



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

---

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
"ARAGÓN"**

**LA PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA EL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO Y SU POSIBLE SOLUCIÓN**

**T E S I S**  
**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

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

**Martín Molina Gutiérrez**

**ASESOR:  
Dr. Luís Guerra Vicente.**

**San Juan de Aragón, Méx.**

**2005**

*0351149*



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

## **AGRADECIMIENTOS**

**A Dios... A Ti Señor** te agradezco infinitamente, por la vida que me has dado, en los buenos y malos momentos que has pasado conmigo y por permitirme alcanzar mis metas y logros en esta vida.

**A La Universidad Nacional Autónoma de México**, le agradezco la formación profesional, por darme la oportunidad de estudiar en esta escuela hace muchos años, y sentirme orgulloso de pertenecer a esta honorable institución.

**A Mi Esposa e Hijos, Martha Elisa, Diana Paola, Erika y Diego**, por todo su apoyo que me han brindado para culminar esta meta en mi vida.

**A Mis Padres, Angelina Gutiérrez Peralta y Martín Molina Pérez**, por haberme dado la vida, y su apoyo para concluir mi formación, Dios bendiga a mi padre que en Paz descanse.

**A Mis Hermanos, Víctor Manuel, Francisco, Hilda Patricia, José de Jesús, Gabriela, y Roberto Sahi**, por su apoyo incondicional y de lealtad, en tiempos difíciles.

**A Mis Suegros, Martha Aguayo y Prisciliano Negrete**, que siempre he recibí su bendición y apoyo, y muy en especial dedico este trabajo a quien no siendo mi padre me ha brindado su apoyo incondicional como si lo fuera, al Sr. Prisciliano Negrete.

**A Mi Cuñada, Norma Elena**, que bien sabe que la quiero mucho, gracias por tu apoyo en mi vida y en este objetivo.

**A Mi Asesor y Sinodales**, por su tiempo, dedicación, consejos y ayuda para lograr este objetivo.

También quiero agradecer a todos y cada uno de mis amigos que me ayudaron a salir adelante, **Juan de los Santos, Germán Maldonado y Alfonso León**, y a todos los que participaron para concluir este material.

**Con mucho cariño para todos les dedico este trabajo.**

**Martín Molina Gutiérrez**

# LA PROBLEMÁTICA QUE PRESENTA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU POSIBLE SOLUCIÓN

## ÍNDICE

	Página
INTRODUCCIÓN	I

## CAPÍTULO PRIMERO

### I.- ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

	Página
A) El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano.....	1
B) Antecedentes en el Derecho Francés.....	4
C) El arrendamiento en la Nueva España.....	9
D) Arrendamiento en el México Independiente.....	13
E) Códigos Civiles en México:.....	14
1. Código Civil de 1870.....	14
2. Código Civil de 1884.....	19
3. Código Civil de 1932. Con sus reformas.....	20

## CAPÍTULO SEGUNDO

### II.-GENERALIDADES SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

	Página
A) Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento.....	30
B) Consideraciones generales acerca de su importancia.....	31
C) Definición del Contrato de Arrendamiento.....	32
D) Características del contrato de arrendamiento:.....	34
1. Principal.....	35
2. Traslativo de uso.....	35
3. Nominado.....	35
4. Sinaglamático.....	35
5. Conmutativo.....	35
6. Oneroso.....	35
7. De trato sucesivo.....	36
8. Formal.....	36
9. Civil.....	36
10. Mercantil.....	36
11. Administrativo.....	36
E) Clases de Arrendamiento:.....	37
1. Determinado.....	37

2. Indeterminado.....	37
3. Rusticas y Urbanas.....	38
4. Muebles e inmuebles.....	38
 F) Elementos esenciales de este contrato:.....	 39
1. Consentimiento.....	39
2. Objeto.....	41
3. Solemnidad.....	44
 G) Elementos de Validez.....	 45
1. Capacidad.....	45
2. Vicios de la voluntad.....	48
3. Forma.....	50
4. Ilícitud.....	52
 H) El Arrendador. Obligaciones y Derechos.....	 53
I) El Arrendatario. Obligaciones y Derechos.....	68

## **CAPÍTULO TERCERO**

### III.- PRÓRROGA LEGAL Y LA TÁCITA RECONDUCCIÓN.

Página

A) Causas de terminación del arrendamiento.....	78
---	----

B) Crítica al Artículo 2484 del Código Civil.....	89
C) La tácita reconducción y el Derecho Procesal.....	90

## **CAPÍTULO CUARTO**

IV.- PROPUESTAS.....	96
CONCLUSIONES.....	99
BIBLIOGRAFÍA.....	104



## INTRODUCCIÓN

En el Derecho como en otras ramas del saber humano, en la actualidad, muy poco o nada se puede aportar, por esta razón en el presente trabajo, solo se pretende presentar una exposición desde un punto de vista meramente particular de un tema que siempre será preocupante, como lo es el Arrendamiento Urbano de fincas destinadas a la habitación.

Ya lo decían algunos autores allá por los años cuarenta, cuando el país se encontraba en crisis por los efectos externos de la Segunda Guerra Mundial, que, el problema de alojamiento debería equipararse a la necesidad vital del hombre de alimentarse.

Hoy en día volvemos a vivir otro periodo crítico a causa de la situación financiera por la que atraviesa nuestro suelo patrio, ocasionada por el endeudamiento desmesurado principalmente, situación que no es privativa de México, pero que en cualquier sociedad repercute en las clases menos favorecidas, es decir, en aquellos que solo poseen la fuerza de su trabajo para su supervivencia, y es en estos momentos precisamente cuando los habitantes de las grandes metrópolis confrontan mayores vicisitudes para solucionar sus necesidades más apremiantes.

Es en estas circunstancias, cuando el problema de la vivienda ocupa un lugar relevante para todos los ciudadanos.

Por todas estas consideraciones, creemos que el inquilino vuelve a ser de orden prioritario en nuestra sociedad y es este el motivo que nos ha

preocupado para adentrarnos al estudio y análisis del tema del arrendamiento, y si bien en el presente estudio no se aporta nada nuevo porque a su lectura solamente observamos que consiste en una descripción de cómo se ha contemplado y regulado al arrendamiento en el transcurso del tiempo y del espacio.

Pero tratamos de señalar que la voracidad de los arrendadores hace que éstos violen las disposiciones que en esta materia existe en cuanto no se respeta la temporalidad de los contratos, y el artículo 2448 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, es claro al decir que las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Interpretando el artículo 2448 de que lo social significa legislación que beneficie a los más necesitados y generalmente éstos son los que incurren en este tipo de contratos.

También pensamos que el artículo 2448-C, en la actualidad constituye una figura decorativa ya que los destinatarios del mismo no se sujetan a su imperio, por lo que tal disposición carece de eficiencia.

Por lo que proponemos: que se adicione una fracción más al artículo 62 del Código de Procedimientos Civiles o varias, donde se estipulen sanciones a los arrendadores que no se sujeten a lo establecido en nuestro Código Sustantivo.

En este trabajo propondremos algunas reformas, adiciones y derogaciones al capítulo del contrato de arrendamiento, y así poder resolver los problemas que aqueja esta figura en la práctica jurídica.

## **NOTA:**

Las técnicas usadas para la elaboración de este trabajo de investigación fueron :

**Capítulo Primero.-** En este primer capítulo utilizamos el método histórico. El punto de referencia de este método es el desarrollo cronológico del saber.

Se sustenta además en la experiencia de los tiempos. En el campo del derecho, el conocimiento pleno de las instituciones jurídicas, sólo es posible si consideramos su evolución histórica.

El método se complementa con la mayoría de los métodos, las técnicas que pueden aplicarse conjuntamente con este método, son las técnicas de investigación documental.

**Capítulo Segundo.-** En este segundo capítulo utilizamos el método sistemático que se ocupa en ordenar los conocimientos agrupándolos en sistemas coherentes y lo combinamos con el método inductivo y deductivo cuando separamos las partes de un todo en orden jerárquico, siguiendo determinados criterios de clasificación.

El método sistemático lo utilizamos para la interpretación de los preceptos jurídicos.

**Capítulo Tercero.-** El método que utilizamos en este tercer capítulo es el método inductivo tomado como fundamento algunos principios o conocimientos generales que aplicamos para inferir conclusiones generales a casos particulares.

# CAPÍTULO PRIMERO

## I. ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### A) El contrato de arrendamiento en el Derecho Romano.

Todos los estudiosos del derecho o los que de alguna manera están familiarizados con esta materia jurídica, saben que el antecedente más importante de nuestro sistema normativo lo encontramos en el Derecho Romano, por esta razón consideramos fundamental iniciar estas líneas citando los preceptos que acerca del contrato de arrendamiento tuvieron los romanos de la antigüedad.

Según las fuentes consultadas, en el Derecho Romano no hallamos una equivalencia exacta del contrato de arrendamiento actual con el de aquella época<sup>1</sup>, porque en Roma existían tres clases de alquiler, que eran:

- a) Locatio Conductio rerum, (alquiler de cosas).
- b) Locatio Conductio operarum (alquiler de servicios).
- c) Locatio Conductio óperis (alquiler de obras).<sup>2</sup>

Como el tema con el que está relacionada esta Tesis es el contrato de arrendamiento, haremos una somera descripción de la Locatio Conductio Rerum (alquiler de cosas) que en una equivalencia más aproximada es el Contrato de arrendamiento actual.

---

<sup>1</sup> MARGADANT S., Guillermo Floris. Derecho Romano, Sexta Edición, 1975, página 410.

<sup>2</sup> MARGADANT S., Guillermo Floris. ( incluye también a la aparcería como un contrato de Locatio Conductio). Op. Cit. pág. 414.

a) Locatio Conductio Rerum.

Este contrato que desde hace aproximadamente dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, era ya muy frecuente en tiempos imperiales.<sup>3</sup> “Es un contrato por medio del cual una persona se compromete con otra a proporcionarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar para ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada merces.<sup>4</sup>

El precio del arrendamiento debía consistir en dinero. Debía además estar determinado y ser razonable y serio: una renta de un sestercio por mes para una casa normal convertiría el arrendamiento, “por su falta de seriedad”, en una donación.

Un rasgo social se manifestaba en la disposición por medio de la cual, en caso de mala cosecha, el locator debía conceder al conductor una remissio mercedis. Ello es el antecedente del Art. 2455 de nuestro actual Código Civil.

**Los deberes del locator, reclamables mediante la actio conducti, eran:**

- 1.- Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.- Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.

---

<sup>3</sup> Roma Constaba con unas 50 000 vecindades, objeto de arrendamiento. Margadant, Op.Cit. pág.412.

<sup>4</sup> PETIT, Eugène. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Epoca, México, 1986. pág. 375.

3.- Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de personas sobre quienes tuviera influencia

4.- Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia, mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarias.

**Los deberes del Conductor eran los siguientes:**

1.- Pagar la renta o merces. Salvo acuerdo en contrario, ésta se pagaba por períodos vencidos.

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

3.- Devolver el objeto, cuando terminara el arrendamiento.

También en el Derecho Romano se contemplaba la Relocatio tacita o sea la tacita reconducción. Cuando terminaba el plazo previsto en el contrato, y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor. Éste se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de terminar la relación de arrendamiento.

En tratándose de un predio rural. La relocatio tácita se hacía siempre año con año, a causa del ciclo anual que caracterizaba las labores agrícolas.

El subarrendamiento estaba permitido, salvo acuerdo en contrario.

El riesgo por casos fortuitos pesaba principalmente sobre el locator.

### **Terminación del Contrato:**

Por lo que respecta a la terminación del contrato de arrendamiento, ésta podía ser por las siguientes causas:

- 1.- Por voluntad de las partes.
- 2.- Por el cumplimiento del término previsto.
- 3.- Por pérdida del objeto.
- 4.- Por incumplimiento del pago de la renta durante dos años.
- 5.- Por deterioro del objeto arrendado, por culpa del arrendatario.
- 6.- Por la necesidad que tuviera el mismo arrendador de usar el objeto en cuestión.
- 7.- Por sentencia definitiva que ordene la desocupación del bien.

Concluimos diciendo que en el Derecho Romano ya existían semejanzas con el sistema jurídico actual, y que estas normas solo se han perfeccionado.

### **B) Antecedentes en el Derecho Francés.**

Como ya es sabido en el área jurídica que la legislación francesa es el antecedente más importante para el estudio de nuestro Derecho Civil en general y como consecuencia, del contrato de arrendamiento.

El Código Francés, en el capítulo relativo a la materia de arrendamiento, define a este contrato como un contrato por el cual una



persona, se obliga a procurar a otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto tiempo y por un precio que ésta se obliga a pagarle. (Art. 1790).<sup>5</sup>

El código Francés distingue dos clases de arrendamiento; según el Artículo 1708:

- 1.- Arrendamiento de cosas.
- 2.- Arrendamiento de obras.

El contrato de arrendamiento de obra se define como aquél que una de las partes se obliga a hacer una cosa para otra persona mediante el precio convenido entre ellas, artículo 1710.

Pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, cualquier clase de cosas, ya sean muebles o inmuebles, (Art. 1713). De esto deducimos que solo los bienes que se encuentran fuera de comercio o cuyo disfrute sea imposible por consumirse su sustancia no pueden ser objeto.

Dentro de las cosas que pueden ser objeto del contrato de arrendamiento tienen capital importancia los inmuebles; que pueden ser urbanos o rústicos designados con el nombre de Bail a ferme a diferencia de los otros que se les nombra Bail loyer.

Por lo que se refiere a elementos de formación del contrato de arrendamiento, tenemos en primer término al consentimiento; éste recae sobre la Naturaleza del mismo contrato y sobre la cosa objeto del mismo,

---

<sup>5</sup> BONNECASE, Julien. Elementos de Derecho Civil. Traducción de José M. Cajica Jr. Puebla, México, 1945. pág. 540 y 541.

sobre el precio del arriendo que en la mayoría de los casos se determinaba en el mismo contrato y sobre la duración de vigencia del mismo.

El precio en el arrendamiento debía ser determinado en el momento de celebrar el contrato, o por lo menos determinable con posterior por los contratantes.

En cuanto a la duración del contrato, no existe disposición que determine el tiempo máximo de duración del contrato, sin embargo en el Art. 1708 establece que: "El arrendamiento de las cosas es un contrato por el cual una de las partes, se obliga a dejar gozar a la otra una cosa durante un cierto tiempo" pero sin indicar límite alguno de duración. Pero se deduce que el contrato no puede ser de duración indefinida y mucho menos estar ligado perpetuamente. La regla que ha seguido en esta materia el Derecho Francés, la encontramos en una ley de los primeros años de la Revolución y en un decreto de 1790 en que prohíbe los arrendamientos perpetuos, que desde los principios de la Edad Media y hasta antes de la Revolución tuvieron gran importancia y se celebraban con mucha frecuencia no solamente en Francia sino en toda Europa, disposición legal que asigna a los contratos de arrendamiento un límite extremo de duración de noventa años y de tres generaciones para los arrendamientos vitalicios.

En cuanto a la forma del contrato, siendo de naturaleza consensual, no era necesario que constalara en documento escrito, más bien el hecho de que constalara por escrito servía como base de prueba, el Art. 1714 establece que puede celebrarse por escrito o verbalmente.

Cabe hacer notar que en el Derecho Francés se da el nombre de arrendamiento verbal al que se celebra por tiempo indefinido y

arrendamiento por escrito al que se da por tiempo definido o determinado. Esta terminología es un tanto singular en virtud de que, el hecho de que un contrato sea verbal o por escrito no determina que el mismo en su duración sea por tiempo fijo o indeterminado, más bien esta circunstancia se debe a que en el ejemplar del contrato dado por escrito se fije el tiempo que debe durar el mismo.

### **Obligaciones del Arrendador**

La principal obligación del arrendador consiste en dejar el arrendatario el disfrute pacífico de la cosa objeto del arrendamiento por el tiempo que dure el mismo, según lo previene el Art. 1719 del Código Civil. Las demás obligaciones se derivan de la anterior y tienen como base la obligación anterior:

- a) Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.
- b) Conservar la cosa en estado de servicio para el objeto a que fue destinada en el momento de celebrar el contrato.
- c) Entregar la cosa en buen estado.
- d) Efectuar toda clase de reparaciones necesarias a la misma con excepción de las reparaciones que corresponden al arrendatario, durante el tiempo que dure el contrato.
- e) Responder de los vicios y defectos de la cosa que impidan el uso adecuado.

- f) Garantizar al arrendatario de las perturbaciones legales provenientes de un tercero.

Estas son a grandes rasgos las obligaciones del arrendador.

### **Obligaciones del Arrendatario**

Las obligaciones del arrendatario son:

- a) Pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos.
- b) Usar la cosa de acuerdo con el destino convenido y en forma de no deteriorarla.
- c) Devolver la cosa una vez terminado el plazo convenido en el contrato.

De estas obligaciones, unas se determinan por la misma ley y otras se deducen del contrato mismo.

### **Terminación del Contrato de Arrendamiento**

Este contrato termina por haber expirado el plazo convenido o sea que, siendo el contrato de plazo fijo termina por el solo transcurso del tiempo a que fue convenido sin necesidad de desahucio según lo previene el Art. 1737.

Ahora si el contrato es verbal o de plazo indeterminado, éste termina a voluntad de las partes, previo aviso que se de con anticipación, según el

uso de la localidad y no pudiéndose entablar el desahucio sin haber llenado este requisito, Art. 1737.

Otra de las causas que ponen fin al contrato de arrendamiento es por la pérdida de la cosa objeto del contrato; imposible será que el arrendador procure el goce de una cosa temporalmente, imposible también, que el arrendatario goce de la cosa y pague un precio por su disfrute si ha perecido la cosa objeto del contrato y tan es así que el Art. 1720 determina que efectivamente efectuándose las anteriores circunstancias, de plano procederá la terminación del contrato de arrendamiento.

Por último, el contrato de arrendamiento termina por rescisión del mismo, pues siendo el contrato de carácter sinalagmático, opera la rescisión cuando alguna de las partes no cumple con los compromisos pactados en el mismo, Art. 1741.

### **C) El arrendamiento en la Nueva España.**

#### **a) Época Colonial.**

Para el estudio de esta época hacemos referencia a los años comprendidos desde que la conquista se ha consumado y en consecuencia principian a regir las leyes de los españoles, hasta el momento de la consumación de la Independencia.

En este período de tiempo, el problema del arrendamiento, no representa una problemática social semejante a la actual porque las circunstancias que campean en esa época son distintas y por ende no existe tampoco una regulación definida en materia de arrendamiento.

Es hasta el siglo XVIII cuando se presentan las primeras leyes o disposiciones que regulaban el arrendamiento de alcabalas.<sup>6</sup>

“... Y por lo referido en el Consejo de las Indias, con lo que en este particular representó con testimonio la Audiencia Gobernadora de esas provincias en carta de primero de abril del año próximo pasado, y lo que en inteligencia de todo se expuso el Fiscal y consultando sobre ello, teniendo presente, hallarse restringidas las condiciones del enunciado remate de Alcabalas de Veracruz ha resuelto aprobar ejecutado últimamente en el asunto, por el expresado Virrey Marqués de las Amarillas, y las condiciones que se propuso para el citado y nuevo arrendador Don. Bernardo Rodríguez del Toro, considerando debajo de ellas, conforme, y con las restricciones dispuestas en lo últimamente determinado por el mismo Virrey; con la circunstancia de que concluía el actual Asiento, no se vuelva a sacar a la Almoneda la citada renta de Alcabalas... Por lo que mira el punto perteneciente a la jurisdicción del Gobernador de Veracruz, que en todos los casos judiciales que se ofrezcan haya de recurrir ante él, el arrendador, para que en vista de lo que pidiere el alcabalero pronuncie en justicia lo que convenga...”

Otra variante de esta materia es el arrendamiento fiscal. Esto fue ocasionado porque las personas autorizadas o responsables de cobrar los impuestos, se desempeñaban con deficiencias ocasionando con esto pérdidas para la Corona de España, optando mejor por dar la concesión en arrendamiento, con esta medida se aseguraba una cantidad fija por este concepto para los gobernantes.

---

<sup>6</sup> Los entrecomillados de este subcapítulo son copias textuales de los Manuscritos de las Cédulas Reales que obran en el Archivo General de la Nación.

También hubo arrendamientos de inmuebles como es el caso del Hospital Real, y General de las Indias de la Cd. de México, o para ser más exacto, del Coliseo de dicho Hospital.

“... Por cuanto Dn. Joseph de Cárdenas Administrador del Hospital Real, y general de las Indias de la Cd. de México, ha representado en carta de Diez y nueve de junio de mil setecientos cincuenta y seis, que aunque en cumplimiento de lo dispuesto por el capítulo IV de la Real Cédula de Treinta y uno de Diciembre de mil setecientos y cuarenta y uno sobre que el Coliseo de Comedias ( que es una de las fincas del Enunciado Hospital) se administre precisamente a su cuenta y no se pusiere en Arrendamiento, se ha estado administrando pero que reconociendo en los dos últimos años no correspondía la utilidad producida de esta finca, al católico y piadoso Real ánimo, y que le quitaba mucho del precioso tiempo para atender el aumento y recaudación de las demás rentas de la enunciada Obrapía hizo presente al Virrey de esas Provincias (en descargo de Nuestra conciencia) que convenía arrendar el expresado Coliseo con la más cierta y segura utilidad, que no podía Conseguirse por medio de la Administración de cuenta de la Obrapía; pues en los dos últimos años llegó el atraso a los cuatrocientos y quince pesos y la mayor utilidad de los arrendamientos celebrados anteriormente a cuatro mil. Y añadió que habiendo convenido el referido Virrey en que se hiciera el citado Arrendamiento mediante haberlo pedido también así el Fiscal de la audiencia de esas nominadas Provincias...”<sup>7</sup>

Otro antecedente importante de la época colonial lo constituyen las leyes de Partidas y Novísima Recopilación. Puestas en vigor dentro de las

---

<sup>7</sup> Idem.

Colonias Españolas por Cédula del Rey Carlos IV , el 15 de julio de 1805, éstas regulaban el arrendamiento con las siguientes disposiciones.

“No pueden los dueños ni administradores tener sin uso y cerradas las casas; y los jueces los obliguen a que los arrienden a precios justos convencionales, o por tasación de peritos que nombren las partes, y tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga y se alegue no poder arrendarlas, por estarles prohibido por fundaciones o por otro motivo, pues semejante disposición no puede producir efectos en perjuicio del bien público.

Las personas que saliesen de la Corte con destino, o por largo tiempo, no pueden retener sus habitaciones, ni con pretexto de dejar en ellas parte de sus familias; pero esta prohibición no deberá entenderse con los que se ausenten por falta de salud, comisión u otra causa temporal de corta duración...”<sup>8</sup>

“...Ningún vecino puede ocupar ni tener las habitaciones, como no sean tiendas o talleres necesarios a su oficio y comercio.

Cuando los dueños intentaren vivir y ocupar sus propias casa, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el preciso y perentorio término de cuarenta días, prestando caución de habitarlas por si mismos y no arrendarlas hasta pasados cuatro años.

También las antiguas leyes españolas constituyen valiosos antecedentes, pues muchas de esas leyes estuvieron vigentes en el México Colonial. El Comentarista Manresa cita las leyes 11 al 15 del Título primero

---

<sup>8</sup> Idem.



del fuero Juzgo, el Título tercero del Fuero Viejo de Castilla, en el que los preceptos se hallan mezclados con otros de distinta naturaleza, y algunos preceptos del Fuero Real y la Legislación de las Partidas, en las que encontramos disposiciones relativas a esta materia.

#### **D) Arrendamiento en el México Independiente.**

Igualmente en el México independiente el problema sobre arrendamiento existió con variante naturales de acuerdo con las circunstancias que lo motivaron; no obstante, la atención de los gobernantes estaba puesta más en los problemas políticos originados por los distintos movimientos revolucionarios, que en problemas de fondo social y económico, y además de acuerdo con la fisonomía agrícola de nuestro país, el poco desarrollo industrial y los escasos centros de población similares a los actuales, no plateaban este fenómeno una imperiosa solución; habiéndose dictado las siguientes disposiciones sobre la materia:

Ley del inquilinato de 1824, y posteriormente aparece el Código de 1870 y en su parte expositiva nos da las razones que se tuvieron en cuenta al dictar las normas que regirían el arrendamiento, para evitar abusos de los propietarios; en 1884 aparece el Código Civil que delimita los derechos y obligaciones de los contratantes de acuerdo con las ideas, doctrinas y exigencias liberales de la época y que contiene una exposición metódica y sistemática del arrendamiento.

## **E) Códigos Civiles en México.**

### **1. Código Civil de 1870.**

El Código Civil de 1870 se aparta un poco de la tradición romana y francesa en lo que se refiere al contrato de arrendamiento, así en el Art. 3068 dice: "Se llama arrendamiento al contrato por el cual una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante el pago de un precio cierto, se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe."<sup>9</sup>

De acuerdo con la anterior definición, solo puede haber arrendamiento de cosas corporales o incorporeales, es decir, cosas o derechos, apartándose de la tradición romana que tenía el contrato un objeto más amplio comprendiendo no sólo el arrendamiento de cosas sino también el de servicios y el de obra.

Otra variación consiste en que el Código de 1870 habla de que el precio debe ser en una suma de dinero o en cualquier otra cosa con tal de que fuera cierta y determinada. El maestro Mateos Alarcón nos dice: "al establecer esta regla el Código se separa también de los principales fundamentales y tradicionales del derecho romano, según los cuales el precio del arrendamiento podía consistir en una cantidad cierta y determinada de dinero y si en lugar se daba alguna otra cosa el contrato degeneraba en un contrato innominado."

---

<sup>9</sup> Código Civil de 1870 para el D.F. y Territ. de Baja California. Edit. Cajica, Puebla, México. 1935. Título Vigésimo, pág. 16.

A diferencia de lo dicho en el Código de 1870 el precio podía ser no solo en dinero, sino en cualquiera otra cosa equivalente con tal de que fuera cierta y determinada.

En general, respecto a la capacidad para celebrar el contrato todos lo podían celebrar y no solo eso sino que el que no fuera dueño de la cosa podía celebrar el contrato, siempre y cuando tuviera las facultades necesarias para hacerlo, ya fuera por autorización del dueño o porque la misma capacidad era regla, exceptuándose aquellos casos que la misma ley marcaba y que se refieren a determinadas personas en circunstancias especiales.

La forma que debía revestir el contrato, la establece el artículo 3079 que el contrato de arrendamiento debía hacerse por escrito cuando la renta pasara de trescientos pesos anuales.

### **Obligaciones del arrendador:**

De acuerdo a lo estipulado por el artículo 3082 el arrendador estaba obligado a:

1°.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y a falta de éste para el uso que por su naturaleza la cosa estuviera destinada.

2°.- A conservar la cosa haciendo las reparaciones necesarias.

3°.- A no estorbar o embarazar el uso de la cosa arrendada excepto en caso de reparación urgente e indispensable.

4°.- Garantizar el uso pacífico y continuo de la cosa materia del contrato, durante el tiempo que dure el mismo.

5°.- A responder de los perjuicios sufridos por el arrendatario como consecuencia de los vicios ocultos o defectos existentes con anterioridad a la celebración del contrato.

### **Obligaciones del arrendatario:**

De acuerdo al artículo 3029 son obligaciones del arrendatario:

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

2°.- Responder de los perjuicios sufridos por la cosa rentada causados por su negligencia y culpa o por culpa de sus familiares o subarrendatarios.

3°.- A servirles a la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

Además de las anteriores obligaciones, el arrendatario era responsable en caso de incendio de la cosa arrendada, a no ser que éste, proviniera de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción o que se hubiera comunicado de una casa vecina a pesar de tenerse la vigilancia y cuidado que puede tener y exigírsele a un buen padre de familia, según lo establecían los artículos 3107 y 3108. En caso de que fueren varios los arrendatarios todos serán responsables mancomunadamente, a no ser que se probara que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso sería el responsable, artículo 3109.

De acuerdo con lo que establecían los artículos 3113 y 3114 el arrendatario estaba obligado a comunicar al dueño toda usurpación o novedad dañosa que otro hubiese hecho o propalado en la casa arrendada. Tenía obligación, también de poner en conocimiento del dueño de la necesidad de hacer reparaciones y si no lo hacía era responsable de los daños causados al propietario por su negligencia.

### **Terminación del contrato.**

El artículo 3134 determinaba cuales eran las causas de terminación del contrato de arrendamiento y éstas son las siguientes:

1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa había sido rentada.

Si el arrendamiento era de plazo fijo concluía el día prefijado sin necesidad de desahucio y si no se señalaba y era indefinido el contrato, debería de durar tres años a cuyo vencimiento terminaría sin necesidad de previo desahucio, siendo obligatorio estos tres años solamente para el arrendador, según los artículos 3168 y 3169.

2.- Por convenio expreso.

3.- Por nulidad.

4.- Por rescisión.

La rescisión del contrato operaba por las siguientes causas:

1.- Por falta de pago de la renta en los términos convenido o en los términos prevenidos por la ley.

2.- Por cambio de uso hecho por el arrendatario si no se le había facultado por el arrendador.

3.- Por cesión o subarriendo total o parcial del bien objeto del contrato y sin autorización.

La rescisión traía como consecuencia el pago de las rentas hasta la nueva firma del contrato y en su caso, el pago de los daños y perjuicios también, de acuerdo a lo estipulado por el artículo 3144.

El arrendatario a su vez, podía pedir la rescisión del contrato por las siguientes causas:

1.- Por no entregar el dueño la cosa rentada en el tiempo convenido, o tan pronto fuera requerido, cuando no se fijó fecha para la entrega.

2.- Cuando el arrendador no hiciera las reparaciones necesarias a la cosa materia del contrato para que prestara la utilidad a que fue destinada.

3.- Por la pérdida total o parcial de la cosa o el uso como consecuencia de las reparaciones hechas y con duración de dos meses.

4.- Por privación del uso imputable directamente al arrendador.

5.- Por oposición del arrendador, a que subarriende el arrendatario sin motivo, artículo 3155.

La rescisión operaba también, por destrucción de la cosa arrendada por caso fortuito o fuera mayor así como por expropiación por causa de utilidad pública.

## **2.- Código Civil de 1884**

Poco hay que decir de este Código con relación al contrato de arrendamiento, debido a que éste contiene casi íntegro el articulado del Código de 1870.

Sin embargo una de las modificaciones que se notan en este nuevo código, consistía en que, el Código de 1870 establecía que el contrato debía ser por escrito cuando la renta pasara de trescientos pesos anuales y en el Código de 1884 establecía la misma formalidad que debía cumplirse cuando el contrato pasara de cien pesos anuales, según el artículo 2947.

En cuanto a la terminación del contrato encontramos otra modificación en el Código de 84, al establecer que los contratos de predios rústicos o urbanos celebrados por tiempo indefinido, concluían a voluntad de las partes previa notificación judicial hecha a la otra parte con dos meses de anticipación si se trataba de predios urbanos; y con un año de anticipación tratándose de predios rústicos. A diferencia del Código de 1870 que establecía en el artículo 3168 que cuando el contrato de arrendamiento no se había celebrado por tiempo determinado, debería de durar tres años a

cuyo vencimiento terminaría sin necesidad de previo desahucio; añadiendo que los tres años eran obligatorios únicamente para el arrendador.

No existiendo otras modificaciones que las anteriormente señaladas, que el Código de 1884 introdujo respecto al Código de 70 en lo referente al contrato de arrendamiento, pasamos a continuación a nuestra época actual.

### **3.- Código Civil de 1932 con sus reformas.**

Durante más de medio siglo –de 1932 a 1985- se mantuvo estático el texto original del Código Civil sobre el contrato de arrendamiento, procurando cierto equilibrio entre los derechos y obligaciones del inquilino y los del arrendador.

Unas reformas extremistas del año de 1985 al Código Civil inclinaron abiertamente la legislación a favor de los inquilinos de fincas para uso habitacional, concediéndoles dos prórrogas legales del contrato de un año cada una, limitando durante ellas el monto de la renta, y otorgándoles un derecho del tanto a manera de un gravamen clandestino.

Posteriormente, las reformas extremistas del año de 1993 el Código civil y al de Procedimientos Civiles, inclinaron abiertamente la legislación a favor de los arrendadores de fincas urbanas, implantando un conjunto de innovaciones tendientes a hacer prevalecer y respetar de manera irrestricta el principio de la autonomía de la voluntad, según se indica a continuación.

Los cambios de 1993 al código civil pueden resumirse así:



- a) Todos los arrendamientos deben celebrarse por escrito, aún cuando se trate de arrendamientos de predios rústicos, imputándose la falta de contrato al arrendador ( Art. 2406)
- b) Se aumenta de quince a veinte años el plazo máximo para la duración de los contratos de arrendamiento para comercios ( Art. 2398).
- c) Se suprimen las dos prórrogas de un año de la reforma de 1985 y la prórroga de un año del artículo 2485 del Código Civil.
- d) Se reduce de dos meses a solo quince días el plazo para dar por terminados por preaviso los arrendamientos por tiempo voluntario ( Art. 2478).
- e) Se suprime el derecho de preferencia del inquilino de una finca de uso no habitacional para nuevos contratos de arrendamiento, y solo se le deja tal preferencia para el caso de venta ( Art. 2447), y se reglamenta la manera del ejercicio de ese derecho por parte de dicho inquilino ( Art. 2448-J).
- f) En el caso de uno o varios inquilinos de un inmueble para uso habitacional, se cambia el antiguo derecho del tanto ( Art. 2448-I) que a manera de gravamen clandestino antes se concedía a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional para el caso de arrendamiento y de venta, ahora por un derecho de preferencia solo para el caso de venta ( Art. 2448-J), y se reglamenta la forma de hacer uso de ese derecho cuando varios de esos

inquilinos del mismo inmueble pretenden hacer uso del mismo ( Art. 2448-K)

- g) Se iguala la tácita reconducción para los arrendamientos de predios rústicos y de predio urbanos, prolongando el contrato en ambos casos por tiempo indefinido ( Art. 2487). Los cambios de 1993 al Código de Procedimientos civiles pueden sintetizarse así:
  - a) Se da el mismo tratamiento en un juicio a todos los arrendamientos inmobiliarios y no uno especial para los arrendamientos de casas o locales destinados a habitación (rubro del título XVI bis), con las siguientes peculiaridades.
  - b) Se reduce a cinco días el plazo de nueve días para contestar la demanda, para formular reconvencción y para contestar ésta ( Art. 959), y no hay audiencia previa y de conciliación, sino solo una única audiencia en la que se exhorte a las partes a una amigable composición, se desahoguen todas las pruebas admitidas a las partes, y se dicte sentencia ( Art. 961).
  - c) Cuando el arrendatario demandado confiese o se allane a la demanda, el juez le concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble ( Art. 517-III, in fine).
  - d) Las partes deberán ofrecer sus pruebas en los cuatro escritos que fijan la controversia (demanda, contestación, reconvencción y contestación a ésta), y deberán exhibir al mismo tiempo los documentos que obren en su poder, o el escrito sellado donde

hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder (Art. 958).

- e) La preparación de las pruebas queda a cargo de las partes, ya que deben ellas presentar a los testigos, a los peritos y las demás pruebas que se les hayan admitido, y solo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente tal desahogo, el juez expedirá oficios o citaciones y nombrará peritos, poniendo a disposición de la parte oferente de la prueba, los oficios y citaciones, para que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen precisamente en la audiencia ( Art. 960-I y Art. 959, in fine).
- f) Deben los oferentes de prueba de informes, recabar ellos mismos tales informes ( Art. 285), ya que el juez solo debe poner a disposición de ellos los oficios en que se soliciten tales informes (Art. 960-I).
- g) En la fecha de la audiencia deben desahogarse todas las pruebas ( Art. 959 in fine y Art. 961-II).
- h) Se declara desierta la prueba por causa imputable al oferente, si el dictamen de su perito o la declaración de su testigo o el documento solicitado por él, no se desahogan en la audiencia (Art. 960-II y Art. 961-III).
- i) La prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras, solo se admite en el periodo de ejecución de sentencia y siempre que ésta haya declarado su procedencia ( Art.285).

- j) La sentencia debe dictarse de inmediato por el juez, tan pronto sean desahogadas las pruebas y aleguen las partes ( Art.961-III).
- k) Cuando el inquilino demandado no acredite a solicitud de la actora con los recibos de renta o los escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, y se le reclame el pago de éstas, se procederá al embargo de bienes al inquilino ( Art.962).
- l) Siempre se tiene como domicilio legal del inquilino el inmueble motivo del arrendamiento ( Art.963).
- ll) Las sentencias interlocutorias de los incidentes deben dictarse conjuntamente con la sentencia definitiva ( Art.964).
- m) Todas la apelaciones intermedias deberán resolverse al mismo tiempo que la apelación contra la sentencia definitiva, y si no se apela de ésta, se entenderán consentidas las resoluciones relativas a las apelaciones intermedias ( Art. 965-I).
- n) No procede la apelación extraordinaria ( Art.965-II).
- ñ) Todas la apelaciones se admiten en el efecto devolutivo ( Art.966).
- o) Se suprime el juicio de desahucio.

Como se advierte, el fondo de las reformas de 1993 en materia de arrendamiento, es, por una parte, que en la legislación *sustantiva prevalezca* a toda costa el principio de la *autonomía de la voluntad*, y para

ello se suprimieron todas las prórrogas legales del arrendamiento, no solo la de los dos años de las reformas de 1985, sino aún la de un año prevista en el art. 2485, y se suprimió también el derecho de preferencia del inquilino para nuevos arrendamientos, dejándose así la más amplia libertad para la fijación del monto de la renta en cada contrato aislado de arrendamiento; y por otra parte, hacer en la legislación *procesal* que se de *cumplimiento* también al mismo principio de la *autonomía de la voluntad*, agilizando para ello el trámite de los juicios de arrendamiento, reduciendo en ellos los plazos para los escritos que fijan la controversia, exigiendo que las mismas partes sean las que aporten sus pruebas, reduciendo a una sola audiencia el desahogo de éstas, permitiendo la ejecución provisional de la sentencia que condene a la desocupación por ser ella solo apelable en el efecto devolutivo, y suprimiendo la apelación extraordinaria.

## **DOS REGÍMENES LEGALES PARA LOS ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES.**

Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas pueden estar sometidos hoy en día a dos clases muy diferentes de estatutos legales: los *contratos* que continuarán hasta el 19 de octubre de 1998 regidos por una legislación extremista del año de 1985, favorable a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional; y los *contratos* que a partir de 19 de octubre de 1993 quedaron sujetos a la legislación extremista del año de 1993 favorable a los arrendadores.

El aplazamiento hasta el 19 de octubre de 1998 de la entrada en vigor de las nuevas disposiciones de 1993 es únicamente para aquellos contratos de arrendamiento de fincas urbanas para uso habitacional celebrados entre dos mismas personas y cuyos contratos se hallaban vigentes el 19 de

octubre de 1993; pero no para aquellos arrendamientos para uso no habitacional, ni tampoco para aquellos arrendamientos para uso habitacional que ya hubieran terminado antes de esa fecha por alguna de las ocho causas previstas en el artículo 2483 del Código Civil, a menos que en este último caso se trate de nuevos contratos pero entre las mismas personas que hubieran celebrado antes del 19 de octubre de 1993 otro contrato respecto de la misma finca.

En consecuencia, a toda clase de contratos de arrendamiento de inmuebles que se celebren después del 19 de octubre de 1993 entre personas diferentes a las que en esa fecha tuvieran celebrado otro contrato de arrendamiento respecto de la misma finca, les es aplicable la nueva legislación de 1993, porque sería ilógico y contrario al espíritu de la Ley, pretender que hasta el 19 de octubre de 1998 pudieran considerarse como contratos exentos de la aplicación de la nueva legislación de 1993 todos aquellos contratos que se celebraran con respecto a una determinada finca, que el 19 de octubre de 1993 hubiera estado arrendada, aunque fuera entre personas diferentes a las que entonces tenían celebrado otro contrato respecto de esa misma finca.

El espíritu de la disposición legal en cuestión, misma que debe prevalecer sobre el texto confuso de la fracción I del art. 2º transitorio reformado, fue solo proteger al inquilino de inmueble para uso habitacional que tuviera en arrendamiento vigente al 19 de octubre de 1993 una determinada finca o localidad urbana para uso habitacional, y no fue crear un estatuto real de protección a esa finca para que cualquier persona que celebrara un contrato de arrendamiento para uso habitacional respecto de esa finca después del 19 de octubre de 1993, pudiera considerarse sustraído a la aplicación de la nueva legislación de 1993, hubiera estado

dado en arrendamiento a otra persona distinta de la que después de esa fecha celebró otro contrato de arrendamiento.

Sucede ahora con esta nueva legislación lo que ocurrió durante más de medio siglo, tiempo en que se mantuvo en vigor el Decreto de Congelación de rentas de 1948 hasta el año de 1993, en cuyo período había dos clases de inquilinos: unos arrendatarios a los que se les protegía para que no se les aumentara la renta, y para que su contrato no pudiera terminar; y otros arrendatarios, a los que podía aumentárseles la renta, y para quienes su contrato de arrendamiento podía terminar al vencimiento del plazo convenido.

Actualmente también hay dos clases de inquilinos: por una parte, los arrendatarios de inmuebles para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento se haya celebrado hasta el día 19 de octubre de 1993, y por otra parte, todos los otros arrendatarios de inmuebles para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento se haya celebrado a partir del día 20 del citado mes de octubre, así como todos los demás arrendatarios de inmuebles para uso no habitacional, sin importar la fecha de su contrato de arrendamiento.

A los primeros, es decir, a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento sea de fecha anterior al 19 de octubre de 1993, y por otra parte todos los arrendatarios de inmuebles para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento se haya celebrado a partir del día 20 del citado mes de octubre, así como todos los demás arrendatarios de inmuebles para uso no habitacional, sin importar la fecha de su contrato de arrendamiento.

A los primeros, es decir, a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento sea de fecha anterior al 19 de octubre de 1993, no les son aplicables hasta el 19 de octubre de 1998 ni las nuevas disposiciones sustantivas del Código Civil, ni tampoco las últimas normas adjetivas del Código de Procedimientos civiles y de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

En cambio, a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional que hayan celebrado su contrato de arrendamiento a partir del 20 de octubre de 1993 y a los inquilinos de inmuebles para uso no habitacional, cualquiera que sea la fecha de su contrato de arrendamiento, se les podrán aplicar los nuevos artículos del Código civil, del de Procedimientos Civiles y de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

La Procuraduría Federal del Consumidor, a menos que se trate de arrendamientos de inmuebles para uso habitacional en el Distrito Federal, cuyos contratos se hayan celebrado antes del 19 de octubre de 1993, ya no conoce de los casos de arrendamiento para casas habitación, solo cuando se trata de fraccionadores o constructores de viviendas o de contratos de tiempo compartido (art. 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor).

Para la exposición siguiente se tomarán en cuenta las nuevas disposiciones de 1993 que constituyen el régimen general en materia de arrendamiento, y solo se hará referencia cuando así proceda, a las normas excepcionales de 1985 únicamente para los contratos de arrendamiento de inmuebles para uso habitacional que se hubieran celebrado entre las mismas personas al 19 de octubre de 1993.



### **Clasificación.**

Hay sólo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces; en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser arrendamiento civil o arrendamiento mercantil, según los casos (Artículo 75-I y II del Código de Comercio). Debido a esta diferencia, aunque se trate de un arrendamiento de inmueble en el que ambas partes sean comerciantes, los juicios relativos a tal contrato deben tramitarse en la vía civil y no en la vía mercantil.

En los últimos tiempos han cobrado gran importancia los arrendamientos mercantiles de bienes muebles: de automóviles, de máquinas copadoras, de máquinas electrónicas, de aparatos de sonidos, de equipo, de ropa para ceremonias, etc., pero en ocasiones se pretende disfrazar de arrendamientos verdaderas compraventas.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **II.- GENERALIDADES SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

#### **Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento.**

Antes de hablar de la naturaleza jurídica del arrendamiento creemos conveniente expresar la definición de contrato.

“El contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones es un especie dentro del género de los convenios...”

“Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. El convenio, latosensu, comprende ambas funciones. Artículo 1792 del Código Civil vigente en el Distrito Federal: Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir modificar o extinguir obligaciones”<sup>10</sup>

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

---

<sup>10</sup> ROJINA Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Contratos Edit. Porrúa, México, 1987. Pág. 7.

De acuerdo con la exposición anterior, podemos agregar que, el contrato crea derechos reales o personales, o bien los transmite; es aquí donde encontramos la naturaleza de los contratos. Dice el maestro Rojina Villegas que “hay contratos, como el mandato, el depósito, el comodato y el arrendamiento, que crean exclusivamente derechos personales”.<sup>11</sup>

En el arrendamiento se transmite temporalmente el uso de una cosa, también se origina exclusivamente un derecho personal porque la transmisión del uso no engendra el derecho real de uso.

Bonnetcase hace un comentario acerca del derecho del arrendatario diciendo que “en realidad el del arrendatario es un derecho de crédito con garantía individualizada, siendo la del adquirente una obligación Scripta in rem”<sup>12</sup>

Por lo tanto el derecho del arrendatario es personal, es decir, un derecho de crédito y no un derecho real.

### **Consideraciones generales acerca de su importancia.**

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica en la vida socioeconómica de nuestra ciudad.

En la actualidad, este contrato adquiere aún mayor singularidad toda vez que la crisis económica lo convierte en fuente de constantes y múltiples controversias, ocasionadas por la constante elevación e indexación de

---

<sup>11</sup> ROJINA Villegas, Rafael. Op. cit. pág. 8.

<sup>12</sup> BONNETCASE, Julien. Op. cit. pág. 548.

precios. En ciudades como la nuestra el uso o aplicación práctica del contrato de arrendamiento es equiparable en número a la compraventa.

A mayor abundamiento podemos decir que en atención a su aplicación práctica, el contrato de arrendamiento en la actualidad debe ser motivo de una gran y constante preocupación para los gobiernos y para el legislador porque existen algunas disposiciones legales que no concuerdan con la realidad.

### **Definición del contrato de arrendamiento.**

1.- Doctrinal

2.- Legal

#### **1.- Doctrinal**

Planiol y Ripert nos definen el arrendamiento como un contrato “por el cual una de las partes se obliga a hacer disfrutar a la otra, de una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagar a aquella”<sup>13</sup>

Por su parte Rogina Villegas define al contrato de arrendamiento como un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto.<sup>14</sup>

Leopoldo Aguilar Carbajal dice en su libro que: “doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual una

<sup>13</sup> MARCEL Planiol y Georges Ripert, Tratado Elemental de Derecho Civil, Tomo V “Teoría general de los contratos”. Traducción de José M. Jr., Puebla, Méx. 1946. pág. 481.

<sup>14</sup> ROJINA Villegas, Rafael. op. cit. pág. 214.

persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario el uso o goce de una cosa, en forma temporal, o solo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio que debe ser cierto (art. 2398.)”<sup>15</sup>

Y así todos los autores que se han ocupado de estudiar el arrendamiento lo definen más o menos en la misma forma.

## 2.- Legal

Entre nosotros desde nuestros primeros códigos, se siguieron los lineamientos dados por las legislaciones que sirvieron de guía; el Código de 1870 “tuvo antecedentes históricos en el Derecho Romano, en los Códigos de Francia, Cerdeña, Austria, Holanda, Portugal y otros países en los proyectos formulados en México, y los hechos en España. Constituyen las fuentes más importantes los Códigos Civiles Francés y Portugués y el Proyecto de García Goyena.

Por tanto en el Código de 1870 y en el de 1884, se definió el arrendamiento del mismo modo que se definió en los Códigos que se tomaron como modelo; el artículo 3068 del Código de 1870 y el 2936 del Código de 1884 decían: “se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto, se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe”.

“En el Código de 1928 se tuvieron en cuenta, al redactarlo modernos principios jurídicos de indiscutible bondad y diversos cuerpos legales y extranjeros, se tomaron como modelo, en mucho, el Código de 1884, la Ley

---

<sup>15</sup> AGUILAR Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles, Edit. Porrúa, México, 1968., págs. 151 y 152.

de relaciones familiares, las Leyes Alemanas, Suizas, Argentinas, Brasileñas y Chilenas sobre Derecho Civil y el Proyecto del Código de las Obligaciones y de los Contratos de las Comisiones Italianas y Francesas de Estudios de la Unión Legislativa”<sup>16</sup>

Se nota naturalmente un gran adelanto en este Código, suprimió algunas disposiciones y reformó muchos aspectos, en la exposición de motivos existe un párrafo que dice: “Entre las reformas introducidas son dignas de citarse las siguientes; la que impone al arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización que en cada caso fijará equitativamente el juez, por las enfermedades que aquel contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca”<sup>17</sup>

Pero este Código al contrario de sus predecesores, no define al arrendamiento sino solo se reduce a decir cuando existe: Artículo 2398. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan reciprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar pro ese uso o goce un precio cierto...”

### **Características del contrato de arrendamiento.**

Las características de este contrato según el maestro Rojina Villegas son las siguientes: es un contrato 1. Principal; 2. Translativo de uso; 3. Nominado; 4. Sinalagmático; 5. Conmutativo; 6. Oneroso; 7. De tracto sucesivo; y generalmente 8. Formal. Podemos agregar desde otro punto de vista que puede ser arrendamiento civil, mercantil y administrativo.

---

<sup>16</sup> GARCÍA, Trinidad. Apuntes de introducción al Estudio del Derecho Edit. Porrúa, 1982, pág. 73 a 76.

<sup>17</sup> Código Civil, Exposición de motivos, Edición, 1988, Editorial Porrúa, pág. 34.

**Principal:**

Es principal porque tiene vida autónoma, ya que su existencia no depende de ningún otro contrato.

**Translativo de uso:**

Es translativo de uso y no de dominio porque no se transfiere la propiedad de la cosa, sino solamente el uso o goce.

**Nominado:**

Es nominado porque tiene un nombre específico a diferencia de los contratos innominados que carecen de él.

**Sinalagmático:**

Que es el contrato que produce obligaciones recíprocas. Como es el caso del contrato de arrendamiento, entre el arrendador y el arrendatario.

**Conmutativo:**

Por su naturaleza, el arrendamiento es un contrato conmutativo. Insistimos una vez más en que el carácter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación, celebradas sino que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

**Oneroso:**

Es oneroso en virtud de que las partes obtienen ventajas y gravámenes, es decir, se ejecuta una prestación a cambio de un retribución.

**De tracto sucesivo:**

Es de tracto sucesivo porque no se agota al momento de celebrarse, sino que se va cumpliendo a través del tiempo.

**Formal:**

Es formal y requiere para su validez constar por escrito. Según informa el capítulo IV del Título VI artículo 2448 "F" y "G" del Código Civil vigente.

**Civil:**

El arrendamiento civil es el más conocido y recae sobre cosas y derecho. Se determina por exclusión, cuando no es mercantil o administrativo, será civil.

**Mercantil:**

Es mercantil cuando recae sobre bienes muebles exclusivamente debiendo existir el propósito de especulación comercial, según lo estipula el Artículo 75 del Código de Comercio Fracción I, que dice: "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"<sup>18</sup>

**Administrativo:**

Es administrativo cuando se refiere a los bienes que pertenecen a la federación, a los estados o Municipios, es decir cuando se trata de bienes propios del Estado. También el artículo 2411 del Vigente Código Civil establece el arrendamiento administrativo que a la letra dice:

---

<sup>18</sup> Código de Comercio, Edición 2004, Editorial Porrúa, México, 2004, pág. 25.



Artículo 2411: 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 estuvieran, a las disposiciones de este título. G.O.D.F. 25-may0-00.

### **Clases de arrendamiento.**

#### **Determinado**

Al referirnos al arrendamiento civil se expresa que éste se denomina así cuando específicamente se refiere al de bienes inmuebles y este a su vez es generalmente por tiempo determinado, un año, dos años, etc., no obstante nuestro Código Civil actual contempla el arrendamiento por tiempo indeterminado en el Capítulo VII Artículo 2478 que a la letra dice: "Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico".

#### **Indeterminado.**

El artículo 2487 establece el arrendamiento indeterminado que dice: si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continua sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda. Conforme a lo convenido en el contrato.

También se da este tipo de arrendamiento cuando el arrendador por ignorancia de la ley o por no tener sus propiedades registradas

legalmente, permiten que otras personas habiten sus predios mediante el pago de una renta mensual, tras de haber realizado un contrato verbal o consensual.

### **Rústicas y urbanas**

La generalidad de la ley está codificada para el arrendamiento de fincas urbanas que casi siempre son destinadas a la habitación es donde específicamente se presenta en la actualidad el problema social por la carencia de vivienda pero también existe un capítulo exclusivo para regular el arrendamiento de fincas rústicas y dichas disposiciones están contenidas en el artículo 2456 del Código Sustantivo vigente, en concordancia con los numerales 2478 del mismo Código.<sup>19</sup>

### **Muebles e inmuebles**

El arrendamiento de bienes muebles es el mercantil, éste se encuentra regulando por el Artículo 75 fracción primera del Código de Comercio y por los Artículos 2459 al 2477 del Código Civil vigente. Expresa el numeral 2459 "Son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de este capítulo que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes.

El artículo 75 del Código de Comercio se refiere expresamente a los alquileres de cosas muebles realizados con el propósito de especulación comercial, por ejemplo: los alquileres de mobiliario de una negociación mercantil, mostradores, vitrinas. etc.

---

<sup>19</sup> Código Civil 1988, Edit. Porrúa, México. 1990.

## **Elementos esenciales de este contrato.**

De acuerdo con lo dispuesto por el precepto 1794 del Código de la materia, los elementos esenciales del contrato son:

Consentimiento.

Objeto que puede ser materia del contrato.

Solemnidad.

## **Consentimiento**

Al hablar del primer elemento esencial que es el consentimiento acudimos al maestro Gutiérrez y González quien dice: “El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior.”<sup>20</sup>

El artículo 1803 del Código Civil vigente dice que “El consentimiento puede ser expreso o tácito.

Expreso es cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente”

Bonnecase por su parte dice que “El consentimiento es el acuerdo de voluntades constitutivo del contrato”.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> GUTIÉRREZ González, Ernesto, Derecho de las obligaciones Décimo cuarta edición, Editorial Porrúa, México, 2002, pág. 207.

<sup>21</sup> BONNECASE, Julien, Elementos de Derecho Civil. pág. 287. Tomo II.

Por nuestra parte enunciamos que el Consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones.

Aplicando la anterior definición al contrato de arrendamiento podemos decir que cuando hay acuerdo de voluntades entre el arrendador y el arrendatario para conceder el primero el uso y goce de una cosa temporalmente al segundo pagando éste un precio cierto como remuneración, existe el Contrato de Arrendamiento.

Ahora bien, para que el arrendamiento pueda existir debe el Consentimiento recaer sobre la naturaleza del contrato, sobre la identidad de la cosa y sobre el monto del precio de la renta; es decir que los contratantes deben de estar de acuerdo sobre la naturaleza del contrato que van a celebrar, puesto que puede ocurrir que uno de los contratantes crea que, al celebrar el contrato de arrendamiento se le entrega la cosa en calidad de comodato y no en calidad de arrendamiento por existir error de su parte respecto a la naturaleza del contrato, tampoco puede existir consentimiento para el comodato en virtud de que el que da la cosa con el consentimiento de celebrar un contrato de arrendamiento y el que la recibe, la recibe en calidad de comodato, por lo que en este caso existe error en la naturaleza del contrato y como consecuencia no existe el consentimiento jurídicamente.

No existe consentimiento y como consecuencia el contrato de arrendamiento, cuando los contratantes no se ponen de acuerdo sobre la identidad del objeto, pues si una de las partes, arrendador, manifiesta dar en arrendamiento el objeto "A" y el que lo recibe -arrendatario- entiende que es el objeto "B", jurídicamente no puede existir consentimiento y por lo

mismo no existe el contrato de arrendamiento, por la existencia de error respecto a la identidad del objeto. Lo mismo podemos decir del precio y de la característica de temporalidad, punto que trataremos con mayor amplitud en el apartado subsecuente.

Concretizando lo anterior, hay ausencia del consentimiento y como consecuencia inexistente del contrato, cuando las partes sufren error sobre la naturaleza del contrato y sobre la identidad del objeto o por simulación del contrato hay nulidad relativa.

## **Objeto**

El objeto como elemento esencia del contrato:

El objeto es otro de los elementos de existencia del contrato sin el cual no puede existir el mismo, aún cuando algunos autores y el mismo Código de 84 impropriamente lo tildaban de nulo cuando el contrato carecía de él.

En el arrendamiento, el objeto es la cosa que el obligado debe dar según lo dispone el Artículo 1824 del Código Civil siendo éste contrato bilateral su objeto podemos decir es doble, la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Por regla general, pueden ser objeto de contrato de arrendamiento las cosas a excepción de las que se consumen por el primer uso, las cosas que prohíbe la ley como objeto del contrato y los derechos estrictamente personales, el Artículo 2400 del Código Civil dice: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto

aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Para que las cosas o bienes puedan ser objeto del contrato de arrendamiento, deben tener los siguientes requisitos: que contempla el Artículo 1825 del Código Sustantivo que a la letra dice: "La cosa objeto del contrato debe:

1°.- Existir en la naturaleza.

2°.- Ser determinable o determinada en cuanto a su especie.

3°.- Estar en el comercio.

Por lo que concluimos, para la celebración del contrato de arrendamiento no interesa que los bienes sean fungibles o no, sino que interesa que no sean consumibles.

No pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, los bienes que constituyen el patrimonio ejidal así como los bienes que constituyan el patrimonio familia, los bienes del dominio público, los bienes propiedad de la Nación y los bienes del servicio público. Los bienes del incapaz no pueden darse en arrendamiento al tutor, a su cónyuge, ascendientes o colaterales.

#### Precio en el arrendamiento

Es la prestación, cantidad de dinero o cosas equivalentes, que debe dar el arrendatario por el goce y disfrute de la cosa.

El artículo 2399 del Código Sustantivo establece que: La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

De lo anterior se desprende que el precio puede ser de dos formas ya sea en una suma de dinero o en cualquier cosa a condición de que sea cierta y determinada.

Hay precios ciertos cuando las partes fijan el mismo con la intención de que sea el verdadero y éste no se debe entender que corresponda o represente exactamente el valor del disfrute proporcional o al arrendatario, pues el hecho de que se pague una renta exorbitante o que el arrendador reciba una renta irrisoria, eso no significaría que no existe precio cierto y por ende tildar el contrato de inexistente. Cuando el precio del arrendamiento fuese injusto o notoriamente desproporcionado en relación al goce de la cosa, el arrendador o arrendatario según el caso podrá pedir la rescisión del contrato por lesión, pero éste es perfectamente válido.

Cuando decimos que sea determinado, nos referimos a que el precio sea conocido y precisado desde el momento de la celebración del contrato, el concepto conocido equivale a precisado.

### **Solemnidad**

Hay por último, un postrer elemento esencial, la solemnidad, que por cierto no es común, como los tres anteriores, a todos los negocios jurídicos, sino sólo es propio de aquellos para los que la ley expresamente requiere dicha solemnidad; bajo el concepto de que si el artículo 1794 del Código Civil, citado en el proemio de este apartado, no registra este elemento, es por la sencilla razón de que no habiendo en el Derecho Mexicano, por lo

menos en la rama del Derecho Patrimonial, contratos solemnes (el matrimonio, que es solemne entre nosotros los mexicanos, en todo caso no es contrato patrimonial) no tenía dicho artículo 1794 por que considerar y por ello enumerar a la solemnidad como tal elemento esencial; pero sin que de ninguna manera quiera esto decir que no haya negocios en que la solemnidad sea elemento de esencia, de existencia, ya que nunca saldrá sobrando insistir en que el repetido precepto 1794 relacionado con el básico 1859, no la excluye de todo negocio, sino sólo de aquellos a los que el propio artículo 1794 exclusivamente se refiere: los contratos patrimoniales, o por mejor decir, de contenido patrimonial.

Precisados así los tres elementos esenciales o de existencia del negocio jurídico, de los cuales los dos primeros son de fondo y el último, o sea la solemnidad, es de forma.

### **Elementos de validez**

Los elementos de validez a que se refieren los principales tratadistas del Derecho Civil, en el contrato de arrendamiento son fundamentalmente la capacidad y la forma, sin embargo haremos en este apartado alusión a la licitud y la ausencia de vicios del consentimiento.

Para que exista el contrato de arrendamiento debe haber el consentimiento de los contratantes y el objeto, pero para que exista con plena validez jurídica deben las partes contratantes tener capacidad legal para celebrarlo, no debe existir el consentimiento viciado por error dolo o violencia; el objeto fin o motivo del contrato debe ser lícito, y el consentimiento debe manifestarse en la forma establecida por ley, de no



existir así el contrato es imperfecto y puede ser invalidado según lo establece el Artículo 1795 del Código Civil.

## **I. CAPACIDAD.**

Refiriéndose a la capacidad haremos mención a lo expresado por el maestro Rojina Villegas al decir que por capacidad se entiende la aptitud que tiene una persona para ser titular de derechos y obligaciones y de ejercitar los mismos.

El artículo 1798 del Código Civil dice respecto de la capacidad que: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

Para nosotros existen dos clases de capacidad, una de goce y otra de ejercicio. Por capacidad de goce se entiende la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones; capacidad de ejercicio implica lo anterior con la característica de poder hacer valer los mismo derechos y obligaciones ejercitándolos.

La capacidad de goce existe a la par con la personalidad jurídica, en cambio, la capacidad de ejercicio no implica necesariamente ser titular de derechos y obligaciones para poder ejercitarlos o hacerlos valer, sino que la ley es la que determina quien y cuando o en que circunstancias una persona puede ejercitarlos.

Por lo tanto, poseen capacidad total de ejercicio los mayores de edad en pleno uso de sus facultades mentales, son capaces parcialmente los menores de edad emancipados, pues aún cuando poseyendo la libre

administración de sus bienes, sin embargo, necesitan de autorización judicial para disponer de ellos cuando son bienes raíces y tratan de enajenarlos, gravarlos o hipotecarlos.<sup>22</sup>

Por último, son incapaces totalmente para ejercitar sus derechos los menores de edad no emancipados, y no los mayores sujetos a interdicción por enajenación mental o por alguna otra causa similar.

Respecto a la capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento, el Artículo 643 del Código Civil faculta a los menores de edad emancipados tiene la libre administración de sus bienes, pero siempre necesita durante su menor de la autorización judicial para enajenar, gravar o hipotecar. Por cuanto se refiere a los mayores de edad sólo se exige su capacidad general para contratar.

Ahora bien, no sólo los propietarios pueden dar en arrendamiento sin todas aquellas personas que tienen autorización para celebrarlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la misma ley, Artículo 2401 del Código Civil.

Respecto a las personas que tienen autorización de los propietarios para celebrar dicho contrato se encuentran los mandatarios, pero estos se deben sujetar a los límites marcados por el poder, y los arrendatarios por medio del subarriendo cuando éstos tengan autorización para el subarriendo.

---

<sup>22</sup> ROJINA Villegas, Rafael, Tomo I, Op.Cit.,pág. 158.

Las personas quienes sin ser dueños o autorizados por éstos, pueden por autorización de la ley, celebrar el contrato de arrendamiento respecto a su derecho de usufructo, pero condicionado a la duración del usufructo, Artículo 1002 del Código Civil.

El usufructo tiene la obligación de manifestar su carácter al celebrar el contrato de arrendamiento, de lo contrario será responsable de los daños y perjuicios que se le causen al inquilino por la rescisión que pida el propietario.

Tienen autorización legal para rentar los administradores de bienes ajenos, dentro de esa categoría, se encuentran las personas que ejercen la patria potestad, los tutores, los albaceas y los que administran bienes en general.

La facultad concedida a los administradores de bienes ajenos no es una facultad absoluta, sino que la ley les impone limitaciones. Así los padres no pueden dar en arrendamiento bienes de los hijos por más de seis años ni recibir rentas adelantadas por mas de tres años; los mismo se puede decir de los tutores. Estas limitaciones tienden a proteger los intereses de los menores e incapacitados quienes no estarán obligados a respetar los contratos de arrendamiento que sus representantes hayan celebrado contraviniendo las limitaciones marcadas por la ley.

Respecto a los que reciben bienes en arrendamiento, la capacidad es la general, imponiendo la ley restricciones para ciertas personas de carácter prohibitivo, así lo establecen los artículos 2404 y 2405 del Código Civil.

Así está prohibido que los Magistrados y Jueces tomen en arrendamiento bienes en cuyo litigio tuvieron intervención, como también se prohíbe que los empleados públicos y encargados tomen en arrendamiento los bienes que con ese carácter administren.

Estas prohibiciones las establece la ley, no porque las personas antes citadas no tengan capacidad legal sino por el carácter mismo de funcionarios, que se pueda prestar a celebrar actos perjudiciales para los intereses de las personas que intervinieron en el litigio.

## **2. VICIOS EN LA VOLUNTAD.**

Para la plena validez del contrato de arrendamiento no es suficiente la simple expresión del consentimiento, sino que es necesario que ese consentimiento esté exento de vicios del consentimiento que invaliden el contrato, tales como el error, el dolo o la violencia.

Por error se entiende el falso concepto que se tienen de la realidad, pero no todo error constituye un vicio que invalide el contrato, pues se puede tratar de un error de poca importancia que en doctrina se conoce como error indiferente. Para que el error pueda ser causa de invalidez de un contrato, debe tratarse de un error de derecho o de hecho invalidar el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de las partes contratantes, según lo dispone el Artículo 1813 del Código Civil.

Al aplicar la doctrina sobre el error en materia de arrendamiento la principal dificultad estriba en determinar si la cualidad o motivo sobre el que recayó el error fue el que decidió a contratar a la parte que lo sufrió, de

tal suerte que, de haberlo conocido no hubiese celebrado el contrato o se hubieran estipulado condiciones distintas.

Se entiende por dolo cualquier sugestión o artificio que se emplean para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes y por mala fe la disimulación de error de uno de los contratantes una vez conocido, según establece el Artículo 1815 del Código Civil, para el Distrito Federal.

Por violencia se entiende según el Artículo 1819 de nuestro ordenamiento Civil, el empleo de fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o bienes del contratante o sus familiares.

Por último podemos decir que el contrato de arrendamiento queda sujeto a las reglas aplicables a los contratos en general.

### **3. FORMA**

El maestro Rojina Villegas dice: "La forma consiste en recurrir a un medio único, determinado por el derecho para expresar la voluntad, bien sea por la palabra o por la escritura".

Son contratos formales, aquellos en los que para ser válidos se requiere que el consentimiento se manifieste por escrito, y de no hacer así el contrato estará afectando de nulidad.

En oposición a lo anterior, los contratos consensuales son aquellos que para su validez no necesitan formalidad alguna especial y en

consecuencia, el consentimiento puede manifestarse en forma expresa o tácita.

El Artículo 1714 del Código Francés, establece que se puede arrendar por escrito o verbalmente. En tal virtud, los comentaristas y entre ellos Planiol consideran a este contrato como un contrato consensual, ya que para su validez no requiere que se haga constar por escrito, sirviendo únicamente de prueba de documento.

En nuestro derecho, el contrato de arrendamiento es, por regla general formal y excepcionalmente consensual, pues el Artículo 2406 del Código Civil establece “El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando las rentas pasen de cien pesos anuales”, y el Artículo 2407 dice que “Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura Pública”.

Aquí cabe aclarar que el Decreto que reforma o adiciona diversas disposiciones en materia de arrendamiento de fecha 7 de febrero de 1985 en Materia de Arrendamiento quedando estipulado en el Artículo 2448 fracción “F” de esta adición que “Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador...”

El artículo 1833 del mismo ordenamiento establece: “Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal.

El Artículo 2448 de la Fracción "G" de la última reforma en esta materia establece: "El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato...

Como se comprende al tenor de esta reforma este requisito de forma adquiere mayor importancia, por lo que se constituye este contrato en estrictamente formal.

Anteriormente se pensaba que el hecho de que se exigiera que el contrato fuese por escrito, era más bien para contar con un medio de prueba indubitable, y no como un elemento sin el cual no pudiera ser válido el contrato.

Otro punto de vista era en el sentido de que de esta manera se garantizaban los intereses de los contratantes ya que de esta manera se protegían ambos y aún para el fisco mismo que tiene una mayor facilidad para controlar lo relacionado con el impuesto evitándose fraudes.

#### **4. ILICITUD.**

Es este otro de los requisitos necesarios para la plena validez del contrato en general y en el caso específico del contrato de arrendamiento en el Artículo 1795 de la Fracción III señala como una de las

causas por las que pueden ser invalidados los contratos “Porque su objeto, motivo o fin sea ilícito y según el Artículo 1830 del Código Civil dice que es ilícito “El hecho que es contrario a las leyes de orden público o las buenas costumbres”.

Entendemos que son leyes de orden público las que se establecen en un interés general, por contener preceptos necesarios para la protección de la integridad del bien social.

Por buenas costumbres se debe entender según el maestro Borja Soriano que este concepto es equivalente al de moralidad pública, a la conciencia moral. Social de determinado pueblo y en cierto tiempo.

La moral es la que el Juez deba inspirarse, debe ser la moral de hoy, no la moral teórica sino la práctica como se siente y se pone en obra por la generalidad de los ciudadanos, no debe ser la moral de cierto punto religioso sino la moral común o sea la practicada por toda la sociedad, la moral civil, no la moral internacional sino la local.

Visto lo anterior, para determinar la licitud o ilicitud en el objeto del contrato de arrendamiento, debemos atender al goce a que se destine el bien arrendado, y si ese goce se traduce en hechos contrarios a las leyes del orden público o a las buenas costumbres, de acuerdo con los preceptos citados, el objeto será ilícito, y en consecuencia el contrato estará afectado de nulidad.



## **El arrendador. Obligaciones y derechos.**

### **1ª Conceder el uso o goce temporal de una cosa (2398)**

Esta obligación del arrendador es de dar y se encuentra establecida en el artículo 2011, fracción II. En el derecho francés también se puede entender como obligación de hacer (debe hacer o permitir el goce de una cosa).

En virtud de que el contrato de arrendamiento es temporal y de tracto sucesivo, el arrendador tiene que permitir el uso y el goce durante el plazo señalado.

Sobre la duración del arrendamiento han variado las legislaciones. En el derecho romano y en el francés, era por tiempo indeterminado; en los códigos de 70 y 84 no se dan límites para la duración del arrendamiento; el código vigente establece que el arrendamiento de casa habitación no puede ser menor a un año (2448-C) y para comercio o industria no podrá exceder de 20 años.

Ahora bien, nos podríamos preguntar: ¿qué sucede si se ha pactado un plazo mayor al que exige la ley? Consideramos que lo que excede el plazo legal se tendrá por no puesto.

Por lo que se refiere a los bienes inmuebles, no hay duración máxima.

De acuerdo con el Código Civil, si el uso se suspende por reparaciones, el arrendatario puede pedir la suspensión o reducción de rentas, o bien, la rescisión del contrato.

**ARTÍCULO 2445.-** El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.

Cualquiera de las anteriores opciones le corresponde al arrendatario (Art. 2490).

### **2ª Entregar la cosa arrendada.**

El arrendador está obligado:

A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble (artículo 2412, frac. I).

- a) *Tiempo de entrega.* La cosa arrendada se debe entregar en el tiempo convenido, si no hay convenio, treinta días después de la interrelación (artículo 2080).
- b) *Forma de entrega.* Ésta puede ser real o virtual.
- c) *Lugar de entrega.* Cuando no se trata de bienes inmuebles, en el domicilio del arrendador.
- d) *Gastos de la entrega.* Éstos son por cuenta del deudor (artículo 2086).

*¿Qué debe de entregar el arrendador?*

La cosa con todas sus pertenencias y el estado de servir para el uso convenido (artículo 2412, frac. I) “No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habilidad del inmueble. En caso contrario, se aplicarán al arrendador las sanciones procedentes.”( artículo 2448-A).

### ***3ª Conservar la cosa en el mismo estado en que la entrega.***

Es obligación del arrendador entregar la cosa arrendada en condiciones de ser utilizada y asimismo, deberá conservarla “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”, (artículo 2414, II).

De no ser así, el arrendatario tendrá a su elección la acción de rescisión “u ocurrir al juez para que resuelva lo que en derecho corresponda...” (artículo 2016). Si opta por la rescisión y así lo decide el juez, el arrendador tendrá que pagar los daños y perjuicios por falta de oportunidad en las reparaciones (artículo 2417).

Ahora bien, si el arrendatario decide llevar a cabo la ejecución forzada de las reparaciones y el juez lo concede por sentencia ejecutoriada, éstas las puede realizar el arrendatario o un tercero por tratarse de una obligación de hacer (artículo 2027).

**4ª No estorbar el uso de la cosa (artículo 2412, fracc. III).**

El arrendatario tiene derecho a usar la cosa arrendada durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, sin que el arrendador pueda alterar o mudar la forma de la cosa arrendada.

**5ª Garantizar el uso pacífico de la cosa (artículo 2412, frac. IV).**

El arrendador en su calidad de titular legítimo de la posesión originaria o de la propiedad, debe garantizar el uso pacífico de la cosa, pero no responde ni de las vías de hecho ni abuso de fuerza de un tercero, que sin tener derecho, impida el uso o goce de la cosa arrendada.

También el arrendador responde de la evicción parcial (artículo 2420), en cuyo caso el arrendatario podrá pedir: a) La disminución de la renta; b) la rescisión del contrato; c) el pago de daños y perjuicios.

Si existe evicción total del bien dado en arrendamiento, y el arrendatario se ve impedido de usar la cosa por más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato y además el arrendador responderá de los daños y perjuicios si obró de mala fe (artículo 2434).

**6ª Responder de vicios o defectos ocultos (artículo 2412, frac. V)**

Al respecto el artículo 2421 dice:

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 sobrevivido en el curso del arrendamiento, si culpa del arrendatario. Éste puede pedir la

disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

#### ***7ª Entregar los recibos de la renta.***

Si se trata de casa habitación, "El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; la 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" (artículo 2448-E).

### **OBLIGACIONES ACCESORIAS DEL ARRENDADOR.**

#### ***1ª Pagar las mejoras.***

El arrendador tiene que pagar las mejoras: a) "Si en el contrato, o posteriormente, por escrito, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas"; b) si son útiles o urgentes por causa de fuerza mayor, o bien por esta circunstancia y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato; c) si las autoriza cuando el contrato es por tiempo indeterminado y el arrendamiento ha concluido sin que haya transcurrido el tiempo necesario para compensarlas (artículos 2423 y 2424).

#### ***2ª Dar el derecho de preferencia en caso de un nuevo contrato de arrendamiento o de venta del inmueble arrendado.***

A continuación analizaremos los supuestos de preferencia que tiene el arrendatario: a) para ser preferido en la celebración de un nuevo contrato

de arrendamiento; b) para ser preferido cuando se va a enajenar el inmueble arrendado.

a) *Para ser preferido en la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento.* De acuerdo con el artículo 2447 "En los arrendamientos que han durado más de tres años, tiene el arrendatario derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble"...

b) *Para ser preferido cuando se va a enajenar el inmueble arrendado.* Cuando se enajene un inmueble arrendado, se puedan dar los siguientes supuestos:

1er. Supuesto. Que el contrato se haya celebrado del 19 de octubre de 1993 al 17 de enero del 2003. En este caso, los inquilinos de fincas destinadas a casa habitación, locales comerciales, oficinas, terrenos, estacionamiento, etcétera, y quienes contrataron con fecha posterior al 19 de octubre de 1993, tienen derecho de ser preferidos en igualdad de circunstancias, para adquirir la finca arrendada siempre y cuando:

**Artículo 2447.-** En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448 J de este Código.

Como se desprende de su lectura este ordenamiento no se refiere al derecho del tanto sino por el tanto.

Ahora bien, cuando se trata de casa habitación, la forma de notificar al inquilino y el plazo para que éste haga uso del derecho de preferencia, lo establece el **artículo 2448 J**, que en su parte conducente decía:

Él o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta.

La inobservancia de este derecho trae como consecuencia el pago de daños y perjuicios (**artículo 2448 J**).

La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará el arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses.

La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

*2º Supuesto. Que el contrato se haya celebrado a partir del 17 de enero del 2003.* En este caso, el arrendatario tiene derecho de preferencia si se satisfacen las siguientes condiciones: a) si ha arrendado por más de tres años y está al corriente en el pago de las rentas (artículo 2447), Si no se notifica el derecho de preferencia, el arrendador podrá ser condenado al

pago de los daños y perjuicios, aplicándose en lo conducente el artículo 2448 J que más adelante transcribimos. Ahora bien, si el inmueble se encuentra destinado a casa habitación, el inquilino tiene este derecho desde que inició el arrendamiento, sin que sea necesario que hayan transcurrido tres años.

ARTÍCULO 2448 J.- En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, él o los arrendatarios siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas, tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;
- II. Él o los arrendatarios dispondrán de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador, de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo, en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;
- III. En caso de que el arrendador, dentro del término de treinta días a que se refiere la fracción anterior, cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento, dispondrá de un nuevo plazo de treinta días. Si en cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este



nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de 10 por ciento;

- IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia;
- V. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por lo tanto, a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses; así como a la acción de nulidad. Las acciones mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva;
- VI. En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho, y
- VII. Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compraventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación.

*3er Supuesto. Que se trate de una unidad exclusiva como local comercial, bodega, estacionamiento, o apartamento habitacional en condominio y el contrato se haya celebrado a partir del 17 de enero del*

2003. Como lo expresamos con anterioridad, el arrendatario de un bien inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, tendrá derecho de preferencia. La falta de notificación en caso de venta, produce la nulidad relativa a que se refiere el artículo 22 de la Ley de Propiedad de Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, que dice:

El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario. Tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, se estará a lo siguiente:

- a) Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad;
- b) En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho;
- c) En caso de duda o controversia la Procuraduría Social intervendrá sometiendo el conflicto al arbitraje. En caso de que no existiera interés por parte de los copropietarios de la unidad condominal, y una vez vencido el término de 15 días a partir de la notificación para ejercitar ese derecho, pasará este beneficio al arrendatario debiéndose estar a lo siguiente:

I. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a un uso distinto al habitacional, se aplicará lo dispuesto por el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal y demás disposiciones de esta ley, y

II. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a casa habitación se estará a los siguientes términos:

a) En todos los casos el condómino deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;

b) El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

c) En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de al oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días naturales. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

- d) La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo será nula y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia, cuando se acredite su dolo o mala fe en el acto en el que intervengan, excepto cuando el vendedor declare que el inmueble no está arrendado.

Las acciones de nulidad y de responsabilidad notarial, prescriben a los tres meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización de la compraventa.

El comprador de buena fe tendrá el derecho de demandar daños y perjuicios contra el vendedor que haya actuado ocultando el arrendamiento.

El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en los incisos b) y c).

En caso de controversia derivada de la interpretación de los incisos anteriores, la Procuraduría podrá intervenir en amigable composición o mediante juicio arbitral de conformidad al artículo 65.

## NOTIFICACIÓN

Ahora bien, cuando una finca se va a enajenar, puede ser que esté o no arrendada.

### A) *Que la finca esté arrendada.*

Cuando un inmueble arrendado va a ser motivo de compraventa, el notario debe corroborar que al inquilino se le ha notificado la venta y las circunstancias propias de la operación. Éste, dentro de los treinta días siguientes a la notificación, debe manifestar si hace o no uso del derecho de preferencia.

Relativo a las notificaciones, el Código Civil establece varios casos de intervención notarial para hacer valer el derecho de tanto y por el tanto. Puede notificarse por medio de notario: a los copropietarios cuando alguno desee enajenar su parte (artículo 973); al usufructuario cuando se enajena la nuda propiedad (artículo 1005); al vendedor cuando en la compraventa se hubiere pactado el derecho de preferencia por el tanto (artículos 2304 y 2305); al arrendador cuando el propietario de un inmueble pretenda venderlo (artículos 2447 y 2448 J); al arrendador o al arrendatario en caso de que el contrato sea de plazo voluntario para ambas partes y alguno de ellos quiera darlo por terminado (artículo 2478) etcétera.

Las notificaciones notariales siempre se realizan a petición de parte interesada o su representante y no de oficio. En la práctica pueden llevarse a cabo en presencia del solicitante, quien verbalmente o por escrito ante la fe del notario, hace saber al destinatario el contenido de su notificación. También puede suceder que la rogatio de la notificación se solicite al notario

por escrito, quien sin necesidad de acompañarse por el solicitante notifica al destinatario del contenido de la rogatio.

***a) Notificación en presencia del destinatario***

Ésta se realiza en el lugar donde se encuentra el destinatario sin límite de lugar y hora. El notario después de identificarse y cerciorarse de la identidad del notificado, debe proceder a notificarle verbalmente o por medio de un instructivo que contenga: nombre, domicilio y número de notario; el objeto y contenido de la notificación; hora, fecha y lugar de la diligencia; firma y sello del notario.

***b) Notificación cuando no se encuentre el destinatario***

En este caso, el notario debe verificar que el lugar donde se va a llevar a cabo la notificación, es el domicilio del destinatario y a continuación entregar el instructivo a los parientes, empleados o domésticos del destinatario, o a cualquier persona que viva en ese lugar.

El mencionado instructivo, además de los datos indicados anteriormente, debe contener el nombre de la persona que lo recibió y de ser posible su firma, así como su relación con el destinatario. Si el notario se cerciora que es el domicilio del destinatario y no se encuentra persona alguna “podrá practicar la notificación mediante la fijación del instructivo correspondiente en la puerta u otro lugar visible del domicilio del buscado, o bien depositando de ser posible el instructivo en el interior del inmueble indicado, por cualquier acceso” (131).

Son contenido de la cédula de notificación, las condiciones y circunstancias detalladas de la venta propalada por el dueño de la finca. Entre éstas, es conveniente señalar, el lugar, fecha y hora de la firma, para que si el arrendatario quiere hacer uso del derecho de preferencia, se sujete al plazo señalado y no deje a un tiempo indeterminado el otorgamiento de la escritura. Asimismo, debe notificarse que hay que exhibir el precio en la fecha señalada, así como el pago de los gastos y honorarios de la escritura si así se convino. Si estos datos se asientan en la notificación, se asegura y acelera la escritura, pues evita que al inquilino se le requiera nuevamente para su firma.

Una vez realizada la notificación y transcurrido el plazo de treinta días, el notario debe constatar si el inquilino hizo o no uso de su derecho. ¿Cómo comprobarlo? Tendrá que ser por medio de la declaración del vendedor, bajo protesta de decir verdad, de no haber recibido ninguna comunicación de su inquilino aprovechando su derecho. O bien, por la comparecencia de éste ante el notario autorizante, manifestando que no hará uso del multicitado derecho.

Por ser un derecho irrenunciable, pues una primera manifestación podría ser recovada por otra en sentido contrario antes del cumplimiento del plazo, la renuncia realizada por el inquilino se considera firme transcurridos los 30 días señalados por la ley.

### ***c) Que la finca no esté arrendada***

El notario tiene que cerciorarse de esta circunstancia. ¿Cómo lo podrá hacer, si el artículo 282 del Código de Procedimientos Civiles, establece que los hechos negativos no se prueban? Necesariamente tendrá

que ser por la declaratoria del enajenante, bajo protesta de decir verdad, de que la finca no se encuentra arrendada. Para evitar una posible nulidad promovida por el adquirente, es conveniente que el comprador también declare que le consta este hecho.

### **1. Registrar el contrato.**

En el supuesto de casas habitación:

El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal: una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato... (artículo 2448 G).

### **2. Registrar el contrato en el Registro Público de la Propiedad.**

Cuando el contrato de arrendamiento es por más de seis años, o se adelantan rentas por más de tres, se tiene que anotar previamente en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos frente a terceros (artículo 3042, III).

## **El arrendatario. Obligaciones y Derechos**

### **a) Pagar la renta.**

La renta debe entregarse en la forma y tiempo convenidos (Art. 2425, frac. I). Puede consistir en una cantidad de dinero o cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada ( Art. 2399).

### **B) Lugar de pago.**

En el lugar convenido, a falta de convenio en la casa habitación o despacho del arrendatario (Art. 2427). En caso de que el bien arrendado se venda, debe notificarse al inquilino para que sepa a quién pagar. A este



respecto la Suprema Corte de Justicia en jurisprudencia definida ha establecido:

### **MORA EN CASO DE CAMBIO DE PROPIEDAD DEL PREDIO ARRENDADO.**

El nuevo dueño del predio arrendado está obligado a notificar el arrendatario el cambio de propiedad, en términos del artículo 2409 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, sin lo cual el inquilino no incurre en mora en el cumplimiento de sus obligaciones; y al arrendador subrogado, por tanto, no corresponde, frente al inquilino a quien no se ha notificado, la 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 Arias. 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. AD. 3726/58.- Ernesto Campos Luna. Unanimidad de 4 votos.

Si se convino que la renta sería pagada en el domicilio del arrendador, éste se debe establecer claramente. Así lo ha resuelto la Suprema Corte al decir:

## 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.

### **A) Época de pago.**

- a) Si se trata de fincas urbanas, en el plazo convenido y si no existe dicho plazo, la renta se pagará por meses vencidos, contados a partir del día en que se entregó la finca, aunque el contrato se haya celebrado con anterioridad (Art. 2426).

b) En caso de finca urbana para otros fines:

La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de un convenio, por meses vencidos.

El arrendamiento no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato (Art. 2448 E).

c) Fincas rústicas. Por semestres vencidos, salvo pacto en contrario.

d) Bienes muebles. Por años, meses, quincenas, semanas, días, horas, etcétera, según el plazo (Artículos 2461 y 2462).

### **B) Necesidad de requerimiento.**

Si el arrendador no requiere o pasa a cobrar al inquilino, éste no incurre en mora. Así lo ha resuelto la Suprema Corte de Justicia en jurisprudencia definida, al decir:

#### **“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.

### **C) Privilegio para el pago de las rentas.**

El arrendador es un acreedor preferentemente sobre los bienes señalados en el **artículo 2993, fracción VII que dice:**

El crédito del arrendador, con el precio de los bienes muebles embargables que se hallen dentro de la finca arrendada o con el precio de los frutos de la cosecha respectiva si el predio fuere rústico.

#### *1 .Conservar la cosa arrendada*

- A) Es obligación del arrendatario conservar la cosa arrendada y pro lo tanto debe responder de los perjuicios que sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (Artículo 2425, frac.II).
  
- B) Cuando la cosa arrendada es bien mueble y se pierde en poder del arrendatario, tendrá que pagarla pues existe la presunción de que fue por su culpa (Artículo 2018).
  
- C) El arrendatario tiene obligación de cuidar y conservar la cosa arrendada, por esta razón, en caso de incendio, se presume que éste se origina por su negligencia, a menos que se demuestre que fue por causa de fuerza mayor, caso fortuito o vicios de la construcción.

Ahora bien, cuando los inquilinos son varios y no se tiene certeza del lugar donde comenzó el incendio, todos son responsables en proporción a la renta que paguen; si el incendio fue intencional, sólo responderá aquél que lo provocó (Artículo 2437). Cuando alguno de los arrendatarios pruebe que no pudo iniciar en la parte que ocupa, queda libre de cualquier responsabilidad (Artículo 2438). A este respecto la Suprema Corte de Justicia en jurisprudencia definida establece:

### **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 de cuidar con diligencia la fina 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 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.- María Gutiérrez Zamora de Álvarez 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.- Ferreteria y Tlapalería La Sirena. S.A. Unanimidad 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.

D) En caso de que la finca se rente para establecer una industria peligrosa, el arrendatario, en un término no mayor de seis meses, tiene la obligación de asegurar el inmueble contra el riesgo probable. Si no lo hace, será causa de rescisión de contrato.

2ª. Usaría para el uso convenido.

**El artículo 2425, fracción III, dice:**

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

Al respecto existe jurisprudencia de la corte:

### **CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.**

Para que haya contravención a lo contratado, respecto al uso de la cosa arrendada que de 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 se incurre en incumplimiento.

Quinta Época:

Tomo XCI, pág. 1972. A.D. 5938/5.- Balleza Carlos R. Unanimidad de 4 votos.

Sesta 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 María 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.

### *3ª Hacer reparaciones de poca importancia*

Por lo que se refiere a inmuebles el artículo 2444 establece:

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

En relación a los muebles:

#### **ARTÍCULO 2467**

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

*4ª Informar al arrendador la necesidad de hacer reparaciones:*

#### **ARTÍCULO 2415**

El arrendador está 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.

*5ª Informar al arrendador de toda usurpación o novedad dañosa:*

#### **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 se cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

*6ª No variar la forma del bien arrendado:*

#### **ARTÍCULO 2441**

El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si no lo hace debe, cuando la



devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.

*7ª Restituir la cosa.*

En virtud de que el arrendamiento es la transmisión temporal del uso o goce de una cosa, una vez terminado el contrato, el arrendatario debe restituir la cosa en buen estado, en el tiempo convenido, y de acuerdo con el inventario si es que se realizó (Artículos del Código Civil para el D.F. 2442 y 2443).

**SUBARRENDAMIENTO.**

Si el arrendatario tiene consentimiento expreso del arrendador, puede subarrendar el bien arrendado. Si no tiene el mencionado consentimiento, no nacen obligaciones para el arrendador (*res inter alia acta* y el arrendatario es responsable solidario con el subarrendatario del pago de los daños y perjuicios que se provoquen (Artículo 2480), independientemente de que es una causa de la rescisión del contrato (Artículo 2489, frac. III).

Ahora bien, si el arrendador autoriza subarrendar, el arrendatario y el subarrendatario serán responsables frente al arrendador, salvo pacto en contrario (Artículo 2481).

## CAPÍTULO TERCERO

### III.- PRORROGA LEGAL Y LA TÁCITA RECONDUCCIÓN

#### A) Causas de terminación del arrendamiento.

Antes de referirnos a las diversas formas o maneras de terminar el arrendamiento haremos un pequeño preámbulo con las causas que hacen cesar al mismo. Algunas se refieren según Ruggiero Roberto a la bilateralidad del contrato y no son otra cosa que aplicaciones del principio de la condición resolutoria tácita por incumplimiento de las obligaciones recíprocas y otras se refieren a la necesidad de existencia de la cosa o a la esencial temporalidad de la relación.

Para Clemente de Diego, las causas de extinción pueden ser normales, que entran en la naturaleza del contrato, y accidentales. Entre las primeras se encuentra la expiración del plazo, ya sea porque las partes lo hayan fijado o porque la ley lo fije. Por su parte Sánchez Román opina que el cumplimiento del contrato de arrendamiento puede ser como el de todos los demás contratos; judicial y extrajudicial.<sup>23</sup>

El primero representa la voluntaria observancia de lo pactado por las partes, el segundo se refiere a la doctrina de las acciones nacidas de este contrato, para obtener judicialmente su cumplimiento, cuando alguna de las partes falta a lo estipulado en el contrato.

---

<sup>23</sup> CRELEMENTO de Diego Felipe, Instituciones de Derecho Civil Español. Nueva Edición Alfonso Cosío, Madrid. 1959. pág. 136.

El maestro Leopoldo Aguilar en su libro de Contratos señala causas generales y causas especiales.<sup>24</sup>

Las primeras se refieren al vencimiento del plazo; al mutuo disenso, realización de la condición resolutoria, rescisión, nulidad, pérdida de la cosa, expropiación y evicción.

La causa especial se refiere a la forma de terminación de los contratos celebrados por tiempo indeterminados, Arts. 2478 y 2479.

Este criterio es el mismo que presenta el maestro Rojina Villegas pues se refiere a causas generales aplicables a todo tipo de contrato y a causas especiales que es lo referente a la terminación de los contratos voluntarios.<sup>25</sup>

Por lo que es necesario hacer una distinción de dos clases de contratos.

Los de tiempo determinado a que se refiere el Artículo 2484 del actual Código Civil y que son todos los que especifican el término del mismo.

Los que no especifican término del arrendamiento y que están contemplados por los Artículos 2478 y 2479 y que generalmente son los que nacen por apatía o por ignorancia del arrendador y que no elabora un contrato formal donde especifique el período que durará el arrendamiento.

---

<sup>24</sup> AGUILAR Carbajal, Leopoldo. Op. cit. pág. 162.

<sup>25</sup> ROJINA Villegas, Rafael. Op. cit. pág.246.

Después de esta breve introducción procedemos a enumerar las diversas causales de terminación a que se refiere el artículo 2483 del Código Sustantivo de la materia y que son los siguientes:

Dice el precepto antes mencionado: "El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato 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, por causa de utilidad pública; y

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

**I.- POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO O POR LEY, O POR ESTAR SATISFECHO EL OBJETO PARA QUE LA COSA FUE ARRENDADA.**

Cuando se ha realizado el objeto para el que se arrendó la cosa, termina el arrendamiento pues no habría motivo una vez realizado el fin, para que siguiera el contrato, por ejemplo cuando se ha arrendado una oficina para una campaña política que dura tres meses, una vez pasadas las elecciones, no habría razón para obligar a las partes a dejar en vigor un

contrato que no les proporciona ninguna utilidad, una vez expirado el término fijado por las partes o por la ley.

En este primer caso sólo se presenta problema cuando el inquilino se niega a entregar la habitación, a pesar de haberse cumplido el plazo.

En primer término puede solicitar la prórroga si ha estado al corriente del pago de la renta, la cual generalmente es concedida si se acepta el monto o porcentaje de la renta que fije el arrendador.

Cuando no se ponen de acuerdo en el incremento de la renta, el arrendador tendrá que aducir a los tribunales del arrendamiento inmobiliario para después de sostener una controversia judicial molesta y costosa, poder lograr que su local le sea devuelto por el arrendatario.

## **II.- POR CONVENIO EXPRESO.**

Todos los contratos pueden terminar por convenio expreso de los contratantes, la razón es que así como se celebra el contrato por el consentimiento de las partes puede terminar por la misma causa, es decir por la voluntad de los dos contratantes, no se permite que se termine por la sola voluntad de uno de ellos cuando el otro no está de acuerdo.

## **III.- POR NULIDAD.**

Dada la naturaleza del contrato de arrendamiento, es decir por ser de tracto sucesivo, la nulidad produce efectos muy especiales, cuando se declara nulo el contrato de arrendamiento deja de producir efectos desde el momento en que se declara la nulidad, pero los que ha producido en el

pasado no se pueden evitar, puede declararse la nulidad, entregar el arrendatario la casa, pero no puede haber dejado de vivir en ella, produce pues, la nulidad, efectos solo desde que se declara.

El artículo 1813 del Código Civil nos dice que: "El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste, en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.

En la práctica es rareza que se de la terminación de contrato de arrendamiento por nulidad.

#### **IV.- POR RESCISIÓN.**

Los contratos bilaterales terminan por la falta de cumplimiento de algunas de las obligaciones de los contratantes, no es preciso que se diga en el contrato que éste se rescindirá porque se falta a las obligaciones pactadas, esta cláusula va implícita.

El arrendador puede pedir la rescisión del contrato por falta de pago de la renta en los términos convenidos, por usar la cosa contraviniendo la naturaleza o destino de la misma o por subarrendar sin anuencia del propietario. Puede también el arrendatario pedir la rescisión del contrato cuando el arrendador no entrega la cosa en el tiempo convenido, cuando no haga las reparaciones necesarias para conservar la cosa, o bien cuando dichas reparaciones duren más de dos meses, cuando sin motivo justificado se oponga el arrendador al subarriendo.

Dice el Artículo 2489 "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en la fracción I del artículo 2425. Actualmente tenemos que fundamentarnos en el Artículo 2448 letra "E" de la última reforma de 1985 en materia de arrendamientos.

II Y III... Derogado.

IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario.

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

#### **V.- POR CONFUSIÓN.**

Cuando se reúnen en una misma persona los caracteres de arrendador y arrendatario, por ser incompatibles se opera la confusión, sólo puede suceder esto cuando el arrendatario adquiere en propiedad la cosa que tenía como inquilino.

#### **VI.- POR PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN TOTAL DE LA COSA ARRENDADA, POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.**

Siempre que la cosa arrendada se destruye o se pierde totalmente, termina el contrato, ya que deja de tener objeto, pero esa destrucción debe ser por caso fortuito o fuerza mayor, pues si se destruye o pierde por culpa

de cualquiera de las partes, aunque el contrato termina, produce efectos diferentes, es preciso que la destrucción sea total, pues si es parcial y no se impide el uso de la cosa puede continuar el contrato aún cuando el arrendatario pida reducción en la renta.

## **VII.- POR EXPROPIACIÓN DE LA COSA ARRENDADA.**

Cuando la expropiación se hace por causa de utilidad pública termina el arrendamiento, esto constituye una excepción a la regla en virtud de la cual la enajenación de una cosa que ha sido dada en arrendamiento no origina la terminación del contrato; si la enajenación fue hecha en vista de los intereses generales, el arrendamiento termina porque es incompatible la continuación del arrendamiento con el destino que se dará a la finca expropiada. Verificada la expropiación, no solo el propietario tiene derecho a indemnización, sino que, el arrendatario también, en vista del mal que se le causa, puede pedir que se le indemnice.

## **VIII.- POR EVICCIÓN.**

El arrendatario que sufre la desposesión del predio y no lo puede utilizar, tiene derecho a pedir la terminación del contrato ya que el arrendamiento carece de objeto. Según el grado de mala fe que tenga el arrendador será la responsabilidad en que incurra.

En la legislación actual no se contempla como causal de terminación del contrato de arrendamiento, el Artículo 2484 previene que cuando éste se ha hecho por tiempo indeterminado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.



Respecto a los arrendamientos por tiempo indeterminado aunque en la actualidad no son muy comunes, la ley los ha reglamentado diciendo que podrán terminar por la voluntad de cualquiera de las partes, solo que, para evitar perjuicios, la parte que quiera la terminación dará un aviso con dos meses de anticipación, tratándose de fincas urbanas; durante los cuales el arrendatario está obligado a poner cédulas y mostrar el interior de la casa a los que por ella se interesen.

Esta disposición del aviso indubitable, se fundamenta en el Artículo 1797 del Código Civil que dice que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Sin embargo hay otras causas de terminación del arrendamiento como son:

- Por extinción del usufructo.

En este caso se está a lo dispuesto por los siguientes:

**ARTÍCULO 1002.-** El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.

**ARTÍCULO 2493.-** Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el

arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

- Por concurso del arrendador o del arrendatario.

Esta situación no altera el contrato de arrendamiento sin embargo, la Ley de Concursos Mercantiles dispone:

**ARTÍCULO 92.-** Los contratos, preparatorios o definitivos, pendientes de ejecución deberán ser cumplidos por el comerciante, salvo que el conciliador se oponga por así convenir a los intereses de la Masa.

El que hubiere contratado con el comerciante, tendrá derecho a que el conciliador declare si se opondrá al cumplimiento del contrato. Si el conciliador manifiesta que no se opondrá, el comerciante deberá cumplir o garantizar su cumplimiento. Si el conciliador hace saber que se opondrá, o no da respuesta dentro del término de veinte días, el que hubiere contratado con el comerciante podrá en cualquier momento dar por resuelto el contrato notificando de ello al conciliador.

Cuando el conciliador esté a cargo de la administración o autorice al Comerciante la ejecución de los contratos pendientes, podrá evitar la separación de los bienes, o en su caso exigir su entrega, pagando su precio.

**ARTÍCULO 106.-** El concurso mercantil del arrendador no resuelve el contrato de arrendamiento de inmuebles.

El concurso mercantil del arrendatario no resuelve el contrato de arrendamiento de inmuebles. No obstante lo anterior, el conciliador podrá optar por la resolución del contrato en cuyo caso, deberá pagarse al arrendador la indemnización equivalente a tres meses de renta, por el vencimiento anticipado.

- No se termina por la muerte (2448 H)

No obstante que en el arrendamiento se crean derechos personales, en el supuesto de que fallezca ya sea el arrendador o el arrendatario, el contrato sigue vigente. A este respecto la Suprema Corte de Justicia en jurisprudencia definida señala:

### **ARRENDAMIENTO, MUERTE DE LOS CONTRATANTES.**

El arrendamiento continúa a pesar de la muerte de los contratantes, porque ese hecho no esté previsto como causa de terminación del contrato en el artículo 2408 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, ni es causa de rescisión según el artículo 2408 del mismo ordenamiento.

Para precisar a quien o quiénes corresponden los derechos derivados del contrato cuando muere el arrendatario y se trata de rentas bajas que harían onerosa la tramitación del juicio sucesorio, la Suprema Corte, con apoyo en el artículo 1288 del Código Civil, ha sostenido que, desde el momento de la muerte del arrendatario, los presuntos herederos: esposa, hijos, hermanos, que continúan poseyendo como inquilinos, son comuneros, y cualquiera de ellos tiene legitimación activa y pasiva para comparecer a juicio en defensa de los derechos del arrendatario, aun cuando no exista testamento, ni albacea, ni declaración de herederos, procedimiento

sucesorio cuya iniciación no es condición de la titularidad de los derechos hereditarios, porque éstos se transmiten al momento de la muerte del autor de la sucesión.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XXIX, pág. 41. A.D. 397/59.- María del Carmen Caso.- 5 votos.

Vol. XXXI, pág. 21.A.D. 7251/58.- Etel R. Vda. De Shaderman.

Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI, pág. 27. A.D. 4552/59.- Bernardino Manabrito.-

Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI, PÁG. 104. A.D. 3921/59.- Francisco Gallina M.- 5 votos.

Vol. XLII, pág. 119. A.D. 3205/59.- Elisa Velasco Vda. De Orozco.- 5 votos.

Por lo que se refiere a casa habitación, el artículo 2448 H establece:

El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarios, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Si no se trata de casa habitación, puede establecerse pacto en contrario (Artículo 2408).

- Por venta judicial.

ARTÍCULO 2495.- Si el inmueble dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato del arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los setenta días anteriores al secuestro del inmueble, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido.

#### **Crítica al artículo 2484 del Código Civil.**

Dice el Artículo 2484 que: “si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Indudablemente que el numeral en cuestión se refiere a la terminación del contrato a la que se refiere la Fracción I del Artículo 2483 cuando utiliza las palabras “por haberse cumplido el plazo fijado”.

**El artículo 2478 dice:** “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 con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

**Y el artículo 2479** establece: Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.

Con todo lo anteriormente expuesto estamos en condiciones de hacer la crítica al Artículo 2484 y ésta es en el sentido de que el señalamiento de este precepto solo es eficaz para el caso de que el arrendatario desee dar por terminado el contrato.

En caso contrario o sea que el arrendador quiera la desocupación porque así lo marca el contrato dada la fecha de vencimiento, pero que se encuentre con la oposición del inquilino: aquí no tendrá eficacia la disposición del Artículo 2484, sino que a todas las disposiciones habidas y por haber para hacer desalojar la vivienda motivo de la litis.

### **La Tácita reconducción y el derecho procesal.**

Cuando en un contrato celebrado por tiempo determinado, el arrendatario continua en posesión del inmueble y el arrendador percibiendo las rentas, se entiende prorrogado por tiempo indeterminado (Art. 2487). Si la finca es rústica sólo queda prorrogado por un año. Al respecto la Suprema Corte ha definido en jurisprudencia:

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

Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorios

Federales, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

Sexta Época, Cuarta Parte:

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

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

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

Vol. XXXVII, pág. 36 A.D. 7539/59.- Waldo Soberón. 5 votos.

Vol. XL, pág. 76. A.D. 4276/59.- David de J. Jiménez. Unanimidad de 4 votos.

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

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

Quinta Época:

Tomo LXXXII, pág. 878.- Asúnsolo Herrera, Emilia. 5 votos.

Sexta Época, Cuarta parte:

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

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

Vol. XLI, pág. 19. A.D. 1560/59.- María del Refugio Olalde. 5 votos.

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

Derecho romano. En el derecho romano la tácita reconducción se daba concediendo al arrendatario un plazo igual al originalmente convenido. En nuestra legislación, en tratándose de predio rústicos se da una prórroga por un año más y cuando son predios urbanos, el contrato se convierte en plazo inmediato.

La tácita reconducción está fundamentada en la consideración de un consentimiento tácito.

Ahora bien, si un contrato de arrendamiento se prorroga en virtud de la tácita reconducción, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero salvo convenio en contrato (Art. 2487). Así por ejemplo el fiador sólo se obliga por el término fijado en el contrato original.

1. Se iguala la tácita reconducción para los arrendamientos de predios rústicos y de predios urbanos, prolongando el contrato en ambos casos por tiempo indefinido (2487).

Los cambios de 1993 al Código de Procedimientos civiles pueden sintetizarse así:

- a) Se da el mismo tratamiento en un juicio a todos los arrendamientos inmobiliarios y no uno especial para los arrendamientos de casas o locales destinados a habitación (rubro del título XVI bis), con las siguientes peculiaridades.
- b) Se reduce a cinco días el plazo de nueve días para contestar la demanda, para formular reconvencción y para contestar ésta (Artículo 959), y no hay la audiencia previa de conciliación, sino



sólo una única audiencia en la que se exhorte a las partes a una amigable composición, se desahoguen todas las pruebas admitidas a las partes, y se dicte sentencia (Artículo 961).

- c) Cuando el arrendatario demandado confiese o se allane a la demanda, el juez le concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble (Artículo 517-III, in fine).
- d) Las partes deberán ofrecer sus pruebas en los cuatro escritos que fijan la controversia (demanda, contestación, reconvenición y contestación a ésta), y deberán exhibir al mismo tiempo los documentos que obren en su poder, o el escrito sellado donde hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder (Artículo 958).
- e) La preparación de las pruebas queda a cargo de las partes, ya que deben ellas presentar a los testigos, a los peritos y las demás pruebas que se les hayan admitido, y solo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente tal desahogo, el juez expedirá oficios o citaciones y nombrará peritos, poniendo a disposición de la parte oferente de la prueba, los oficios y citaciones, para que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen precisamente en la audiencia (Artículo 960-I)
- f) Deben los oferentes de prueba de informes recabar ellos mismos tales informes (Artículo 285), ya que el juez solo debe poner a disposición de ellos los oficios en que se soliciten tales informes (Artículo 960-I).

- g) En la fecha de la audiencia deben desahogarse todas las pruebas (Artículos 959 in fine y 961-II).
- h) Se declara desierta la prueba por causa imputable al oferente, si el dictamen de su perito o la declaración de su testigo o el documento solicitado por él, no se desahogan en la audiencia (Artículos 960-II y 961-III).
- i) La prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras, solo se admite en el periodo de ejecución de sentencia y siempre que ésta haya declarado su procedencia (285).
- j) La sentencia debe dictarse de inmediato por el juez, tan pronto sean desahogadas las pruebas y aleguen las partes (Artículo 961-III).
- k) Cuando el inquilino demandado no acredite a solicitud de la actora con los recibos de renta o los escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, y se lo reclame el pago de éstas, se procederá al embargo de bienes al inquilino (Artículo 962).
- l) Siempre se tiene como domicilio legal del inquilino el inmueble motivo del arrendamiento (Artículo 963).
- ll) Las sentencias interlocutorias de los incidentes deben dictarse conjuntamente con la sentencia definitiva (Artículo 364).

- m) Todas las apelaciones intermedias deberán resolverse al mismo tiempo que la apelación contra la sentencia definitiva, y si no se apela de ésta, se entenderán consentidas las resoluciones relativas a las apelaciones intermedias (Artículo 965-I).
- n) No procede la apelación extraordinaria (Artículo 965-II).
- ñ) Todas las apelaciones se admiten en el efecto devolutivo (Artículo 966).
- o) Se suprime el juicio de desahucio.

Como se advierte, el fondo de las reformas de 1993 en materia de arrendamiento, es por una parte, que en la legislación sustantiva prevalezca a toda costa el principio de la *autonomía de la voluntad*, y para ello se suprimieron todas las prórrogas legales del arrendamiento, no solo la de los dos años de las reformas de 1985, sino aún la de un año prevista en el art. 2485, y se suprimió también el derecho de preferencia del inquilino para nuevos arrendamientos, dejándose así la más amplia libertad para la fijación del monto de la renta en cada contrato aislado de arrendamiento; y por otra parte, hacer en la legislación procesal que se dé cumplimiento también al mismo principio de la *autonomía de la voluntad*, agilizando para ello el trámite de los juicios de arrendamiento, reduciendo en ellos los plazos para los escritos que fijan la controversia, exigiendo que las mismas partes sean las que aporten sus pruebas, reduciendo a una sola audiencia el desahogo de éstas, permitiendo la ejecución provisional de la sentencia que condene a la desocupación por ser ella solo apelable en el efecto devolutivo, y suprimiendo la apelación extraordinaria.

## CAPÍTULO CUARTO

### IV. PROPUESTAS.

#### Introducción

Debido a la importancia que tiene el Contrato de arrendamiento, que debe ser protectora, porque su intención es defender la parte débil que es el arrendatario en el contrato de arrendamiento.

En la legislación inquilinaria ofrece dos peligros que hay que cuidar para que a la postre no degeneren en una legislación inquilinaria o adversa a los mismos inquilinos, a que más se pretendió beneficiar y favorecer con sus disposiciones.

Por lo tanto presentamos propuestas que están apegadas a la realidad social, económico y cultural de los habitantes del Distrito Federal.

- **El artículo 2448** del Código Civil vigente en el Distrito Federal establece "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

Lo establecido en este artículo es claro, sin embargo al final de dicho precepto nos dice salvo convenio en contrario, esto nos da la idea de que pudiera el arrendatario solicitar prórroga, pero esto sería potestativo, o sea que dependerá del criterio del inquilino al hacer efectiva esa facultad o no, lo cual como es evidente tendrá que ejercerse antes de que concluya el

término del año forzoso, ya que una correcta interpretación no permite prorrogar un convenio que ya no tiene vida jurídica y si bien esa facultad es irrenunciable, ello se debe entender en el sentido de que no se podrá establecer en el contrato respectivo cláusula alguna que permita su renuncia anticipada.

Por lo que se debe reformar dicho artículo 2448-C, en su parte final donde dice salvo Convenio en contrario y debe quedar así. Artículo 2448-C. "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario; eliminando la última parte que dice: salvo convenio en contrario".

- Se propone que el artículo 2448-D que fue derogado. Se contemple nuevamente en el capítulo correspondiente, ya que anterior a su derogación decía: La renta deberá estipularse en moneda nacional. Pues con base a que algunos arrendadores, las rentas las cobran en dólares, como si el dólar fuera la unidad monetaria de curso legal en nuestro territorio nacional, por lo que además de lo que señalaba dicho artículo derogado debería adicionarse de que los arrendadores no podrán cobrar en dólares las rentas de casa habitación, ni locales y otros espacios semejantes.

- La segunda parte del artículo 2416 de nuestro Código Civil para el Distrito Federal establece "quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento" en nuestra opinión, debe omitirse en dicho precepto pues da lugar a los arrendadores que no quieren cumplir con la obligación de realizar las reparaciones a que está comprometido, presione al inquilino a que rescinda el contrato.

- Por lo que proponemos que ésta última parte se derogue y quede así: artículo 2416. “Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, aunque más adelante establece que puede el arrendatario acudir al juez para obligar al arrendador a cumplir”. Pero en la práctica hemos observado que el arrendador amedrenta al inquilino para no cumplir con lo que antes se había comprometido.

- La prórroga legal en el arrendamiento a que se refiere el artículo 2448-C en la actualidad constituye una figura decorativa ya que los destinatarios de la misma no se sujetan a su imperio por lo que tal disposición carece de eficacia, por lo que proponemos: que se agregue una fracción mas al artículo 62 del Código de Procedimientos Civiles o varias, donde se establezcan “sanciones a los arrendadores que no se sujeten a lo que establece nuestro Código Sustantivo”.

- Proponemos otra solución para resolver el problema inquilinario en especial en el Distrito Federal es: que el Gobierno local y federal estimule y aliente a los propietarios e inversionistas para que construyan viviendas y para tal fin solo a base de alicientes fiscales pueden lograrse resultados satisfactorios, alicientes que podrán consistir en exención del impuesto sobre la renta a los ingresos por rentas de locales para habitación con rentas de bajo monto, y exenciones del respectivo impuesto predial para las nuevas viviendas que construyan y se den en arrendamiento.

## CONCLUSIONES

1. Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto.

La certeza en el precio es el elemento esencial del contrato, es decir, debe expresarse en una cifra exacta ya que si no fuere así o es otro contrato o un innominado.

2. Económicamente el arrendamiento tiene la función de permitir a persona distinta del dueño, el aprovechamiento de una riqueza ya creada.
3. El arrendamiento puede transferir el uso solamente de la cosa: arrendamiento de una casa habitación; o bien, también el goce; arrendamiento de un campo para su cultivo.
4. Siempre el arrendamiento tendrá la obligación de restitución del bien, en especie. El arrendamiento en la Época Colonial se refiere a distintos aspectos; tales como el de alcabalas, fiscal de muebles e inmuebles, pero lo más trascendente en esta materia fueron las leyes de partidas y Novísima Recopilación puestas en vigor dentro de las colonias españolas por Cédula del Rey Carlos IV de 1805 constituyendo éstas, otro valioso antecedente que le sirve de sustento al derecho contemporáneo mexicano y concretamente la ley VIII

contenida en el libro X título X que obligaba a los propietarios y administradores de inmuebles a no tener a sus casas cerradas y sin uso y arrendarlas a precios justos.

5. Es notable el avance que ha tenido la legislación civil vigente, principalmente en lo que se refiere “a sociabilizar el derecho” pues como es lógico suponer y entender que las necesidades económicas y jurídicas de nuestro tiempo son muy distintas a las que imperaban en el siglo pasado y a principios del presente y en consecuencia al individuo, no puede dejar de considerársele como miembro de la sociedad; sus relaciones jurídicas deben reglamentarse armónicamente y el derecho de ninguna manera puede prescindir de su fase social, con el fin de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados.
6. El contenido del Artículo 2448 letra “F” del Código Civil vigente en el Distrito Federal que dice que “el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador”. En concordancia con el numeral 1833 que expresa que cuando la ley exija determinada forma para un contrato mientras que éste no revista esa forma no será válido, nos da sustento para concluir que dicho contrato es estrictamente formal.
7. Actualmente la voracidad de los arrendadores hace que éstos violen las disposiciones que en esta materia existen en cuanto no se respete la temporalidad de los contratos pero el Artículo 2448 del Código Civil vigente es claro al decir que las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A 2448-B 2448-G y 2448-G son de orden



público e interés social, por lo tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrato se tendrá por no puesta. Por lo que atendiendo al espíritu de este precepto, las autoridades competentes deben combatir este vicio de arrendadores aplicándoles medidas disciplinarias.

8. La segunda parte del Artículo 2416 del Código Civil que dice “quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento”, en nuestra opinión debe omitirse en dicho precepto pues da lugar a los arrendadores que no quieren cumplir con la obligación de realizar las reparaciones a que está comprometido, presionen al inquilino a que rescinda el contrato.
9. El artículo 2412 Fracción II y el 2423 Fracción I del Código Civil, marca las obligaciones para el arrendador de conservar la vivienda en buen estado, pero éste por lo general no cumple con estas normas, por lo que el legislador debería ser más preciso estableciendo un plazo quizás para que se hiciera una revisión forzosa a las viviendas con el fin de realizar las reparaciones a que hubiera lugar.
10. La adición insertada al Título VI Capítulo IV del Código Civil contemplada por el Artículo 2448 y todas sus Fracciones, letras de la “B” a la “I”, es muy loable porque significa que existe voluntad del régimen actual para resolver problemas sociales como el del arrendamiento, no obstante, se siguen observando desacatos a esta ley por parte de arrendadores.
11. En consecuencia, a toda clase de contratos de arrendamiento de inmuebles que se celebren después del 19 de octubre de 1993

entre personas diferentes a las que en esa fecha tuvieran celebrado otro contrato de arrendamiento respecto de la misma finca, les es aplicable la nueva legislación de 1993, porque sería ilógico y contrario al espíritu de la Ley, pretender que hasta el 19 de octubre de 1998 pudieran considerarse como contratos exentos de la aplicación de la nueva legislación de 1993 todos aquellos contratos que se celebran con respecto a una determinada finca, que el 19 de octubre de 1993 hubiera estado arrendada, aunque fuera entre personas diferentes a las que entonces tenían celebrado otro contrato respecto de esa misma finca.

12. El espíritu de la disposición legal en cuestión, misma que debe prevalecer sobre el texto confuso de la fracción I del art, 2º transitorio reformado, fue solo proteger al inquilino del inmueble para uso habitacional, y no fue crear un estatuto real de protección a esa finca para que cualquier persona que celebrara un contrato de arrendamiento para uso habitacional respecto de esa finca después del 19 de octubre de 1993, pudiera considerarse sustraído a la aplicación de la nueva legislación de 1993, con tal de que en esa fecha 19 de octubre de 1993, hubiera estado dado en arrendamiento a otra persona distinta de la que después de esa fecha celebró otro contrato de arrendamiento.
  
13. La prórroga legal debe aplicarse tanto a los contratos de término fijo como a los indefinidos, toda vez que de acuerdo a nuestra legislación vigente el arrendamiento es considerado de Orden Público e Interés Social lo contrario sería antijurídico pues constriñería ésta a los arrendamientos determinados y lo social está dirigido a beneficiar al mayor número de personas en una sociedad determinada.

14. Considerando que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación es hoy y siempre un problema social que se agudiza en las grandes concentraciones urbanísticas como la de nuestra Ciudad de México, Distrito Federal, debe ser un permanente motivo de preocupación de los gobiernos, legisladores y juristas para que con sensibilidad se avoquen a la creación y búsqueda de medidas que vengan a solucionar este flagelo social que es el arrendamiento.
  
15. Se propone que las rentas deben cobrarse en moneda nacional ya que es la unidad monetaria de curso legal en nuestro territorio nacional, derogar el artículo 2448 D. del Código Civil para el D.F., en otras propuestas que el Gobierno local y Federal, estimule y aliente a los propietarios e inversionistas pero con aliciente fiscal.

# BIBLIOGRAFÍA

## DOCTRINA

AGUILAR Carbajal Leopoldo, Contratos Civiles. México, Edit. Porrúa. 1992.

ALCALÁ Zamora Y CASTILLO Niceto, Derecho Procesal Mexicano. México, Edit. Porrúa, 1996.

BECERRA Bautista José, El proceso Civil en México, México, Edit. Porrúa, 1998.

BORJA Soriano Manuel, Teoría General de las Obligaciones. México, Edit, Porrúa, 1998.

BRICEÑO Sierra Humberto, El Juicio Ordinario Civil, México, Edit. Trillas, 1997.

CALAMANDREI Piero, Instituciones de Derecho Procesal, Buenos Aires, Edit, Ejea, 1996.

CARNELUTTI Francesco, Sistema de Derecho Procesal Civil, Buenos Aires, Edith. UTEHA, 1986.

DE PINA Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, México, Edit. Porrúa. 1998.

DE PINA Rafael y CASTILLO Larrañaga José, Derecho Procesal Civil. México, Edit. Porrúa, 1996.

GARCÍA Trinidad, Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho. México, Edit, Porrúa, 1997.

GUTIÉRREZ Y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Edit. Porrúa. 2002.

GOMEZ Lara Cipriano. Derecho Procesal Civil. México, Edit. Oxford. 2002.

LEMUS García Raúl, Derecho Romano Compendio. México, 1996.

MARGADANT S. Guillermo F. Derecho Romano, México, Edit. Esfinge 1998.

PALLARES Eduardo, Derecho Procesal Civil, México, Edit. Porrúa. 1980.

ORTIZ Urquidi Raul, Tratado de Derecho Civil México, Edit. Porrúa, 1998.

PLANIOL Marcel Y GEORGES Ripert, Tratado Elemental de Derecho Civil, México, Edit. Cárdenas, 1983.

PETIT Eugéne, Tratado Elemental de Derecho Romano, México, Edit. Época, 1986.

PONCE DE LEON Armenta, Luis. Metodología del Derecho, Edit. Porrúa, México, 2002.

RODRÍGUEZ Domínguez Humberto, El tratamiento Fiscal de los Contratos de Arrendamiento, Regalías, Comodato y Promesa, México, DOFISCAL EDIT. 1981.

ROGGIERO Roberto de, Instituciones de Derecho Civil. Madrid, España, 1939.

ROJINA Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, México Edit. Porrúa, 1977.

ROJINA Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Obligaciones, Introducción y personas", 1987.

SÁNCHEZ Medea Ramón, De los contratos Civiles, Edit. Porrúa, México, 1998.

ZAMORA Valencia Miguel Ángel, Contratos Civiles México, Porrúa, 1996.

## LEGISLACIONES

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Edit. Sista, México, 2004.

CÓDIGO CIVIL PARA EL D.F., Edit. Sista, México, 2004.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, D.F. Edit, Sista. México, 2004.

LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. Edit. Sista, México, 2004.

LEY INQUILINARIA PARA EL DISTRITO FEDERAL. México, 1998.