el beneficio de división sólo responde por la parte del fiador o fiadores insolventes, si la insolvencia es anterior a la petición; y ni aun por esa misma**

insolvencia, si el acreedor voluntariamente hace el cobro a prorrata sin que el fiador lo reclame.

Lo anterior significa que el beneficio de división únicamente producirá efectos sobre los fiadores entre sí, para que después de haberse efectuado el pago por alguno de ellos, sea dividida la responsabilidad entre todos los que intervengan y paguen al fiador que solventó de manera total la deuda, a cada uno de ellos le corresponderá pagarle al fiador que pago la deuda, de manera proporcional. Un supuesto que puede ocurrir en este beneficio es la insolvencia por parte de uno de los fiadores y para ello expresamos lo siguiente; que el acreedor exigió a uno de los fiadores su parte, éste resultó insolvente en ese momento, lo que traería como consecuencia por ese hecho, es que la deuda del fiador insolvente sea dividida entre todos los fiadores que intervengan. El artículo 2841 del Código ya citado establece lo siguiente:

Artículo 2841. El que fía al fiador, en el caso de insolvencia de éste, es responsable para con los otros fiadores en los mismos términos en que lo sería el fiador fiado.

4.6 INEFICACIA, CAUSAS Y CONSECUENCIAS DE LA FIANZA OTORGADA POR PARTICULAR

Como ya dejamos establecido en el punto 4.5 de esta capítulo, la fianza civil es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace.

Asimismo, el fiador que se compromete lo hace asumiendo todas y cada una de las cláusulas del contrato, obligándose a que en el momento de que se le requiera el cumplimiento de las mismas, porque el arrendatario no lo hizo en su

momento, a responder por ello. La vigencia de su obligación será mientras dure el contrato.

Cabe mencionar que al momento en que se le requiera del cumplimiento de la obligación al fiador, éste podrá oponer las excepciones mencionadas en el punto 4.5 de este capítulo, gozando de los beneficios de orden y excusión que la ley le concede, siempre y cuando no haya renunciado a ellos, la mayoría de las veces el fiador renuncia a tales beneficios.

En la práctica observamos con gran frecuencia que el compromiso que adquiere el fiador es de manera expresa, y que al momento de que éste señala algún bien inmueble para que sea objeto de garantía para el cumplimiento del contrato, el arrendador en pocos casos se preocupa de investigar sobre la situación jurídica del bien otorgado en garantía, generalmente en los contratos de arrendamiento para casa habitación no se otorga garantía como la prenda o hipoteca, sino que se garantiza el cumplimiento del contrato únicamente con el señalamiento expreso que hace el fiador sobre algún bien inmueble de su propiedad, los problemas a los que nos podemos enfrentar son el hecho de que el arrendador al momento de requerir al fiador para el cumplimiento del contrato, específicamente hablando de las mensualidades vencidas, resulta que el fiador no existe, entendiéndose por ello que tanto el nombre como la firma plasmada en el contrato son falsos o bien si existe pero niega el haber firmado el contrato, este hecho ocasiona que se demande al arrendatario y al fiador y mientras transcurren las etapas del juicio de las que ya conocemos que son demanda, contestación de demanda, excepciones y defensas, ofrecimiento de pruebas, preparación y desahogo de las mismas, alegatos, sentencia, se genera tiempo y pérdidas económicas para el arrendador, otro supuesto que puede ocurrir es que el bien otorgado como garantía para el cumplimiento del contrato se encuentre vendido, intestado o gravado.

Al presentarse algunos de los supuestos mencionados el arrendador se ve obligado a promover juicio para que se solucione tal problema y que le paguen lo justo, ante esto nosotros vemos la problemática del tiempo porque mientras se llega a una resolución, se generan gastos y desgaste para las partes y que en el momento en que el juez competente pronuncia resolución favorable para el arrendador, éste tiene que realizar más gastos para lanzar al arrendatario del bien inmueble arrendado, porque es de hacer notar que en el momento en que se promueve juicio de arrendamiento y se prueba que el arrendatario no ha pagado ciertas mensualidades y se le exige que desocupe el inmueble arrendado por medio de resolución judicial, por lo general éste desacata tal orden y es aquí donde se genera mas gasto, puede suceder también que el arrendatario ya haya desocupado el bien y no se haga la entrega del mismo al arrendador, los problemas que aquí se dan es el generar mas mensualidades y que la obligación del fiador siga aumentando, es decir que entregue el bien y pague las mensualidades vencidas, así como intereses generados, daños y perjuicios ocasionados al arrendador y al bien.

Así también podemos decir que por la confianza que deposita el arrendador al arrendatario y por la inconciencia e irresponsabilidad de éste último en el cumplimiento del contrato, y por las experiencias adquiridas, se ve obligado a no dar mas en arrendamiento el bien de su propiedad.

4.7 PROPUESTA PARA ESTABLECER LA OBLIGACIÓN DE OTORGAR FIANZA CON INSTITUCIÓN LEGALMENTE ESTABLECIDA

Una vez que estudiamos la ineficacia, causas y consecuencias de la fianza otorgada por particular haremos nuestra propuesta en el sentido de hacer obligatoria la fianza ante Institución legalmente establecida y se deje sin efectos la fianza civil otorgada ante particular para efectos de evitar los problemas que ya comentamos en el punto anterior, considerando eficaz la fianza otorgada ante

institución, en virtud de que al momento de celebrar contrato de fianza mercantil, es firmada y entregada al solicitante desde ese momento la institución se obliga a todas y cada cláusulas de la póliza, refiriéndonos en particular al pago de mensualidades vencidas. Si en algún momento el arrendatario deja de cubrir alguna mensualidad el arrendador podrá inmediatamente requerirle a la institución afianzadora (fiador) para que le pague, es importante recordar que la institución no goza de los beneficios de orden y excusión que concede nuestro Código Civil y que por ello se le requiere de inmediato a la institución, una vez requerida la institución afianzadora deberá de responder sin problema alguno, o bien dar una respuesta congruente a tal requerimiento, es importante destacar que para que responda deberá de requerir al arrendatario cuentas sobre tal requerimiento para que se encuentre en posibilidad de determinar la procedencia o improcedencia de tal pago, al determinar la procedencia del pago el acreedor (arrendador) siempre estará tranquilo, sin incertidumbre de los daños que le puedan ocasionar al bien arrendado y de las mensualidades vencidas pendientes de pago y que nunca se verá en la postura de no arrendar el bien de su propiedad. Es importante mencionar que en la práctica ya se da este tipo de fianza ante una Institución, pero solo se da de manera optativa con bienes inmuebles arrendados para casa habitación de cuantía mayor, por ejemplo; de mensualidades de doce mil pesos, ubicados en las Lomas, Pedregal, etc., para fines de garantizar de manera eficaz el cumplimiento de dicho contrato.

4.8 VENTAJAS DE LA FIANZA CON INSTITUCIÓN LEGALMENTE ESTABLECIDA

Para que podamos hablar de las ventajas que nos ofrece la fianza ante Institución legalmente establecida, para garantizar de manera eficaz el cumplimiento del contrato de arrendamiento para casa habitación retomaremos un poco lo ya plasmado en el punto 4.4 de este cuarto capítulo, diremos que las formas en que pueda obligarse y responder una institución es necesario que ésta

expida una póliza y que cumpla con los requisitos exigidos por la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

Para que pueda existir la fianza es necesario que exista la obligación principal, para que a su vez se pueda obligar la institución como fiadora frente a un acreedor. En caso de que tenga que responder la institución por el incumplimiento de las obligaciones contraídas por su fiado es indispensable que la póliza expedida por la fiadora se encuentre vigente y las causas que dieron origen a la reclamación sean las contenidas en la póliza.

Consideramos conveniente citar el artículo 2448-K del Código Civil para el Distrito Federal, a nuestro criterio es inaplicable por las observaciones siguientes:

Artículo 2448-K. El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Por lo que hace al primer párrafo el propietario (arrendador) no podrá oponerse a la persona propuesta por el arrendatario para que sea su fiador, siempre y cuando éste último reúna los requisitos exigidos para ello.

El segundo párrafo se refiere a viviendas de interés social cuyo destino es el arrendamiento, en lo que se refiere a la potestad que tiene el arrendatario no estamos de acuerdo con el legislador y por lo tanto lo consideramos inaplicable en virtud de que existe la opción de garantizar el cumplimiento del contrato con fianza o bien con depósito equivalente a un mes de renta, esta última garantía no es suficiente ya que el arrendatario generalmente se retrasa en el pago de sus mensualidades y el depósito en comento no es suficiente para garantizar el

cumplimiento del contrato, ni los daños y perjuicios que pudiera causársele tanto al arrendador como al bien arrendado.

Ahora bien al referir este artículo el contrato de fianza como forma para garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento, la consideramos una forma eficaz en razón de que siempre responderá la institución y no existirán los tropiezos comentados a lo largo de esta investigación.

Como ventajas de dicha fianza podemos citar las siguientes:

1. Tratar de evitar una contienda futura entre el acreedor y el deudor principal con la expedición de la fianza. Lo que pretendemos con esto es, al momento en que se requiere al fiador (institución afianzadora) el cumplimiento de su obligación, tiene el deber de determinar sobre la procedencia o improcedencia de tal requerimiento, realizando en su momento, de ser procedente el pago de lo reclamado.
2. La fianza ante Institución es una forma de otorgar seguridad jurídica a la parte acreedora. Creemos que efectivamente es una seguridad jurídica en el sentido de que el deudor principal incumpla con las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento, el que responde por ello es el fiador(Institución afianzadora).
3. La no existencia de insolvencia por parte del fiador (Institución afianzadora). Lo puntualizamos así porque la institución en todo momento goza de recursos económicos para el cumplimiento de su obligación, no dejando en incertidumbre sobre el

pago de las mensualidades vencidas al arrendador.

4. La fianza ante Institución es una manera eficaz de garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento para casa habitación. Esto se debe porque siempre es la institución la que debe responder por el cumplimiento de la obligación, debido a que no goza de los beneficios de orden y excusión y es quien goza de recursos económicos, nunca se vera en estado de insolvencia, por consiguiente el arrendador (acreedor) no se enfrentara con aquellos tropiezos de tiempo, dinero y desgaste entre arrendador, arrendatario y fiador del que hablábamos en la fianza otorgada por particular.
5. Otra ventaja que podemos citar es que gracias a este tipo de fianza puede existir mayor oferta de vivienda en arrendamiento, dicho de otra manera personas que adquieran alguna propiedad y tengan deseos de arrendarla lo podrán hacer sin problemas, es decir existirá seguridad jurídica en el sentido de que siempre la institución afianzadora responderá por el cumplimiento del contrato vigente, como podremos apreciar no existirá incertidumbre por parte del arrendador.
6. La institución afianzadora siempre asegurara la existencia del bien que garantiza la obligación fiado, asimismo tomará las medidas necesarias para asegurarse de la existencia y efectividad del bien otorgado por el fiado, la garantía a la que nos referimos son: prenda, hipoteca, fideicomiso sobre

inmuebles o sobre la afectación de bienes inmuebles del fiado.

CONCLUSIONES

PRIMERA. El contrato de arrendamiento para casa habitación surge por la necesidad de habitar un bien inmueble en buenas condiciones, con los servicios necesarios para ello y a la vez por la dificultad de adquirir una vivienda propia, esto significa que el adquirir una vivienda origina gastos, de los cuales no se cuentan con los suficientes recursos económicos para solventarlos. Por tal razón el contrato de arrendamiento del cual nos referimos toma importancia en nuestra legislación.

SEGUNDA. Las cosas que pueden ser objeto de arrendamiento son los bienes muebles e inmuebles, entendiéndose por los primeros, los autos, electrodomésticos, maquinas de escribir, maquinaria pesada, computadoras, etc., y por los segundos, las fincas rurales o urbanas.

TERCERA. Dentro de los antecedentes del contrato de arrendamiento es importante destacar, en Roma, los tipos de arrendamiento que existían eran la locatio rei, locatio conductio y locatio operis. Mientras que en Francia los tipos de arrendamiento que se regulan son las cosas, obras y capitales. En el Derecho Español las clases de arrendamiento son sobre cosas, obras y servicios. Por otra parte en el Derecho Mexicano se retomó parte de las legislaciones anteriores para su redacción y elaboración, con el paso de los años nuestro Código Civil para el Distrito Federal ha tenido nuevas codificaciones destacando para nosotros la división de las obligaciones civiles y contratos, debido a que en la segunda parte del Código Civil para el Distrito Federal vigente, en su Título Sexto Del Arrendamiento podemos percatarnos de su regulación, así como de los tipos de arrendamiento que nuestra legislación prevé.

CUARTA. En el desarrollo de este modesto trabajo observamos la forma en que nace el contrato de arrendamiento en los referidos Códigos, los derechos y

obligaciones que trae consigo para las partes hasta su terminación, cada una con sus distinciones porque están adaptadas a sus exigencias sociales.

QUINTA. Por otra parte nuestros legisladores se han visto inmiscuidos en la problemática de legislar sobre los problemas de arrendamiento y por ello se crearon los cuatro decretos precisados en este trabajo.

SEXTA. Nuestra legislación vigente contempla como contrato de arrendamiento el de cosas, entendiéndose esto, como aquellos bienes muebles e inmuebles, mediante el cual se permite el uso y disfrute durante un tiempo determinado a cambio de un precio cierto y en dinero.

SEPTIMA. El contrato de arrendamiento de acuerdo a su regulación y naturaleza puede ser civil, mercantil o administrativo, las características de dicho contrato se encuentran vinculadas con los elementos esenciales y de validez, ya que sin éstos no se podría dar vida al contrato de arrendamiento.

OCTAVA. Con el nacimiento del contrato de arrendamiento para casa habitación surgen derechos y obligaciones pactados entre las partes que intervienen en la celebración del mismo y que desde el momento en que es entregada la cosa objeto de arrendamiento o desde el inicio la vigencia del contrato se deberán de acatar por ellas mismas. Ahora bien, en caso de existir algún incumplimiento, la parte afectada podrá optar por solicitar la rescisión del contrato, el pago de los daños y perjuicios o el cumplimiento total del contrato.

NOVENA. Por lo que hace a las formas de terminación del contrato, como ya dejamos señalado pueden surgir las expresadas en el Código Civil para el Distrito Federal, y hacerse valer en el momento oportuno para ello.

DECIMA. En el cuarto capítulo realizamos una exposición de lo que es la fianza civil, así como su regulación debido a que es una garantía que con gran

frecuencia se otorga en los contratos de arrendamiento para casa habitación, para garantizar el cumplimiento del contrato en comento.

DECIMO PRIMERA. Así también distinguimos entre fianza civil y fianza ante institución legalmente autorizada para ello, por lo que nos permitimos decir que la fianza civil es otorgada por un particular y que señala como garantía un bien inmueble para el cumplimiento del contrato en cuestión, su regulación se encuentra contemplada en el Código Civil para el Distrito Federal y que la fianza ante institución es aquella otorgada por una sociedad, con autorización de Estado para operar, su regulación se encuentra contemplada en la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, teniendo el carácter de mercantil y en consecuencia derecho a hacerse publicidad para ofrecer sus servicios .

DECIMO SEGUNDA. En este orden de ideas afirmamos que el contrato de fianza tiene como finalidad fundamental el garantizar el cumplimiento del contrato principal, de aquí el carácter accesorio que posee como característica.

DECIMO TERCERA. Al realizar la investigación del presente trabajo nos percatamos que la fianza civil no es una garantía eficaz, debido a que el fiador al momento de dar su firma para garantizar el cumplimiento del contrato, éste señala bienes, los problemas a los que nos podemos topar por tal situación son el hecho de que el arrendador al momento de requerir al fiador para el cumplimiento del contrato, específicamente hablando de las mensualidades vencidas, resulte que el fiador no existe, entendiéndose por ello que tanto el nombre como la firma plasmados en el contrato son falsos o bien si existe pero niega el haber firmado el contrato, originando el inicio de un juicio, otro supuesto que puede ocurrir es que el bien otorgado como garantía para el cumplimiento del contrato se encuentre vendido, intestado o gravado.

DECIMA CUARTA. La fianza civil por esencia es personal y que por los motivos expresados en el en el desarrollo de la presente investigación nunca podrá considerarse una garantía eficaz.

DECIMO QUINTA. La solución a la problemática que se enfrenta la fianza civil, es la fianza de carácter mercantil, esto es, ante institución debido a que consideramos que es eficaz y suficiente para garantizar el contrato de arrendamiento para casa habitación en razón de que; se trata de evitar una contienda futura entre el acreedor y el deudor principal con la expedición de la fianza, existe seguridad jurídica hacia la parte acreedora, así como también la no existencia de insolvencia por parte del fiador para el cumplimiento de su obligación, el responsable del cumplimiento de la obligación siempre será la Institución afianzadora, existencia de mayor oferta de vivienda en arrendamiento, aseguramiento del bien dado en garantía por parte del fiado. Por estos razonamientos pensamos que logramos justificar la propuesta para establecer la obligación de otorgar fianza con institución legalmente establecida ante la ineficacia de la garantía otorgada por el fiador para cumplir con el objeto del contrato de arrendamiento para bienes inmuebles destinados para casa habitación.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. 2ª edición, Ed. Porrúa, México, 1977.
- BONNECASE, Julián. Elementos de Derecho Civil, Tomo II, Derechos de las obligaciones de los contratos y crédito, Editorial José M. Cajica, México, 1945.
- CENICEROS, José Ángel. Evolución del Derecho Mexicano. Ed. Jus, México, 1943.
- COLIN AMBROSIO Y H. Capitant. Curso Elemental de Derecho Civil, Tomo V, Garantías Personales y Reales, Reus, Madrid, 1925.
- DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Volumen IV, 6ª edición. Ed. Porrúa, México, 1986.
- ENNECCEROS, LUDWING-Herrich Lehmann. Tratado de Derecho Civil. Derecho de las Obligaciones. Traducción al español con anotaciones de Blas Pérez González y José Alguer, Tomo II, Ed. Bosch, México, 1970.
- MANRESA Y NAVARRO DE José Ma. Comentario al Código Civil Español, Tomo XII, 2ª edición, Ed. Madrid, México, 1911.
- MARGADANT S., Guillermo. Derecho Romano, 2ª edición, Ed. Esfinge, México, 1994.
- PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Contratos Civiles, 5ª edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1998.
- PLANIOL, MARCELO RIPERT, Jorge. Tratado Elemental del Derecho Civil Mexicano, Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz. Tomo V, Los contratos Civiles. Ed. Cárdenas.
- RANGEL SÁNCHEZ, Luis Felipe. Estudio Legislativo y Jurisprudencial del Derecho Civil, Obligaciones y Contratos, Ed. Dykinson, México, 2000.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo IV, Contratos Volumen II, Antigua Librería Robredo, México, 1961.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Contratos Civiles, 10ª edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1989.

- TREVIÑO GARCIA, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades, 6ª edición, Ed. Mc. Graw-Hill, México, 2002.
- VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. Tratado de Derecho Civil Español, Tomo III, 3ª edición, Ed. Valladolid, México, 1926.
- VENTURA SILVA, Sabino. Derecho Romano, 8ª edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1985.
- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles, 5ª edición, Ed. Porrúa S.A., México, 1994.

LEGISLACIONES

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,
- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL,
- CÓDIGO DE COMERCIO PARA EL DISTRITO FEDERAL,
- LEY FEDERAL DE INSTITUCIONES DE FIANZAS.