



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

**“EL FIADOR, EN EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS
URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN”**

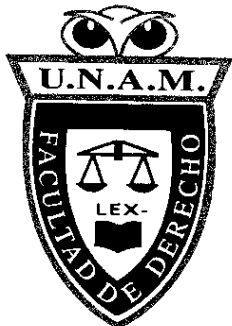
T E S I S

**QUE PARA OPTAR POR TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A:

FIDENCIO BUSTOS ASTUDILLO

ASESORA DE TESIS: DRA. MARÍA LEOBA CASTAÑEDA RIVAS



CIUDAD UNIVERSITARIA

2007



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.

A DIOS:

POR PERMITIRME DÍA A DÍA LUCHAR Y
CONTINUAR MI CAMINO Y LIBRAR LOS
OBSTÁCULOS QUE SE INTERPONEN, CON
PASO FIRME.

A MIS PADRES:

POR HABERME REGALADO LA EXISTENCIA.
ESTE TRABAJO TAMBIÉN ES SUYO.

A MIS HERMANOS:

POR SU SOLIDARIDAD Y APOYO FRATERNAL.

A MI ESPOSA:

POR SU AMOR DESINTERESADO Y APOYO
INCONDICIONAL.

A MI HIJA EVA ERNESTINA:

POR PERMITIRME COMPARTIR SU ALEGRÍA
Y POR MOTIVARME EN MI EXISTIR.

AL MAESTRO ENRIQUE CENDEJAS ZÚÑIGA.
MI ADMIRACIÓN, CARIÑO Y RESPETO POR SER
FACTOR DECISIVO EN MI FORMACIÓN PROFESIONAL.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO:
LA GRANDEZA DE ESTA INSTITUCIÓN ME HACE SENTIR
ORGULLOSO DE PERTENECER A OTRA GENERACIÓN MÁS DE
ABOGADOS FORMADO EN LA MÁS GRANDE DE AMÉRICA
LATINA.

A MI MAESTRA ASESORA DE TESIS

DRA. MARÍA LEOBA CASTAÑEDA RIVAS:
MI RECONOCIMIENTO Y GRATITUD A ESTA
CATEDRÁTICA FORMADORA DE NUEVOS
ABOGADOS. GRACIAS MAESTRA.

A TODOS MIS MAESTROS:
QUIENES INCULCARON EN MÍ
EL VALOR DE LA JUSTICIA Y
EL SABER DEL DERECHO.

ESPECIALMENTE A LA

SRA. AZUCENA OTERO GUTIÉRREZ.
POR CONFIAR EN MÍ Y BRINDARME
SU GRAN APOYO PARA MI TITULACIÓN.

G R A C I A S

“EL FIADOR, EN EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN”

PRÓLOGO

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO EN EL EXTRANJERO Y MÉXICO

A. .En Roma.	2
B. En el Derecho Francés.....	21
C. En España.....	24
D. Progresión histórica del arrendamiento en México.....	25

CAPÍTULO SEGUNDO

GENERALIDADES SOBRE EL ARRENDAMIENTO

A. Concepto de arrendamiento.	40
B. Elementos de la definición del contrato de arrendamiento.	44
C. La Concesión del uso o goce temporal de una cosa.....	45
D. El pago de un precio cierto.....	47
E. La restitución de la cosa.....	52
F. Clasificación del contrato de arrendamiento.....	53
G. Elementos de existencia y de validez del contrato de arrendamiento.	55

CAPÍTULO TERCERO

REGULACIÓN JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN

A. Su regulación específica en el Código Civil para el Distrito Federal.	78
B. Condiciones y formalidades que debe revestir este contrato.	81
C. La figura del fiador en el Código Civil para el Distrito Federal.....	94
D. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sobre la figura del fiador.....	99

CAPÍTULO CUARTO
EL FIADOR EN EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A
LA HABITACIÓN

A. Concepto civil y mercantil del fiador.	104
B. Análisis del artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal.	114
C. Problemática planteada derivada de la figura del fiador.	117
D. De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.	119
E. Propuesta de solución a la problemática planteada.	125
CONCLUSIONES	132
BIBLIOGRAFÍA	136

PRÓLOGO

Corría el año de 1989, cuando ingresamos a la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, con la esperanza y firme convicción de formarnos como profesionistas, hombres de bien y mejor intencionados en esta noble profesión, de Licenciado en Derecho. Recuerdo que las materias de primer semestre las componían Introducción al Estudio del Derecho, Derecho Romano I, Teoría Económica y Sociología, fue hasta el segundo semestre que tuve contacto con la materia de Derecho Civil Uno cuya exponente era la brillante Licenciada Leoba Castañeda Rivas, ahora ya con el grado de Doctora y es precisamente aquí donde surgió la motivación de hacer o escribir algo sobre la materia de Civil que tan brillantemente impartía, la referida maestra.

Lo anterior lo cito en razón de que gracias a mi asesora la doctora Leoba Castañeda Rivas cuyas motivantes clases, despertaron en mí el inclinarme a escribir sobre el tema que denominé “EL FIADOR EN EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN”, sobre todo porque no hay un plazo término específico para la duración de la garantía o fianza del fiador y si varias obligaciones para cuando el fiado (arrendatario) no cumple con dicha obligación, es más, el fiador, es el menos beneficiado con dicho contrato u obligación.

Por lo escrito, en atención a que “la ley ordena no discute” es que desde nuestro particular punto de vista, debe hacerse constar por escrito y como

requisito para el contrato de arrendamiento, el término de la garantía o fianza del fiador.

De observarse lo que vamos a proponer se evitarían en mucho varias de las controversias derivada de los contratos derivadas de los contratos de arrendamiento inmobiliario, pero sobre todo si se cuenta con una asesoría jurídica apropiada en esta materia y todos cumplamos con lo que estamos obligados no habría necesidad de dichas controversias. Es urgente que se cambie la cultura jurídica del abogado y de los clientes, ya que no se trata de buscar la forma de no cumplir con la obligación o buscar los medios de evadir la acción de la justicia, sino más bien de que cumplamos a lo que nos hemos obligado y conforme a derecho.

El Autor.

INTRODUCCIÓN

El protocolo de tesis, que presento a su siempre docta y calificada opinión, tendrá como propósito, resaltar la importancia de la figura del fiador, en el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, pero sobre todo, la omisión que hay en el Código Civil para el Distrito Federal, en relación al término o vigencia del fiador, para responder por su fiado, (arrendatario) cuando el contrato se prorrogue por otro año, el fiador, deberá recoger su firma o extinguir su obligación desde ese momento.

Lo anterior, se hace en razón de que, si bien es cierto, que hay criterios que establecen algunos Jueces en que, si el fiador no renueva su garantía, ésta terminará, al concluir el plazo convenido. Pero hay otros juzgadores que no opinan igual al respecto. El Código Civil para el Distrito Federal debiera también regularlo como se establece en la primera hipótesis y no dejar dudas al respecto en atención a que la ley ordena, no discute.

En relación a lo citado, se pretende en base a los argumentos que señalaremos, modificar lo establecido al respecto en algunos artículos del Código Civil para el Distrito Federal, donde se precise inicio y término de la garantía del fiador y de ser posible que el arrendador avise oportunamente a éste, cuando el arrendatario incumpla en el pago de rentas.

Para lograr lo anterior el tema objeto del presente estudio quedó dividido en cuatro capítulos, los cuales a continuación precisamos.

Lo referido a los antecedentes del arrendamiento en el extranjero y nuestro país, fueron motivo de análisis en el capítulo primero de la investigación, donde citamos algunos países que tuvieron basta influencia en nuestro derecho como son: Roma, Francia, España, sin dejar de mencionar la progresión histórica de esta figura jurídica en México.

Al abordar el capítulo segundo de la tesis en comentario, hablamos de manera general del arrendamiento para así tener una visión amplia de este; desde su concepto y elementos de dicha definición como la concesión del uso o goce temporal de una cosa, el pago de un precio cierto y la restitución de la cosa, para concluir con la clasificación del contrato y los elementos de existencia y validez de dicha institución jurídica.

En el capítulo tercero, veremos la Regulación Jurídica de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación, su regulación específica en el Código Civil para el Distrito Federal, condiciones y formalidades que debe contener este contrato, la figura del fiador en el Código Civil para el Distrito Federal, así como los criterios que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido al respecto.

Finalmente en el capítulo cuarto haré mención del Fiador en el Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación y comentaré el concepto civil y mercantil de éste, así como un análisis del artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal, la problemática planteada de esta tesis, la sustanciación a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario en la

actualidad y proponer la solución a la problemática planteada, para buscar y hacer efectivo el principio de igualdad y equidad jurídico-procesal.

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO EN EL EXTRANJERO Y MÉXICO

Es el arrendamiento uno de los contratos más antiguos que han conocido las sociedades humanas. Data desde los tiempos en que se constituyó el régimen de propiedad individual y privada, y ha sido uno de los mayores beneficios y que se han aportado a las relaciones sociales.

Nos permite satisfacer ciertas necesidades mediante el útil aprovechamiento de la riqueza, que proporciona el goce de un bien a quien carece de él, a cambio del pago al propietario de una renta; ésta siempre de mucho menor valor que el bien del que se disfruta.

Proporciona así al propietario la posibilidad de explotar aquellos bienes que no quiere o no puede aprovechar personalmente. Y permite a quienes carecen de determinados bienes, disfrutar del uso y goce de los mismos, no obstante de pertenecer a un tercero, éste puede legalmente disfrutarlos.

Constituye uno de los contratos más frecuentes en las múltiples relaciones humanas; y es de los que tiene una mayor importancia, debido al desenvolvimiento de los pueblos hasta llegar a convertirse en uno de los más importantes dentro de las sociedades en que impera el régimen de propiedad privada.

En cuanto a sus antecedentes legislativos, el contrato de arrendamiento, así como nuestra legislación civil en la cual está comprendido, reconocen como su

más remoto antecedente al Derecho Romano y como antecedentes inmediatos tiene al Derecho Español y al Derecho Francés principalmente. Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, es necesario, remontamos al origen de esta institución Jurídica.

A. En Roma.

En el Derecho Romano el arrendamiento se le llamaba ***locatio-conductio***, al connotar las distintas obligaciones de las partes.

Los autores Bravo González y Bravo Valdez opinan lo siguiente:

“*Locatio-onis*, significaba arrendar, alquiler y *Quintiliano*, también le da la significación de disposición, colocación de las cosas; también significa jornal o salario. Este sustantivo viene a su vez de loco as are (de locus, lugar), que quiere decir colocar, poner, dar en alquiler, arrendar. *Conductio-onis*, significa conducción, el alquiler; deriva de *conductio-is-ere-xi-ctum* (de *cum* y *duco*, llevar) que significa conducir, llevar, tomar a sueldo, asalar, encargarse por cierto precio”.¹

Los mismos autores concluyen lo siguiente:

“El arrendamiento (*locatio-conductio*) es un contrato consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe, por el que una de las partes se obliga a procurar a la otra el uso y disfrute temporal de una cosa, la prestación de

¹ BRAVO GONZÁLEZ, Agustín y BRAVO VALDEZ, Beatriz. **Segundo Curso de Derecho Romano**. 2ª edición, Oxford, México, 2004. p. 140.

determinados servicios, o la ejecución de una obra, a cambio de una determinada compensación o remuneración llamada *merces*".²

Del anterior concepto se desprende que el arrendamiento puede presentarse bajo tres especies o tipos

1. El arrendamiento de cosas (*locatio-conductio rei*).
2. El arrendamiento de servicios (*locatio-conductio opera rum*).
3. El arrendamiento de la obra (*locatio-conductio operis*).

En las fuentes romanas no encontramos la división tripartita del arrendamiento, que tampoco fue admitida por los juristas clásicos, sino que es obra de la doctrina moderna. El Derecho Romano sólo conoció un tipo contractual, una sola *locatio-conductio*, que aplica, en principio, las mismas reglas jurídicas a los diversos tipos en que el arrendamiento se presentase. Sin duda existieron diferencias terminológicas para significar las formas concretas de un singular arrendamiento.

Floris Margadant Guillermo comenta que:

“Las Doce Tablas sólo regularon el arrendamiento de animales de tiro, lo que hace creer que el contrato de arrendamiento se originó al tener por objeto cosas muebles y que se ocupó sólo después de las cosas inmuebles”.³

² Ibidem. p. 141.

³ FLORIS MARGADANT, Guillermo. **Derecho Privado Romano**. 10ª edición, Esfinge, México, 2000. p. 132.

Ni Gayo al ocuparse de la ***locatio-conductio***, ni Paulo y Ulpiano en el título de Digesto relativo a la misma, verifican explícitamente la división de la ***locatio*** en tres categorías.

El contrato de arrendamiento en sus tres formas implica los siguientes caracteres:

1. Es un contrato sinalagmático; este carácter está claramente confirmado por las expresiones ***locatio conductio***, que servían para designarlo;
2. Es un contrato de buena fe, como consecuencia del carácter precedente, y
3. Es un contrato de Derecho de Gentes.

1. El arrendamiento de cosas (***locatio-conductio rei***).

Petit Eugene señala lo siguiente:

“La *locatio-conductio rei (rerum)* es un contrato consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe, por el que una de las partes llamada *locator* (arrendador), se obliga a procurar a la otra llamada *locatario* o *conductor* (arrendatario), el uso y disfrute temporal de una cosa no consumible, mueble o inmueble, corporal o incorporal, a cambio de una determinada compensación o remuneración llamada *merces*”.⁴

⁴ PETIT, Eugene. **Tratado Elemental de Derecho Romano**. 10ª edición, Porrúa, México, 2003. p.402.

Este contrato ya era muy frecuente en tiempos imperiales (en el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2,000 casas aisladas), pero la protección del arrendatario se muestra por primera vez a fines de la época clásica, y sólo en materia de arrendamiento agrícola, con la **remissio mercedes** (perdón parcial de la renta en caso de mala cosecha).

El arrendamiento de cosas se perfecciona **consensu**, es decir, por el sólo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifieste y éste recae sobre el objeto que se va a arrendar y sobre la **merces** que se va a entregar por su disfrute, que son los elementos esenciales del contrato. Pueden ser objeto de arrendamiento las cosas muebles o inmuebles, corporales, o las incorpóreas; las consumibles no, porque no se puede hacer uso de ellas sin destruirlas; no importa, sin embargo, que sea consumible la cosa cuando es arrendada **ad pompan et ostentationem**, Juan Iglesias en su libro Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado, le llama:

“Ad pompan vel ostentationem), para un uso distinto del normal (no para consumirse). Otro requisito era que el objeto se hallara en el comercio, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Por ejemplo, el hombre libre no podía darse en locatio-conductio; lo que sí podía dar en arrendamiento era su energía”.⁵

⁵ IGLESIAS, Juan. **Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado**. 12ª edición, Oxford, México, 2004. p. 427.

El precio del arrendamiento debía consistir en una suma cierta de dinero, es decir, debía estar determinado y ser razonable y serio: una renta de un sestercio por mes para una casa normal, convertía al arrendamiento, por su “falta de seriedad”, en una donación.

El mismo autor comenta acerca del arrendamiento lo siguiente:

“El arrendamiento de cosas es un contrato sinalagmático perfecto que produce obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes.

- **Obligaciones del *locator* (arrendador);**
- **Entregar y procurar al conductor (arrendatario) el uso y disfrute de la cosa durante todo el tiempo del contrato. Su obligación se resume en esta fórmula: *praestare conductori frui lice re*”.**⁶

Foignet en su obra Manual Elemental de Derecho Romano habla de *praestare uti frui* y dice lo siguiente:

- **“La imposibilidad del uso y disfrute, siempre que se deba por culpa del locator, acarrea para éste la obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios, o sea, el pleno *id quod interest*.**
- **Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción y sépalo o no, de los vicios ocultos que impidan o disminuyan el disfrute del mueble o inmueble.**

⁶ Ibidem. p. 428.

- **Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por conducta de personas sobre quienes tuviere influencia. Así, por ejemplo, el arrendador que vendía una casa arrendada, transmitía al comprador un derecho real, más poderoso que el derecho puramente personal del arrendatario”.**⁷

Por tanto, el nuevo dueño podía, salvo acuerdo el contrario, lanzar al arrendatario. En caso de tener que desocupar la casa en las circunstancias descritas, el arrendatario podía reclamar al arrendador daños y perjuicios, de modo que el vendedor debía arreglarse con el comprador para que respete los derechos de inquilino durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

- Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa arrendada en la forma que requiere su propio y normal destino;
- Rembolsar al conductor por los gastos que éste haya hecho, necesarios o útiles, para la conservación de la cosa, y
- Soportar las cargas que pesen sobre la cosa.

Estas obligaciones estaban sancionadas por la *actio conducti*, que correspondía al conductor o arrendatario.

- Obligaciones del conductor (arrendatario):

⁷ FOIGNET, René. **Manual Elemental de Derecho Romano**. 4ª edición, Ángel Editor, México, 2001. p. 327.

Según el Derecho Clásico, citado por el autor Foiget René considera que:

“a’) Pagar la merces. Salvo acuerdo en contrario, ésta se pagaba por períodos vencidos, postnumerando, por regla general cada año. No había obligación de pagar la merces cuando no se disfrutaba del objeto arrendado sin culpa del conductor. Si el disfrute se reducía, la merces también se reducía proporcionalmente. En orden a los arrendamientos de fincas rústicas se establece la llamada remissio mercedis, en virtud de la cual el locator debe rebajar equitativamente la renta en los años de malas cosechas, para ser reintegrado lo que falta cuando vengan otras abundantes.

El conductor estaba obligado a pagar la totalidad de la *merces* cuando abandonaba el fundo (habitación arrendada) sin justa causa antes del tiempo convenido; en el Derecho Justiniano está obligado hasta el límite de los daños;

b’) Usar la cosa de acuerdo con su destino normal y cuidarla como un buen padre de familia, al hacer por propia cuenta las reparaciones pequeñas”.⁸

Si el objeto de la *locatio-conductio* era un predio rural, el arrendatario debía cultivar el terreno y aplicar una sana técnica agrícola y no debía agotar la tierra.

⁸ Ibidem. p. 328.

La responsabilidad del conductor alcanzaba a toda culpa; era responsable de dolo, culpa grave, pero también de culpa leve. Así encontramos que el arrendatario respondía, inclusive si un vecino que tuviese un pleito con él cortaba sus árboles, y

c') Restituir la cosa objeto del contrato en buen estado al término del arrendamiento.

Como garantía de estas obligaciones, principalmente del pago de la *merces*, el *locator* gozaba de una hipoteca legal y tácita sobre los *invecta et illata*, es decir; ganado, esclavos, instrumentos, mobiliario, etc., que el conductor hubiera introducido al inmueble.

Las obligaciones del conductor estaban sancionadas por la *actio locati*, que correspondía al *locator* o arrendador.

En el Derecho Romano estaba permitido el subarriendo, salvo acuerdo en contrario, lo que implica una solución inversa a la moderna.

El riesgo por casos fortuitos pesaba principalmente sobre el *locator*. Para el conductor terminaba la obligación de pagar la renta el mismo día en que el objeto se perdiera, además, en caso de una mala cosecha, el *locator* estaba obligado, según hemos dicho, a una *remissio mercedis*.

El autor Bañuelos Sánchez Froylán comenta que la terminación del arrendamiento de cosas, tenía lugar:

a) “Por el cumplimiento del plazo estipulado, si se trata de inmuebles rurales lo normal era que terminara a los cinco años.

Existía una figura especial denominada *relocatio tacita* (reconducción tácita), que consistía en tener por prorrogado el contrato en las mismas condiciones cuando en el plazo previsto en él terminaba y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor; esta prórroga era sin plazo de terminado hasta que una de las partes manifestase su deseo de terminar la relación de arrendamiento. Sin embargo, si el objeto del contrato era un predio rural, esta *relocatio tacita* se hacía año por año, a causa del ciclo anual que caracteriza las labores agrícolas;

b) Por voluntad de las partes o por voluntad de una de ellas, en caso de no haberse fijado un plazo o en el supuesto de la reconducción tácita;

c) Por pérdida de la cosa arrendada;

d) Incumplimiento en relación con el pago de la renta durante dos años;

e) Cuando la cosa es objeto de abuso o deterioro por culpa del conductor (arrendatario), y

f) La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión”.⁹

El arrendatario puede negarse a continuar la locación apoyándose en alguno de los siguientes motivos: retardo del arrendador en la entrega de la cosa; cuando se ve restringido su disfrute por hecho del *locator* o de un tercero; por

⁹ BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. *Interpretación de los Contratos y Testamentos*. 9ª edición, Cárdenas Editor, México, 2001. p. 14.

defectos de la cosa que impidan por completo su uso, lo limiten o lo hagan más difícil, y por temor racional de que sobrevenga un peligro si se continúa en el uso de la cosa arrendada.

Cabe hacer notar que en el Derecho Romano no era causa de terminación de este contrato la muerte de una de las partes, a no ser que la locación haya sido hecha por un período dejado a la voluntad del arrendador.

Respecto a las consecuencias que la venta de la cosa arrendada tenía para el conductor o arrendatario, hay que distinguir dos períodos; que de acuerdo con Froylán Bañuelo Sánchez son:

- “a) En la época clásica, el comprador de la cosa arrendada podía, salvo acuerdo en contrario, lanzar al arrendatario, quien no tenía más derecho que reclamar daños y perjuicios al arrendador.**
- b) Bajo el Imperio y en virtud de la Ley Emptorem, dada bajo Diocleciano, se dispuso que el adquirente tuviera obligación de respetar el contrato de arrendamiento, siempre y cuando se pactara en cláusula especial esta circunstancia. En el derecho moderno esta cláusula se sobreentiende aún cuando expresamente no se establezca”.**¹⁰

La *locatio-conductio operarum*, según el autor Iglesias Juan, es:

¹⁰ Ibidem. p. 16.

“Un contrato consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe, por el que una de las partes llamadas *locator* (arrendador), la prestación personal de servicios iliberales, o sea, de orden inferior, a cambio de una determinada compensación o remuneración llamada *merces*”.¹¹

Esta figura corresponde al moderno contrato de trabajo. La existencia de la esclavitud en la antigua Roma hizo que no se llegara a notar el contrato de servicios, por lo que el Digesto presenta pocos problemas en relación con él. Esto se debe también porque la diferencia entre los contratos de trabajo y de obra no era siempre muy clara, las relaciones que hoy se consideran como contrato de trabajo, eran para el jurista romano contratos de obra.

Los servicios de artes liberales, como los que prestaban los gramáticos, geómetras, abogados, médicos, etcétera, eran excluidos de la ***locatio-conductio operarum***, por ser altamente calificados. También en el derecho moderno, solemos hacer esto, ya que faltan los elementos de dependencia económica y sujeción a la dirección técnica de un patrón, que caracteriza al típico contrato de trabajo. El Derecho Romano incluía la prestación de dichos servicios en el contrato de mandato.

Rodolfo Sohm en su libro Instituciones de Derecho Privado Romano, establece que:

¹¹ IGLESIAS, Juan. Op. cit. p. 429.

“Los servicios liberales en la época de la República, no solían ser objeto de retribución, sino empleo de personas nobles y pudientes, sobre todo la abogacía, que servía de acceso a la carrera política; a lo más, deban origen a “honorarios”, los cuales se dejaban a la voluntad del cliente. Pero bajo el Imperio, estos honorarios obtienen sanción procesal, al poder reclamarse jurídicamente, si no por medio de una acción civil, por la *cognitio extraordinem*”.¹²

El salario en el arrendamiento de servicios se pagaba *post numerando*, salvo acuerdo en contrario.

Quando el trabajo no podía llevarse a cabo por dolo, culpa grave o, inclusive, culpa leve de conductor (patrón), éste o sus herederos debían pagar el salario por todo el tiempo convenido o por un plazo fijado de buena fe, restándose el salario que el obrero había ganado durante este tiempo en otro lugar. El *locator* podía exigir la reenumeración aun cuando no se hubieran utilizado sus servicios, siempre que ello se deba a causas extrañas a su voluntad y no medie un acto en contrario, presentándose una excepción, socialmente justificada, a la regla de que, en caso fortuito, cada uno sufre su propio daño.

El arrendamiento de servicios es un contrato sinalagmático perfecto, que produce obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes.

¹² SOHM, Rodolfo. **Instituciones de Derecho Privado Romano. Historia y Sistemas**. 4ª edición, Traducción de Wenceslao Roces, Nacional México, 2000. p. 241.

a) Obligaciones del *locator* o arrendador;

Está obligado a prestar sus servicios durante el tiempo convenido.

b) Obligaciones del conductor o arrendatario;

La obligación principal del conductor es pagar la *merces* o renta.

El receptor del servicio (conductor), podía por el ejercicio de la *actio conducti*, exigir del *locator* que lo ejecutara con esmero. A su vez, el locator por la *actio locati* podía pedir al conductor el pago de la *merces*.

Aquí en el contrato de arrendamiento terminaba por las mismas causas que el alquiler de cosas, que le fueran aplicables. Hay que agregar que la prestación de la *operae* debía hacerse personalmente, al cesar tal obligación con la muerte del *locator*. La muerte del conductor no determinaba el cese de la relación, que se transmitía a sus herederos.

El autor antes señalado afirma que:

“Por esta incorporación del contrato de trabajo en la *locatio-conductio*, el Código de Napoleón y los diversos códigos inspirados en él, reglamentaron el trabajo asalariado, junto con el contrato de obra, bajo el título arrendamiento. En México la legislación del primer Código Civil (1870) reconoció, en la exposición de motivos, que parece un atentado a la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales. Por

tanto, desde 1870 se separaron en México el contrato de trabajo y el de arrendamiento. Sin embargo, los contratos de trabajo y de obra quedaron todavía juntos. A consecuencia de la Revolución Mexicana, el concepto de trabajo salió, finalmente, del Código Civil. De este modo se separaron en el derecho mexicano, en dos etapas, tres contratos que, durante dos milenios, habían sido compañeros de viaje”.¹³

La *locatio-conductio operis* es un contrato consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe, por el que una de las partes llamada conductor, se obliga a procurar a la obra llamada *locator*, la ejecución de una obra a cambio de una compensación llamada *merces*.

Como hemos visto, en la *locatio-conductio rei* y en la *locatio-conductio operarum* el contratante que se obliga a pagar el precio se designa con el nombre de conductor y el que entrega la cosa o presta los servicios con el de *locator*, en tanto que en la *locatio-conductio operis*, a la inversa, se denomina *locator* al contratante que encarga la obra y paga el precio; y conductor al que realiza la obra y recibe la *merces*.

Juan Iglesias en su libro Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado, precisa que:

“Llama también a este último como contratista. A diferencia con lo que sucede en el arrendamiento de servicios, aquí el objeto de contrato no es el

¹³ Ibidem. p. 242.

trabajo humano, sino el resultado o producto del mismo, es decir, la obra ya concluida o acabada (*opus perfectum*). El que se compromete a poner el trabajo puede ejecutarlo como le plazca, sin someterse a las órdenes ni instrucciones de la otra parte, puesto que sólo se obliga a poner a su disposición la obra acabada. Por eso recibe el nombre de conductor *operis*, porque arrienda la obra, el *opus*. El contratante que ha de recibirla se llama *locator operis*, pues cede la obra al otro. Tal ocurre, por ejemplo, cuando se conviene el transporte de cosas o personas, la confección de un traje o la construcción de una casa. Poco importaba que el que asumía el cargo de realizar la obra la llevara o no a término personalmente, puesto que su obligación era entregar la obra ya acabada. Cabe, no obstante, que el contrato se haya celebrado en atención a las cualidades técnicas del obrero, por manera que sea él quien realice el trabajo, dado tal supuesto, la muerte del conductor determinaba (y éste es caso excepcional) la extinción del contrato”.¹⁴

Presupuesto del contrato era que la obra se llevará a cabo con materiales suministrador por el que la encargaba (*locator*), por lo menos, la parte principal del material. De otro modo sería una compraventa de la obra.

El pago de la *merces* debía hacerse a la terminación de la obra, salvo pacto en contrario.

¹⁴ IGLESIAS, Juan. Op. cit. p. 430.

Al igual que los otros dos tipos de arrendamiento, el arrendamiento de la obra produce obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes.

- a) Obligaciones del conductor;
- a') El conductor tenía la obligación fundamental de ejecutar el trabajo en las condiciones y plazos estipulados;
- b') El conductor respondía de los actos de las personas que ocupaba en la obra, de su dolo y de su culpa, grave o leve, y
- c') Sobre el conductor pesa el riesgo de la cosa hasta la entrega de la cosa o de la *adprobatio*. Sin embargo, se libra de responsabilidad cuando el padecimiento de la cosa es debido a fuerza mayor (sobre esto hay algunas contradicciones en el Digesto).

Foignet en su libro Manual Elemental de Derecho Romano concluye sobre la cuestión de riesgos y establece que:

“Si el objeto del contrato perecía por caso fortuito, la pérdida esta para el *locator* si perecía después de la entrega; para el conductor, si parecía antes”.¹⁵

- b) Obligaciones del *locator*;
- a') El *locator* estaba obligado a pagar la *merces*, y
- b') El *locator* respondía de los vicios del material que hubiera entregado.

¹⁵ FOIGNET, Rene. Op. cit. p. 328.

El que realizaba la obra (conductor), podía por el ejercicio de la **actio conducti** pedir al **locator** el pago de la **merces**. A su vez, el **locator** por la **actio locati** a exigir que se ejecutara la obra en las condiciones estipuladas.

Las causas de terminación de la **locatio-conductio operis** son las mismas que para el alquiler de cosas le sean aplicables; se agrega una más, la muerte del conductor.

Con la exposición de la **locatio-conductio rei** prácticamente se ha abarcado en una forma genérica el estudio del arrendamiento de inmuebles; ahora sólo haremos referencia a ciertas características particulares de dicho arrendamiento.

En el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas cincuenta mil vecindades objeto de arrendamiento. El conductor de fundos urbanos (viviendas) se llamaba inquilino; es de fundos rústicos (terrenos), colono.

Dentro de contrato de arrendamiento de inmuebles entra la aparcería, a virtud e la cual el colono pagaba al dueño o poseedor del terreno parte de los frutos que recolectó como retribución por el goce.

Al respecto, Bonfante Pedro señala lo siguiente:

“El conductor (inquilino o arrendatario) podía exigir mediante la actio conducti, que el locator (arrendador) le facilitara el uso de la cosa objeto del contrato; y éste, a su vez, tenía la actio locati para reclamar el pago de la renta o alquiler y la devolución de la cosa a su debido tiempo, y exigir que el

arrendatario le indemnice todos los daños y perjuicios causados por culpa suya”.¹⁶

En garantía de los derechos del arrendador se le concedía, si se trataba de fincas urbanas, una hipoteca legal sobre los objetos introducidos en la casa por el inquilino ***invecta et illata*** o sobre los frutos si es una tierra.

Cabe mencionar que no era necesario que el arrendador fuera propietario del bien arrendado. También podía arrendar el propio arrendatario, al recibir entonces el contrato nombre de sub-arriendo.

El mismo autor precisa que:

“La hipoteca legal sobre los *invecta et illata* del sub-arrendatario corresponden a quien directamente alquila; al primer arrendador se le reconocía una *subpignus*, es decir, una hipoteca sobre los mismos derechos *pignoraticios* del sub-arrendador”.¹⁷

Se debe recalcar que en el arrendamiento de fincas rústicas rige la norma especial de la ***remissio mercedis***, según la cual el arrendador, en los años malos, debe conceder al colono una prudencial rebaja de la renta, a reserva de que éste le reintegre de ella cuando vengan cosechas mejores.

¹⁶ BONFANTE, Pedro. **Instituciones de Derecho Romano**. 5ª edición, Reus, España, 2000. p. 490.

¹⁷ *Ibidem*. p. 491.

Quien abandonaba el fundo arrendado antes del plazo convenido estaba obligado en el Derecho Clásico a pagar toda la **merces** (o mercer) correspondiente a todo tiempo convenido; en el Derecho Justiniano estaba obligado hasta los límites de los daños.

El conductor (arrendatario) estaba obligado a usar el bien inmueble objeto del contrato de acuerdo con su destino normal y cuidarlo como un buen padre de familia, haciéndole las reparaciones pequeñas por su propia cuenta.

Si el objeto de la **locatio-conductio** era un predio rural, el arrendatario debía cultivar el terreno y aplicar una sana técnica agrícola y no debía agotar la tierra.

La responsabilidad del conductor alcanzaba a toda culpa era responsable de dolo, culpa grave, pero también de culpa leve. Así encontramos que el arrendatario respondía, inclusive si un vecino que tuviese un pleito con él cortaba sus árboles.

Bonfante Pedro considera que:

“...Existen prohibiciones especiales de arrendar, relativas a los soldados, respecto a las cosas o tierras de la provincia en que residen, y relativas a los oficiales de la administración imperial respecto a las tierras fiscales, así como a los eclesiásticos respecto a las tierras no eclesiásticas o a las rentas fiscales”.¹⁸

¹⁸ BONFANTE, Pedro. Op. cit. p. 497.

Respecto a las consecuencias por la venta de bien inmueble arrendado, en la época clásica, el comprador del bien podía, salvo acuerdo en contrario, lanzar al arrendatario, quien no tenía más derechos que reclamar daños y perjuicios al arrendador; bajo el imperio y por virtud de la *ley emptorem*, se dispuso que el adquirente tuviera obligación de respetar el contrato de arrendamiento, siempre y cuando se pactara en cláusula especial esta circunstancia. En términos generales, son todas las características especiales que tiene el arrendamiento de bienes inmuebles, pero debemos mencionar que le son aplicables las reglas del arrendamiento de cosas, según el caso concreto.

B. En el Derecho Francés.

En la Legislación Francesa también se encuentran antecedentes del arrendamiento inmobiliario; sobre todo en el “Código de Napoleón”. Como no podrá apreciar el Derecho Romano tuvo una influencia preponderante sobre el Derecho Francés, ya que se encuentran ligeras modificaciones entre las legislaciones.

Bonnecase Julián señala que la definición que nos presenta el Código de Napoleón, sobre el arrendamiento es la siguiente:

“Es un contrato por el cual una de las partes se compromete a suministrar a la otra goce temporal de una cosa, o a prestarle un servicio personal determinado a cambio de una remuneración”.¹⁹

¹⁹ BONNECASE, Julien. **Tratado de Derecho Civil Francés**. T. II. 7ª edición, Traducción de José María Cajica, Cajica, Puebla, México, 1996. p. 612.

De lo anterior se desprende:

1. Que habla de una relación entre dos partes.
2. Podemos citar la temporalidad de la contraprestación; y como en el Derecho Romano, también nos menciona a la prestación de servicios como un arrendamiento de personas.

Así pues, las cosas susceptibles de arrendar son: los bienes muebles, los bienes inmuebles y los servicios profesionales. (También llamados personales).

A continuación enunciaré una serie de disposiciones que se encuentran en el Código de Napoleón referente a la materia que nos ocupa en el presente estudio.

Según el Artículo 1719, el arrendador está obligado por la naturaleza misma del contrato y sin que sea necesario ningún pacto particular: 1. Entregar la cosa arrendada, 2. Mantener esa cosa en estado de servir al uso para el que se arrendó, 3. Hacer que la disfrute pacíficamente el arrendatario por la duración del arrendamiento.

El límite máximo para la duración de los arrendamientos es de 99 años, pero también se podía celebrar un contrato de esta naturaleza por tiempo incierto, es decir, por tiempo que dure la vida del arrendador o del arrendatario.

En el arrendamiento de bienes inmuebles, los urbanos se les denominaba con el nombre de ***bail a loyer*** y a los inmuebles rústicos ***bail a ferme***.

Conforme a lo dispuesto por el Artículo 1713 del Código de Napoleón, todas las cosas pueden ser objeto de arrendamiento, pero se mencionaban como excepción a los bienes que su uso o disfrute se encontraba fuera del comercio, o cuando es imposible por consumirse su substancia por lo que no pueden ser objeto del contrato de arrendamiento.

En la Legislación Francesa, se señalan como obligaciones del arrendador:

- I. Entregar la cosa arrendada en estado de servir para el uso contenido.
- II. Garantizar al arrendatario la posesión pacífica de la cosa por todo el tiempo que dure el arrendamiento.
- III. Garantizar al arrendatario de todos los defectos y ser responsable de los vicios ocultos de la cosa que obstaculicen su uso, aunque el arrendador no lo haya conocido.
- IV. Hacer durante el arrendamiento todas las reparaciones que la cosa necesite.
- V. Respetar la forma de la cosa durante todo el tiempo que dure el arrendamiento.
- VI. Si las reparaciones que necesite la cosa duran más de cuarenta días, el precio del arrendamiento se disminuirá proporcionalmente al tiempo y a la parte de la cosa no usada.

Según el Artículo 1728, se mencionan como obligaciones principales del arrendatario las dos siguientes:

- I. Usar la cosa de acuerdo al destino convenido.
- II. Pagar el precio de la cosa arrendada en el término convenido (el precio que debe pagar recibe el nombre de alquiler *loyer* o renta *fermage*).

C. En España.

El Derecho Español, al igual que el Derecho Romano y el Francés es la base de nuestra legislación, por lo que trataré algunos aspectos del Derecho Civil Español, en materia de arrendamiento, de una manera breve.

Para iniciar nos define Castán Tobeñas José al contrato de arrendamiento como:

“Un contrato en que convienen los contrayentes, por el uso de alguna cosa y obra de persona o bestia, y se da de cierto precio en dineros contadas”.²⁰

Los bienes que pueden darse en arrendamiento son aquellos que no se consuman con el uso, ya que al término del arrendamiento, el arrendatario debe restituir la cosa; el contrato de referencia debe otorgarse por escrito, ya que el arrendatario devolverá la cosa arrendada si faltare la prueba del precio convenido.

Las obligaciones que nos señalan para el arrendador entre otras son las siguientes: Entregar la cosa arrendada, mantener al arrendatario en el uso y goce

²⁰ CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho Civil Español común y foral. Contratos.** 6ª edición, Fondo de Cultura Económica, México-España, 1996. p. 262.

pacífico del bien mientras dure el contrato, hacer las reparaciones necesarias que se requieran, para que la cosa sirva para el uso convenido, si el arrendatario hace mejoras que aumenten el valor de la cosa, el tiempo necesario para que desquite su valor a cuenta de las rentas.

El arrendatario se obliga a: Usar la cosa como un diligente padre de familia destinándole al uso convenido y en su defecto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa, según la costumbre del lugar, pagar el precio convenido en los términos estipulados, devolver la finca o la cosa al concluir el contrato.

Si la cosa es vendida al estar vigente el contrato de arrendamiento, el comprador debe respetar el contrato, si así lo estipuló y si es despojado el arrendatario, el arrendador debe indemnizarlo por los perjuicios que sufra.

El arrendamiento de cosa y servicios existe cuando el que presta sus servicios recibe de la otra parte, la tradición de una cosa sobre la que tiene que realizar el trabajo.

Normalmente el arrendatario únicamente se obliga a prestar sus servicios pero en algunas ocasiones, también puede comprometerse a suministrar los materiales de la obra.

D. Progresión histórica del arrendamiento en México.

Como podemos observar, el arrendamiento ha sido uno de los contratos más antiguos que se han reglamentado en diversas disposiciones legislativas,

toca el turno hacer propio con la legislación mexicana, desde el Código Civil de Oaxaca de 1827-1828.

El primer Código Civil de Iberoamérica, señala Bañuelos Sánchez Froylán es:

“El redactado para el Estado de Oaxaca, expedido en los años de 1827 y 1828, y promulgados sus tres diferentes libros en los años de 1827, 1828 y 1829, respectivamente. Este ordenamiento registró poderosos embates, pero la vida oaxaqueña se ajustó a él durante casi dos décadas. Es de gran importancia analizar este Código, no sólo por ser el primero de Iberoamérica, sin también por la influencia que tuvo de la legislación francesa”.²¹

El contrato de arrendamiento, que es el tema a tratar, fue reglamentado en el Libro Tercero, Título Séptimo, denominado “Del contrato de locación”, en el Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca, en los artículos del 1288 al 1373.

Se reglamentaron dos clases de locación; la de cosas y la de obras. Estas clases de locación se subdividen en especies particulares. Se llamó alquiler al precio de la locación de cosas y bienes muebles; renta, al precio por el arrendamiento de heredades rurales; flete, al precio del transporte, y jornal o salario, al precio de trabajo o del servicio.

²¹ BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. Op. cit. p. 289.

Los arrendamientos de los bienes del Estado, de los comunes de los pueblos y de establecimientos públicos, quedaron sujetos a los reglamentos particulares correspondientes. Así lo determinó el propio Código.

Rojina Villegas Rafael afirma lo siguiente:

“El Código de Oajaca definió al arrendamiento de cosas como un contrato, por el cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa por algún tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagarle”.²²

Se estipuló que se puede arrendar cualquier bien mueble o raíz, sin establecer limitación alguna (bienes no fungibles). El contrato podía celebrarse por escrito o verbalmente.

El arrendatario podía subarrendar o ceder su arrendamiento a otro, si no se le prohibía esa facultad.

Los arrendamientos de bienes raíces pertenecientes a menores, interdictos o mujeres casadas, no podían celebrarse por más de nueve años, y si terminado este período se celebraba nuevo arrendamiento, aunque fuera por otro período igual, el nuevo arrendamiento quedaba rescindido cuando el incapaz adquiría la libertad de administrar por sí mismo sus bienes.

Los efectos de la locación de cosas en cuanto al arrendador eran los siguientes:

²² ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho Civil Mexicano. Contratos**. T. IV. 10ª edición, Porrúa, México, 2001. p. 121.

- a') El arrendador estaba obligado a entregar la cosa alquilada al conductor.
- b') Tenía la obligación de mantener la cosa alquilada en buen estado de servir en el uso o destino para el que fue alquilada, al hacer las reparaciones necesarias para ello.
- c') Hacer gozar de la cosa en forma pacífica al conductor, durante el tiempo del arrendamiento, y garantizar todos los vicios o defectos de la cosa alquilada que pudieran impedir el uso de ella.

Si de los vicios o defectos resultaba alguna pérdida para el conductor, el locador estaba obligado a indemnizarle de ella.

- d') El arrendador no podía, durante el arrendamiento, cambiar la forma de la cosa arrendada o alquilada.
- e') El arrendador estaba obligado a disminuir el precio de la locación cuando la cosa arrendada tuviera necesidad de reparaciones urgentes y no pudieran dejarse hasta su conclusión, siempre que éstas duraran más de treinta días.

Los efectos de la locación de cosas en cuanto al arrendatario eran los siguientes:

- a') El arrendatario estaba obligado a usar la cosa como un buen padre de familia y según el destino que se le hubiera dado por la locación.

Cuando no había convenio expreso tenía que usar la cosa según el destino que se presumiera de las circunstancias.

- b') Pagar el precio de la locación en los plazos convenidos.
- c') El arrendatario tenía que devolver la cosa arrendada en el estado que la recibió, si es que hubo descripción de dicho estado, excepto lo que se hubiera perdido por vejez o por fuerza mayor. Si no se hacía la descripción, se presumía que el conductor había recibido la cosa en buen estado.
- d') El arrendatario era responsable de las degradaciones o pérdidas que sufría la cosa durante el arrendamiento, a menos que probara que ellos habían sobrevenido sin su culpa. Asimismo, era responsable del incendio, a menos que probara que haya sido producido por caso fortuito o fuerza mayor, de vicio de la construcción o que el fuego se hubiera comunicado de una cosa vecina.

Rojina Villegas señala que las causas de terminación del contrato de arrendamiento eran:

“a’) La locación cesaba por expirar el tiempo fijado para ello.

En este código también se reguló la tácita reconducción, sólo que ésta era sin designación de tiempo y la fianza dada para el arrendamiento no se extendía a las obligaciones que resultaban de la ampliación del contrato.

b’) Por rescisión del contrato, ya sea por pérdida de la cosa locada, por falta respectiva del locador o del conductor de cumplir sus empeños,

etcétera. Pero la ley no decía que estas causas rescindían de pleno derecho o no el contrato”.²³

Las reglas particulares de los alquileres de las casas se harán de la siguiente manera:

En el caso de alquileres de casa, el inquilino debía amueblar la casa arrendada, porque los muebles eran tácitamente hipotecados al pago de los alquileres. El inquilino que no llenara la casa con los muebles necesarios podía ser expulsado, a menos que diera fianza suficiente para caucionar el alquiler.

El subarrendatario no se obligaba hacia el propietario.

El propietario de la casa no podía expulsar al inquilino antes del término convenido en el contrato, aunque declarara que tenía necesidad de habilitar la casa, salvo estipulaciones en contrario.

La locación celebrada sin tiempo determinado, se presumía hecha por un año cuando se había estipulado en tanto por año; por un mes, cuando se había estipulado en tanto por un mes; y por día, cuando se había estipulado en tanto por día.

El inquilino estaba obligado a hacer las reparaciones de las cerraduras, llaves de las puertas y de las vidrieras, a no ser que fueran quebradas por el granizo o por fuerza mayor.

²³ Ibidem. p. 122.

A continuación señalaremos algunas reglas particulares del arrendamiento de fincas rústicas.

En el arrendamiento de fincas rústicas, los arrendatarios que las cultivaban no podían subarrendar ni ceder el arrendamiento cuando tenían que partir los frutos con el dueño.

Los animales y utensilios para el cultivo eran, al igual que los muebles en el arrendamiento de casas, tácitamente hipotecados en pago de la renta.

Bañuelos Sánchez Froylán precisa que:

“Si el arrendamiento se realizaba por muchos años y en el tiempo de su duración se perdía por caso fortuito la totalidad o la mitad de una cosecha, el arrendatario podía pedir una rebaja de la renta, a menos que hubiera sido indemnizado de la pérdida por las cosechas anteriores. Pero si el arrendamiento sólo se celebraba por un año y la pérdida había sido total o por la mitad, el arrendador era descargado de una parte proporcional de la renta.

El arrendamiento celebrado sin tiempo determinado, se presumía que era por el tiempo necesario para que el arrendatario cosechara los frutos de la heredad arrendada”.²⁴

²⁴ BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. Op. cit. p. 326.

El arrendamiento celebrado por tiempo determinado cesaba de pleno derecho a la conclusión de dicho tiempo. Pero si una vez concluido el tiempo convenido, el arrendatario permanecía y era dejado en posesión de la heredad rústica por un mes, se presumía que se hacía un nuevo arrendamiento en los mismos términos que el anterior. Lo que no está muy claro, es en cuanto a la duración del nuevo arrendamiento, pero debe entenderse que era por el tiempo necesario para cosechar los frutos.

Se debe mencionar que el Código que se comenta, reglamentó la locación de obras en tres especies: primera, la locación de las personas que se empeñaban para servir o trabajar en provecho de otro; segundo, la de los arrieros y carreteros que se encargaban de transportar efectos comerciables, y tercera, la de los empresarios de obras a precio fijo. Asimismo, reglamentó el arrendamiento de ganados.

- **Código Civil Corona de Veracruz de 1868.**

El autor Treviño García señala lo siguiente:

“La denominación correcta del Código a que nos referiremos es la de Código Civil del Estado de Veracruz Llave, el cual es conocido como Código Civil Corona, por se el Magistrado Fernando J. Coronas, quien elaboró el proyecto del mismo.

Este Código, que apareció cuatro décadas después del Código Civil de Oajaca de 1827-1828, tuvo gran aceptación al redactar en su Título Décimo,

denominado Del contrato de arrendamiento, algunas disposiciones más precisa sobre arrendamiento, a diferencia de aquél”.²⁵

En este apartado sólo se harán notar algunos aspectos que surgieron a diferencia del Código Civil de Oajaca.

El contrato de arrendamiento era considerado como un contrato de venta de uso. En este Código se precisó que los bienes fungibles que se consumen por el uso, no pueden ser materia del contrato de arrendamiento.

Se permitió el subarriendo sólo con consentimiento del arrendador, pero si éste no siguiéndosele perjuicio, o sin otro motivo fundado, se negaba a prestarlo, el arrendatario podía pedir la rescisión del contrato. El subarrendatario quedaba subrogado en lugar del arrendatario para todas las consecuencias del contrato.

Se estableció que los arrendamientos hechos por los administradores, subsistían hasta después de haber éstos cesado en su cargo, si fueren conforme a los términos del mandato.

El arrendatario se obligaba a poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda novedad dañosa o usurpación que otra hubiera hecho o mostrara empeño en hacer en la cosa arrendada. También se obligaba a

²⁵ TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. **Sinopsis de los Contratos Civiles**. 9ª edición, Font, México, 2002. p.166.

hacer del conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones necesarias para conservar la finca en estado de servir a su objeto. En caso de que no cumpliera con dichas obligaciones, era responsable del daño que sufriera el propietario.

El comprador con pacto de retroventa, no podía usar de la facultad de desahuciar al que fuera arrendatario al tiempo de la compra, hasta que haya concluido el plazo para usar el retracto.

En cuanto a las disposiciones especiales de predios rústicos, se estableció que la reconducción podía ser expresa o presunta. Era presunta cuando el arrendatario, una vez terminado el contrato, se disfrutaba de la cosa arrendada más de cinco días sin que haya procedido desahucio. También se estableció que el arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o establecimientos fabriles o industriales, se regiría por las disposiciones relativas al contrato de sociedad, por las estipulaciones de las partes y en su defecto por las costumbres locales.

El mismo autor concluye que:

“En las disposiciones relativas al arrendamiento de predios urbanos, se asentó que se entendía hecha la reconducción cuando no era expresa, por continuar el inquilino, una vez terminado el contrato, al disfrutar del inmueble por un mes, si el arrendamiento es por años, o tres días si es por meses. Asimismo, se establecieron análogas obligaciones y derechos para el arrendador y el arrendatario, para el caso de que el arrendamiento se

hubiera celebrado sin fijar el tiempo de su duración. Así, cuando el propietario quería recobrar su finca, tenía que avisar al inquilino sesenta días antes de la desocupación, y el inquilino cuando quería entregarla, tenía que avisar al propietario treinta días antes de verificar la entrega, de lo contrario pagar el alquiler correspondiente al número de días que faltaran de los treinta”.²⁶

El subarrendador de finca urbana, tenía los mismos derechos y obligaciones respecto del subarrendatario, que el propietario.

Finalmente, debe mencionarse que en este Código ya se estableció que el propietario podía alterar la renta al vencerse el plazo de arrendamiento. En los contratos celebrados con tiempo indefinido podía hacerse el aumento previo aviso con sesenta días de anticipación.

El Código Civil de diciembre 13 de 1870, cuyo nombre correcto es el de “Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de Baja California y Tepic”, tuvo grandes logros en relación con el de Oajaca de 1827-1828 y el de Corona de Veracruz. Reconoció en la exposición de motivos, que era un atentado a la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales, por lo que se separó al contrato de trabajo del de arrendamiento.

Se precisó que podía arrendarse el usufructo o la servidumbre.

²⁶ Ibidem. p. 167.

Tuvo la certeza de prohibir a los empleados públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que debían arrendarse en virtud de juicio o de repartición en que aquéllos hubieran intervenido. Asimismo, a los miembros de los establecimientos públicos, en relación con los bienes que pertenecían a dichos establecimientos.

Se precisó que la forma de los arrendamientos de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se regían por las ordenanzas administrativas.

Se estableció que el arrendamiento cuya renta excediera de trescientos pesos anuales, debía hacerse por escrito. En cambio, si el objeto del arrendamiento era un predio rústico y la renta excedía de mil pesos anuales, el contrato se debía otorgar en escritura pública.

Los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, así como el modo de terminar el arrendamiento, en términos generales, eran similares a los que se establecieron en el Código de Oajaca de 1927-1928, no hubo cambios novedosos en este sentido. En cuanto a los derechos del arrendador, éste gozaba del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuera rústico.

Por lo que hace a la terminación del arrendamiento, se estableció que la nulidad del contrato era causa de extinción. También se dijo que si después de

terminado el arrendamiento continuaba el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del predio, y éste era rústico, se entendía renovado el contrato por otro año labrador. Si el predio era urbano, el arrendamiento no se tenía por renovado, pero el arrendatario debía pagar la renta correspondiente al tiempo que se excedía al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

El arrendamiento que se hubiera celebrado con el que compró el bien, con pacto de retroventa, por un término que excediera al señalado para el ejercicio del retracto, luego que éste tenía lugar, quedaba de pleno derecho rescindido, que conservaba a salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.

Se establecieron disposiciones especiales respecto de los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado, al manifestar que éstos duraban tres años, fueran de predios rústicos o urbanos, a cuyo vencimiento terminaba sin necesidad de previo desahucio. Los tres años eran obligatorios sólo para el arrendador.

Si terminados los tres años no se convenía en continuar el contrato y el predio era urbano, el inquilino tenía un plazo de treinta días para desocupar la finca. Si el predio arrendado era rústico, el arrendatario disfrutaba del derecho de usar las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes.

Como los tres años no eran obligatorios para el arrendatario, éste podía dejar de continuar con el arrendamiento, pero tenía que avisar al arrendador sesenta días antes de que terminara el año agrícola, porque de lo contrario estaba obligado a sostener el año agrícola siguiente.

Este Código trató el arrendamiento de cosas muebles en un capítulo aparte, incluso el alquiler de animales. Lo más importante es lo referente a la terminación del contrato.

Cuando no se había fijado plazo del arrendamiento de cosas muebles, éste concluía al uso al que la cosa hubiera sido destinada, conforme al contrato. Si tampoco se expresaba el uso al que la cosa se iba a destinar, el arrendatario era libre para devolverla cuando quisiera, y el arrendador no podía pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.

En el arrendamiento de animales, el arrendatario estaba obligado a dar de comer y beber al animal, durante el tiempo que lo tenía en su poder, asimismo, a curarle sólo las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada por ésto al dueño.

Los frutos del animal alquilado pertenecían al dueño, salvo convenio en contrario. La pérdida o deterioro se presumía siempre a cargo del arrendatario, a menos que probara que sobrevino sin culpa suya. Aun cuando la pérdida o deterioro sobreviniera pro caso fortuito, era a cargo del arrendatario, si éste usó del animal de un modo no conforme con el contrato y sin cuyo caso, no habría venido el caso fortuito.

El arrendamiento de animales duraba, a falta de convenio, el tiempo necesario para el uso prudente a que se destinaba.

Por último, se debe señalar que el arrendador no podía quitar al arrendatario el animal arrendado, aunque lo necesitara para sí mismo.

Rojina Villegas Rafael considera al respecto, lo siguiente:

“El Código Civil de 31 de marzo de 1884, en materia de arrendamiento, prácticamente copió textualmente lo establecido en el Código de 1870, por lo que sólo se hará ver algunos detalles surgidos por las reformas.

En el Código de 1884, se estableció que el arrendamiento debía otorgarse por escrito cuando la renta excediera de cien pesos, a diferencia del de 1870, que era trescientos pesos”.²⁷

Así también, en el capítulo denominado Disposiciones especiales, respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado, también hubo modificación y se determinó que todos los arrendamientos, fueran de predios rústicos o de predios urbanos, que se hubieran celebrado por tiempo indeterminado, concluirían a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio era urbano y un año si era rústico. El Código de 1870, estableció que este tipo de arrendamiento duraría tres años, a cuyo vencimiento terminarían sin necesidad de desahucio.

Finalmente, cabe señalar que ni en el Código Civil de 1870, ni en el de 1884, se reguló que se pudiera aumentar la renta en caso alguno.

²⁷ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 139.

CAPÍTULO SEGUNDO

GENERALIDADES SOBRE EL ARRENDAMIENTO

De acuerdo a lo expuesto en el capítulo anterior, se observó que los antecedentes del arrendamiento, lo hacen ser uno de los contratos principales que ha estado regulado en distintas legislaciones. Es por ello, que en atención a la importancia que éste reviste, trataremos de precisar todo lo relacionado al mismo, para así, tener una mejor comprensión del tema a desarrollar.

A. Concepto de arrendamiento.

Ahora bien, es el momento de exponer la parte substancial en relación al contrato de referencia, como lo es su concepto y sus características.

Consideramos necesario el conocimiento previo del significado etimológico del término arrendamiento, así tenemos citado por Echegaray Eduardo que proviene primero, de:

“Arpor ad acción y latín *redoare*, que significa volver de re, que significa segunda vez; daré tema consecutivo de *dare*, dar. Catalán arrendar; francés arrendatar-renta”.¹

El contrato, es la especie y el convenio es el género, así tenemos que el convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

¹ DE ECHEGARAY, Eduardo. **Diccionario Etimológico de la Lengua Española**. T. I., 10ª edición, Salvat, México, 2002. p. 162.

El artículo 2398 del Código Civil, establece que.

“Artículo 2398. El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año. El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años”.

Existen diversos elementos que señala esta definición, los cuales serán estudiados más adelante.

“En la definición ya mencionada se puede interpretar la palabra uso o goce, como sinónimo, pero hay algunos tratadistas que diferencian estas dos palabras, la primera como el uso o destino del bien y la segunda como el derecho de disfrutar el bien. Así lo define Leopoldo Aguilar Carbajal, al citar que doctrinalmente sea definido el contrato de arrendamiento como aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o solo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto”.²

Ahora bien, estoy de acuerdo con los tratadistas al señalar que en el objeto materia del contrato, se puede convenir un uso determinado, como en este caso,

² AGUILAR CARBAJAL, Ricardo. **Contratos Civiles**. 8ª edición, Porrúa, México, 2003. p. 151.

el bien se destina para casa habitación en el presente estudio. El que goce será entonces el derecho de disfrutar el bien.

Rafael de Pina, dice:

“Que el contrato de arrendamiento es: Aquél en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto”.³

Rojina Villegas Rafael concluye lo siguiente:

“Se define el 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”.⁴

Ramón Sánchez Medal, define el contrato de arrendamiento en los términos siguientes:

“Es el contrato por el cual el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto”.⁵

En las definiciones anteriores, se establece reciprocidad de concesiones que existen entre las partes, además de señalarnos la denominación de arrendador y arrendatario.

³ DE PINA, Rafael. **Elementos de Derecho Civil Mexicano**. 12ª edición, Porrúa, México, 2002. p. 98.

⁴ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 229.

⁵ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. **De los Contratos Civiles**. 11ª edición, Porrúa, México, 2003. p. 173.

Así concluyo que el contrato de arrendamiento es aquél mediante el cual se determinan la voluntad del arrendador y arrendatario, en dar el uso y goce temporal de una cosa y pagar un precio cierto por ese uso y goce respectivamente.

En relación a las características del contrato de arrendamiento, se dice que el arrendamiento es un contrato de uso que a la vez contiene una cierta particularidad, de importancia con otros contratos, debido a las reformas que ha sufrido nuestro Código Civil para el Distrito Federal, ya que como lo marca el artículo 2448-F del citado ordenamiento legal, que para los efectos del capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad será imputable al arrendador. 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.

El contrato deberá contener, cuando menos, las siguientes estipulaciones:

- I. Nombre del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato.
- IV. El monto de la renta.
- V. La garantía, en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones del arrendador y arrendatario que contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Los arrendamientos no pueden ser menores a un año para fincas destinadas a casa-habitación, y de veinte años para las fincas destinadas al comercio y fincas destinadas a la industria.

IX. El monto del depósito o en su caso, los datos del fiador en garantía.

X. El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

B. Elementos de la definición del contrato de arrendamiento.

Antes de puntualizar los elementos derivados del contrato de arrendamiento, queremos decir que de manera general, el contrato consta de dos clases de elementos, a saber: elementos de existencia, que son el consentimiento y el objeto, y elementos de validez, que son estos cuatro que el legislador exige para todos los contratos: capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, forma en los casos exigidos por la ley, y fin o motivo determinante lícito, esto es, que no sea contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

Se cita, además, un quinto elemento que se requiere por la ley para la eficacia, absoluta o relativa, de cada contrato: la legitimación para celebrar cada contrato, de cuyo requisito se tratará más adelante.

La mencionada dualidad de requisitos generales (de existencia y de validez) es muy útil para el estudio del contrato en general, pero resulta innecesaria y hasta estorbosa cuando se aplica, en forma invariable y detallada, al estudio de cada contrato en particular, como acontece a algunos autores nacionales. En el examen concreto de cada contrato es preferible el sistema de la doctrina española que estudia los elementos personales, los elementos reales y los elementos formales de cada contrato, dentro de los cuales pueden examinarse, cuando las haya, las peculiaridades relativas a los elementos de existencia y a los elementos de validez de cada contrato en particular.

Rafael Rojina Villegas establece que:

“Los elementos de la definición del contrato de arrendamiento son la concesión del uso o goce temporal de un bien; el pago de un precio cierto, y la restitución de la cosa, derivados de la lectura del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal”.⁶

C. La concesión del uso o goce temporal de una cosa.

La palabra uso, deriva del latín *usus* y su significado gramatical, de acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española, significa:

“Acción y efecto de usar. Ejercicio o práctica general de algo”.⁷

⁶ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 230.

⁷ Diccionario de la Real Academia Española. T. 9, 10ª edición, Milenio, México 2003. p. 2.

En otras palabras, el uso significa también el empleo continuado y habitual de algo.

Sobre la palabra goce, de acuerdo a la enciclopedia de la lengua, nos dice que:

“Es acción y efecto y de gozar”.⁸

Esta definición, nos obliga a buscar la palabra gozar, que significa:

“Tener y poseer algo útil y agradable”.⁹

También, el Diccionario de la Real Academia Española nos precisa que gozar, debe entenderse como:

“Gozar de sus riquezas, tener gusto, complacencia y alegría de algo”.¹⁰

En relación al tema que nos ocupa, se puede decir que el uso se entiende como la facultad que otorga el contrato de habitar el bien inmueble por el tiempo que se haya pactado dicho contrato, y el goce, sin lugar a dudas se refiere a disfrutar de las instalaciones o de la vivienda con los accesorios a que se convino.

En otras palabras, el uso o goce del bien objeto del contrato, forzosamente debe ser temporal, ya que si se prolongara indefinidamente, aniquilaría la propiedad. El Código Civil vigente, para el Distrito Federal, establece un plazo

⁸ Enciclopedia de la Lengua. 6ª edición, Labor, México, 2003. p. 178.

⁹ Diccionario de la Real Academia Española. T. 3, Op. cit. p. 336.

¹⁰ Ibidem. p. 439.

máximo para la celebración de contratos de arrendamiento, pero sólo cuando estos contratos recaen sobre inmuebles. Así tenemos que el artículo 2398, en su párrafo segundo establece que:

“Artículo 2398. El arrendamiento no puede ser menor de un año para las fincas destinadas a habitación, de veinte para las fincas destinadas al comercio y al ejercicio de una industria”.

Pero no se establece un plazo máximo para los arrendamientos de muebles.

Las partes tienen la libertad de fijar el plazo de arrendamientos de inmuebles. Lo único que se requiere es que haya un plazo, porque en la definición del contrato se dice que esa concesión del uso o del goce, o ambos, de la cosa, debe ser de carácter temporal.

D. El pago de un precio cierto.

El pago, es el elemento característico del contrato de arrendamiento, es decir, que se pague por el uso o goce, un precio cierto. Lo que significa que ese uso y goce que se concede, no se transfiere gratuitamente, sino que es necesario que exista una contraprestación consistente en pagar un precio cierto. En esto se distingue el arrendamiento del préstamo simple o comodato. El arrendamiento es la compra del uso.

Desde el punto de vista jurídico, Rafael De Pina y Rafael de Pina Vara, en su Diccionario de Derecho, nos precisa que:

“Pago es el cumplimiento normal de una obligación civil”.¹¹

También, debemos entender por pago, en materia mercantil, la entrega que hace el deudor al acreedor por la cantidad de dinero debida.

En otras palabras, pago es sinónimo de cumplimiento de las obligaciones. Al efecto, entendemos por cumplimiento de una obligación, la realización de la prestación a que estaba obligado el deudor, frente al acreedor. El Código Civil para el Distrito Federal regula lo relativo al pago en el libro cuarto, primera parte, título IV, c. I, artículos 2062 a 2096, inclusive, se inicia con la definición de pago de la siguiente manera:

“Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.”

La propia definición de pago nos indica la sustancia del mismo, o sea que debe pagarse: la prestación misma, el contenido de la obligación de dar, hacer o abstenerse.

“Por ello, el acreedor de cosa cierta no está obligado a recibir otra cosa aun cuando sea de mayor valor.”

¹¹ DE PINA, Rafael y DE PINA VARA, Rafael. **Diccionario de Derecho**. 10ª edición, Porrúa, México, 2003. p. 394.

De ahí que exista una remisión tácita en el Código Civil para el Distrito Federal a los artículos 2011 a 2026 que regulan las obligaciones de dar, y a los artículos 2027 y 2028, que se refieren a las obligaciones de hacer o de no hacer.

A más de esta cuestión en cuanto a qué debe pagarse, se regulan también otras materias que son: a) cómo debe hacerse el pago; b) tiempo de hacer el pago; c) lugar donde debe pagarse; ch) gastos causados para hacer el pago; d) imputación del pago; e) sujetos del pago (quién y a quién debe pagarse); f) presunción de haber pagado, y g) oferta de pago y consignación de pago. En ese orden serán analizadas.

El artículo 2078 del Código Civil para el Distrito Federal señala:

“Artículo 2078. El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la ley. Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otra ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda.”

A esto se le llama la indivisibilidad en el pago.

Respecto a la calidad de la cosa que deba ser entregada en las obligaciones de dar, si no se señaló una calidad específica el deudor cumple al entregar una de mediana calidad.

El artículo 2079 del Código Civil para el Distrito Federal preceptúa:

“Artículo 2079. El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, al exceptuar aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa. En cuanto al tiempo de hacer el pago, el mismo depende de si la obligación surgió originalmente con o sin plazo. En el segundo caso, si la obligación es de dar, el acreedor no puede exigir el pago sino después de 30 días de la fecha en que se haga una interpretación judicial o extrajudicial.”

Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación. En las obligaciones sujetas a plazo debe distinguirse si el mismo se estableció a favor del acreedor o del deudor. En el primer caso, si el deudor quisiera hacer pagos anticipados y el acreedor recibirlos, no podrá éste ser obligado a hacer descuentos. Esta norma le otorga al acreedor el derecho a oponerse a recibir pagos anticipados, pero si los acepta, no implica ello que deba hacer descuentos; lo que sí deberá el acreedor, si acepta el pago anticipadamente, será entregar al deudor el documento justificativo de su pago, cosa que debe hacer siempre que se le liquide la deuda, ya sea anticipadamente o en su tiempo: El deudor que paga tiene derecho de exigir el documento que acredite el pago y puede detener éste mientras no le sea entregado.

Como regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal:

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

Si la prestación consiste en la entrega de un inmueble, el pago deberá hacerse en el lugar donde el mismo se encuentre ubicado. Si el pago consiste en una suma de dinero como precio de alguna cosa enajenada por el acreedor, deberá ser hecho en el lugar en que se entregó la cosa, salvo que se designe otro lugar.

Los contratantes pueden ponerse de acuerdo en esta materia, pero a falta de convenio expreso entre ellos, el artículo 2086 del Código Civil para el Distrito Federal expone:

“Artículo 2086. Los gastos de entrega serán de cuenta del deudor, si no hubiere estipulado otra cosa.”

Ahora, que si el deudor, después de celebrado el contrato mudare voluntariamente su domicilio, deberá indemnizar al acreedor de los mayores gastos que haga por esta causa, para obtener el pago. La misma regla se aplica en el caso que sea el acreedor el que cambie de domicilio habiéndose estipulado que el pago se haría en el suyo.

Por lo que se refiere al contrato de arrendamiento, el pago deberá hacerse en la forma pactada, de acuerdo a lo que establece el Código Civil para el Distrito Federal en estos casos.

E. La restitución de la Cosa.

El último elemento de la definición del contrato de arrendamiento, es la restitución de la cosa. La cosa objeto del contrato debe ser restituida al arrendador al momento de terminarse el contrato de arrendamiento, supuesto que sólo se transfiere temporalmente su uso y goce.

Restituir la cosa a la terminación del contrato. Es una obligación de dar. Existe la presunción de que el arrendatario que recibe la cosa al principiar el arrendamiento, sin hacer observaciones, la recibe en buen estado y completa, consiguientemente, así debe devolverla, como se desprende de la lectura de los artículos 2442 y 2443.

“Artículo 2442. Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable”.

“Artículo 2443. La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario”.

De acuerdo a lo citado, se puede decir que la restitución de la cosa, queda comprendida también cuando el arrendatario por ningún motivo puede alterar la forma ni la substancia de la cosa arrendada, ni puede destinarla a uso diverso del convenido o al que corresponda según su naturaleza. Responde de los daños y perjuicios que se produzcan por su culpa o por la de los familiares o sirvientes. Debe notificar al arrendador de toda novedad dañosa y de la necesidad de reparaciones, salvo que sean locativas. Consiguientemente debe ejecutar actos de custodia y abstenerse de la ejecución de actos que alteren su forma o substancia o impliquen daño a la cosa, artículo 2425, fracción II y III, 2441 y 2444. La culpa de que responde es la lata y la leve, no la levísima.

F. Clasificación del Contrato de Arrendamiento.

De acuerdo a la doctrina y al concepto vertido del contrato de arrendamiento, éste lo podemos clasificar de la siguiente manera:

- **“Es un contrato traslativo de uso.** El arrendamiento pertenece a este grupo de contratos, porque el arrendador cede el uso o goce de la cosa objeto del contrato, reservándose la propiedad de ella.
- **Es un contrato principal.** Es principal, porque existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de otro contrato para su existencia. Además, tiene su propia finalidad y función económica.
- **Es un contrato bilateral o sinalagmático.** En atención a lo establecido en el artículo 1836 del Código Civil, es bilateral porque produce obligaciones recíprocas para las partes contratantes: para el arrendador,

la de conceder el uso y goce de la cosa arrendada; para el arrendatario, la de pagar un precio cierto.

- **Es oneroso**, porque las obligaciones se traducen en provechos y gravámenes para ambas partes, esto de acuerdo con el artículo 1837 del Código Civil. El arrendador soporta una carga: desprenderse del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario, mediante una enajenación temporal; pero recibe un provecho: el previo cierto que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso y goce de una cosa. El arrendatario obtiene un beneficio: la facultad de usar y gozar de una cosa que no es de su propiedad, pero soporta la carga de pagar un precio cierto por ese beneficio.
- **Es conmutativo**. De conformidad con el artículo 1838 del Código Civil es conmutativo, porque las prestaciones a que se obligan las partes son ciertas, se conocen desde el momento en que se celebra el contrato”.¹²
- **Por regla general**, es un contrato formal, porque de acuerdo al artículo 2406, “el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que éstos sean consecuencia directa de aquella”.
- **Es un contrato de tracto sucesivo**. Es sucesivo, porque las prestaciones del arrendador y del arrendatario no se cumplen en un solo

¹² TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Op. cit. p. 147.

acto, sino de manera periódica; es decir, las obligaciones de las partes se cumplen momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento. El arrendamiento es el contrato clásico de tracto sucesivo.

Finalmente, debe establecerse que el Código Civil vigente llama arrendamiento tanto al que recae sobre bienes inmuebles, como al que recae sobre muebles, a diferencia de cómo lo reglamentó el Código Civil de 1884, que llamó arrendamiento al que recaía sobre bienes inmuebles, y alquiler al que recaía sobre bienes muebles.

G. Elementos de existencia y de validez del Contrato de Arrendamiento.

Como es sabido, todo contrato consta de dos clases de elementos, a saber: **Elementos de existencia**, que son el consentimiento y el objeto (artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal); y, **Elementos de validez**, que son la capacidad; ausencia de vicios de la voluntad; licitud en el objeto, motivo o fin, y forma (artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal).

En relación a los **Elementos de existencia del contrato de arrendamiento**, en primer término tenemos al consentimiento, el cual debe entenderse como el acuerdo de voluntades.

El consentimiento debe recaer en el goce de una cosa que puede consistir en la apropiación de los frutos o en el mero uso de la cosa y en el precio.

Para la formación del arrendamiento se requiere el acuerdo de las partes sobre la naturaleza del contrato y sobre la cosa objeto del arrendamiento. No existe arrendamiento en aquellos casos en que, al tener el propietario intención de dar en arrendamiento su inmueble, la otra parte entiende obtener su disfrute gratuitamente, o adquirir su propiedad a título de comprador, o cuando tenga en consideración un inmueble diverso.

Asimismo, debe haber acuerdo de las partes en cuanto al precio del arrendamiento, que en la inmensa mayoría de los casos se determina en el contrato. También se requiere acuerdo de las partes sobre la duración del arrendamiento.

En conclusión, podemos decir que el consentimiento como elemento de existencia del contrato de arrendamiento, se integra por el ánimo del arrendador de conceder el uso o goce temporal del bien objeto del contrato y la aceptación del arrendatario de pagar por ese uso o goce.

Rojina Villegas Rafael opina en cuanto al **objeto**, lo siguiente:

“Se puede decir que todos los bienes corporales o incorporeales, muebles o inmuebles, pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, se exceptúan las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales. Se impone como limitación que los bienes corporales o incorporeales materia del arrendamiento, sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario.

Por tanto, puede arrendarse una casa, un predio, un automóvil, un derecho de usufructo, un derecho de patente, etc.”¹³

Se dice también que de conformidad con el artículo 1825 del Código Civil para el Distrito Federal, no pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, las cosas o derechos que no existen o no pueden existir en la naturaleza, las que están fuera del comercio y las que no son determinadas o determinables en cuanto a su especie.

Se ha establecido que las cosas consumibles por su primer uso, no pueden ser objeto del contrato de arrendamiento. Así tenemos que los artículos alimenticios, los vinos y otras materias de una naturaleza semejante, no pueden darse en arrendamiento, sino bajo la condición de que no se consuman; por ejemplo, cuando van a ser exhibidos en una exposición. La razón de este requisito es que en el arrendamiento, el arrendatario sólo tiene el derecho de usar y disfrutar de la cosa, pero no disponer de ella, por lo que no puede consumirla, ya que si así lo hiciera, haría uso de un acto de disposición, además el arrendatario tiene la obligación de devolver la misma cosa dada en arrendamiento.

No pueden dar en arrendamiento los derechos ni los bienes que forman parte del patrimonio ejidal, los bienes públicos, estos son de los casos que se encuentran prohibidos expresamente por la ley.

¹³ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 326.

Los derechos estrictamente personales o derechos personalísimos, no pueden arrendarse. Podemos decir que este tipo de derechos son aquellos inmanentes a la persona, es decir, que no pueden separarse de éstas; por ejemplo, el derecho a percibir alimentos, los derechos de uso o de habitación. Los dos últimos ejemplos se confirman con lo establecido por el artículo 1051 del Código Civil para el Distrito Federal, al establecer que no pueden enajenarse, gravarse ni arrendarse ese tipo de derechos.

El autor antes señalado señala que el **Objeto Directo** es:

“El contrato de arrendamiento, como contrato bilateral y oneroso, produce obligaciones y derechos a cada una de las partes, por lo que su objeto directo consiste en crear y transmitir derechos y obligaciones a las partes del contrato. Se crea el derecho del arrendador de recibir el precio y la obligación de conceder el uso o goce de la cosa objeto del contrato; el derecho del arrendatario es recibir el uso o goce de la cosa objeto del contrato y la obligación de pagar el precio”.¹⁴

El precio es la contraprestación que debe satisfacer el arrendatario, a cambio del uso o goce de la cosa arrendada. El precio en el arrendamiento, recibe el nombre de renta, el cual puede consistir en una cantidad de dinero o en una cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, así lo estipula el artículo 2399 del Código Civil.

¹⁴ Ibidem. p. 328.

Agrega el Licenciado Agustín García López, que:

“Puede satisfacerse como precio, la prestación de un servicio”.¹⁵

Es cierto el precio en cuanto a que las partes han de fijar la suma con la intención leal de que sea exigida por el arrendador y satisfecha por el arrendatario; si no es fijada con esa intención, será simulada y el contrato no constituirá un arrendamiento. Por tanto, precio cierto equivale a precio verdadero, y determinado, en cuanto a que debe ser fijo, preciso.

Objeto Indirecto. Es bien sabido que el objeto indirecto en los contratos en general, es la prestación que debe cumplir el que se obliga, esta prestación puede ser de dar, hacer o no hacer. En pocas palabras, consiste en la cosa que se va a entregar, hacer o no hacer.

Continúa el autor García López, al decir que:

“En el arrendamiento, el objeto indirecto consiste en entregar la cosa; para su uso o goce, al arrendatario. En atención a lo expuesto, podemos decir que los bienes que pueden constituir el objeto indirecto en el contrato de arrendamiento son:

- a) Bienes muebles;**
- b) Bienes inmuebles, y**
- c) Semovientes.**

¹⁵ GARCÍA LÓPEZ, Agustín. **Contratos Civiles**. 10ª edición, Porrúa, México, 2003. p. 371.

Finalmente, podemos decir que el objeto indirecto también es el precio”.¹⁶

En el Derecho Civil Mexicano, a diferencia del Derecho Civil Español y Francés, se reglamentó en forma especial un capítulo referente al arrendamiento de bienes muebles, aun cuando en aquellos no cabe duda que están admitidos los arrendamientos de este tipo.

El arrendamiento de bienes muebles sigue las reglas generales, a excepción de las relativas a la devolución del mueble, ya que podrá el arrendatario hacerlo cuando quiera, si no se hubiere estipulado plazo, y el arrendador sólo podrá pedirla después de cinco días de celebrado el contrato.

El arrendamiento de muebles tiene, entre sus variedades, el de mobiliario aislado y el de edificios o aposentos amueblados.

Acerca de esta última modalidad, hay una regla en el artículo 2465 del Código Civil vigente, que determina que cuando el arrendador de un edificio o aposento arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada, salvo estipulación en contrario (esta disposición regirá cuando se trate de los aperos de trabajo de la finca rústica arrendada). Pero si los muebles se alquilan con separación del edificio, el alquiler se regirá por lo dispuesto en el capítulo Del arrendamiento de bienes muebles.

¹⁶ Ibidem. p. 372.

En cuanto a la renta, ésta se pagará, si el contrato se celebra por un término fijo, al vencimiento de éste, a menos que haya convenio en contrario.

Por otra parte, **“si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario”**, así lo establece el artículo 2461 del Código Civil.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en materia de arrendamiento de bienes muebles establece casos en los que debe pagar la totalidad del precio, en sus artículos 2463 y 2464, que respectivamente dicen:

“Artículo 2463. Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por períodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los períodos corridos hasta la entrega.”

“Artículo 2464. El arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos sólo se pusieron como plazos para el pago.”

El arrendatario está obligado a hacer las reparaciones pequeñas que exija el uso del mueble objeto del contrato.

La pérdida o deterioro del mueble alquilado, se presume siempre a cargo del arrendatario, el cual queda exceptuado de responsabilidad si demuestra que la

pérdida o deterioro de la cosa se produjo sin su culpa. Pero aun cuando demuestre que la pérdida o deterioro de la cosa sobrevino por caso fortuito, será a su cargo, si es que usó la cosa de un modo no convenido, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito.

a) **Arrendamiento de bienes inmuebles.**

Los inmuebles se subdividen en urbanos y rústicos.

a') Arrendamiento de fincas urbanas.

Los arrendamientos de fincas urbanas, a su vez, se subdividen en arrendamientos de fincas destinadas para habitación, en fincas destinadas al comercio y en fincas destinadas al ejercicio de una industria.

Por lo que hace a las dos últimas subdivisiones mencionadas, no existen reglas especiales, por lo que rigen para ellas las reglas generales del arrendamiento. El artículo 2398, en el segundo párrafo, del Código Civil para el Distrito Federal, sólo establece los límites máximos de arrendamiento para este tipo de fincas.

En cambio, sí existen reglas especiales que regulan a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación. Actualmente rigen al efecto los artículos del Capítulo IV, del Título Sexto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, que por ser una innovación que entró en vigor a partir del 8 de febrero de 1985, nos permitimos transcribirlos:

“Artículo 2448. Las disposiciones contenidas en 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”.

“Artículo 2448-A. No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario, se aplicarán al arrendador las sanciones precedentes”.

“Artículo 2448-B. El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa”.

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

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

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual”.

“Artículo 2428-E. (sic) La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

El arrendador está (sic) obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.

El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito”.

“Artículo 2448-F. Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

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

- IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.**
- X. El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad”.**

“Artículo 2448-G. 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.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal”.

“Artículo 2448-H. 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, él 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 subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo”.

“Artículo 2448-J. En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el 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 y precisar el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;**
- II. El 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, al exhibir 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 el cambio se refiere al precio, el arrendador**

solo 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; y
- V. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgara (sic) al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado 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 compra-venta 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 compra-ventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho”.

“Artículo 2448-K. Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad al arrendar parte del inmueble y, en caso de ser igual, el

que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario”.

Como se nota, algunos preceptos ya estaban incluidos en el Código Civil antes de la reforma, que son el 2448-A y 2448-B, los cuales respectivamente eran los artículos 2448 y 2449.

Sucedo que la ciencia del Derecho contiene entre una de sus clasificaciones la de Derecho Público y Derecho Privado, y tenemos por excelencia al Derecho Civil como integrante de la rama privada, en donde impera el principio de la máxima ley de los contratos es la voluntad de las partes. Luego entonces, con las reformas se nota la intervención estatal dentro de las relaciones privadas, dejándolas insubsistentes.

Sánchez Medal Ramón señala lo siguiente:

“Se considera que la intención del legislador, en cuanto a la duración mínima el contrato de arrendamiento, parece buena, sin embargo, se obliga a las partes a encuadrarse en un supuesto que probablemente no sea del todo beneficioso, ya que si un arrendatario tiene que desocupar el inmueble antes del año, por razón de cambio de residencia; adquisición de su casa propia; por no estar a gusto, o cualquier causa, queda obligado a mantener su compromiso y por supuesto al pago de una renta que no va a aprovechar. Por el lado del casero, éste se verá en la necesidad de no rentar el inmueble

de su propiedad, cuando la necesite en breve término o no la rentará por sentir una inseguridad jurídica de su incierta recuperación, ya que el arrendatario adquiere el derecho de prórroga que podrá ser hasta por dos años más. Con lo cual se incrementará el problema de escasez de este vital producto”.¹⁷

Para la aplicación de los nuevos aumentos en la renta, se considera que se debe computar con todos los incrementos porcentuales al salario mínimo del año anterior, durante el cual tuvo vigencia el contrato.

Se estableció que todos los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a la habitación deben otorgarse por escrito, el cual deberá contener un mínimo de requisitos que señala el artículo 2448-F.

La subrogación de derechos a que se refiere el artículo 2448-H, suena muy peligrosa al momento de ingresar en la fase probatoria del litigio, ya que se tendrá que recurrir a diversas pruebas como la testimonial en caso de concubinato; asimismo, como en los casos de que se acredite que el inmueble es real y permanentemente habitado, situación que abrirá las puertas a múltiples chicanas.

Como modalidad se incrementa en la ley la posibilidad del ejercicio al derecho del tanto, se da pauta y facilidad al inquilino de convertirse en propietario.

¹⁷ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 232.

Arrendamiento de fincas rústicas.

Por lo que hace al pago de la renta, ésta debe satisfacerse en los plazos convenidos. En caso de que no exista convenio al respecto debe pagarse por semestres vencidos.

El arrendatario de finca rústica tiene derecho, el cual es irrenunciable, a una rebaja de la renta, sólo en caso de pérdida demás de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios los cuales deben entenderse que son: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto, u otros acontecimientos similares, es decir, desacostumbrados y que las partes no hayan podido razonablemente prever. La rebaja en el precio del arrendamiento debe ser en forma proporcional al monto de las pérdidas sufridas. Podemos concluir que en caso de pérdida de los frutos, proveniente de casos fortuitos ordinarios, el arrendatario no tiene derecho a la rebaja, ni en caso de esterilidad de la tierra arrendada.

El arrendatario, en el caso de arrendamiento por plazo determinado, está obligado en el último año que permanezca en el fundo arrendado, a permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas, y el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente. Este permiso sólo es obligatorio en el período y por el tiempo indispensable, conforme a los usos locales, salvo convenio en contrario.

Finalmente, se debe mencionar que el artículo 2458 del Código Civil para el Distrito Federal establece lo siguiente:

“Artículo 2458. Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.”

Los bienes semovientes son aquellos que pueden moverse por sí mismos, es decir, los animales o ganado.

Debe entenderse que las reglas aplicables a los bienes muebles son también aplicables a los semovientes.

El arrendamiento de animales está reglamentado en nuestro Código Civil, en donde señala como obligación fundamental, por parte del arrendatario, la de alimentar a los animales y curarles las enfermedades ligeras, sin cobro alguno; reserva al arrendador el derecho a las cifras o frutos, pero puede existir pacto en contrario.

Para el caso de que muera algún animal objeto del contrato de arrendamiento, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, siempre y cuando sea posible transportarlo.

Si se arriendan dos o más animales que forman un todo (yunta o un tiro) y uno de ellos se inutiliza, podrá pedirse la rescisión del arrendamiento, a menos que el dueño de otro que forme el todo con el que sobrevivió.

Cuando se celebre un contrato de arrendamiento de uno o más animales especificados individualmente y si se inutilizaren antes de ser entregados al arrendatario, sin culpa del arrendador, éste quedará enteramente libre de la obligación si da aviso al arrendatario inmediatamente después que se inutilizó el animal; pero si existe culpa del arrendador o si no da el aviso, deberá pagar los daños y perjuicios, o en su caso, deberá reemplazar el animal, a elección del arrendatario. Ahora bien, si en el contrato de alquiler no se trató de animal individualmente determinado, sino de un género y número determinados, el arrendador está obligado a los daños y perjuicios siempre que se falte a la entrega.

Sánchez Medal precisa que **los elementos de validez del contrato de arrendamiento** son:

“Los que corresponden a todo contrato: capacidad; ausencia de vicios de la voluntad, licitud en el objeto, motivo o fin del arrendamiento, y la forma. (Artículo 1795 del Código Civil vigente). De estos cuatro requisitos haremos un estudio con más detenimiento por lo que respecta a la capacidad y a la forma, por presentar características peculiares; en cuanto a los otros dos elementos, no hay ninguna regla derogatoria de la teoría general de las obligaciones, por lo que sólo se hará una pequeña referencia a ellos”.¹⁸

La capacidad se define, afirma Sánchez Medal como:

¹⁸ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 237.

“La aptitud de ser sujeto de derechos y obligaciones. En nuestra legislación existen dos clases de capacidad: la capacidad de goce y la capacidad de ejercicio. La capacidad de goce de las personas físicas se adquiere con el nacimiento y se pierde con la muerte”.¹⁹

En relación con la capacidad de ejercicio, la ley establece ciertos requisitos para esta capacidad, es decir, ser mayor de edad y estar en pleno uso de nuestras facultades mentales. El mayor de edad puede disponer libremente de sus bienes, salvo las limitaciones que establece la ley.

Las personas que carecen de capacidad de ejercicio, pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes.

Por regla general, únicamente los propietarios de la cosa o del derecho, pueden dar en arrendamiento. Pero también, tienen capacidad para arrendar, todos aquellos que tengan la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. La autorización o facultad puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley.

Por lo anterior, podemos decir que las personas que pueden dar en arrendamiento de acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal, son: 1° Los propietarios; 2° Los que por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce; 3° Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de

¹⁹ Ibidem. p. 285.

los bienes ajenos, y 4° Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.

Los que ejercen la patria potestad y los tutores, pueden dar en arrendamiento bienes inmuebles pero no por más de cinco años. Además, los tutores, para que puedan dar en arrendamiento, es necesario la autorización judicial y anuencia del curador.

Los albaceas no pueden dar en arrendamiento los bienes de la sucesión sin el consentimiento de los herederos.

Las personas que no pueden dar en arrendamiento son el usuario, el que tiene derecho a la habitación, el comodatario y el aparcerero.

El usuario y el que tiene derecho a la habitación, aun cuando son titulares de derechos reales, éstos se consideran personalísimos y no otorgan capacidad para dar en arrendamiento.

Aun cuando se le concede el uso de bienes ajenos al comodatario, no está facultado para darlos en arrendamiento. El comodatario puede, con autorización expresa del comodante, permitir que un tercero use de la cosa, pero no está facultado para obtener una renta por ese uso.

El aparcerero, dada la naturaleza del contrato de aparcería agrícola, debe directamente cultivar la finca para obtener la cosecha, que será repartida, según convenio, entre dueño y aparcerero, se considera que no está facultado para dar en arrendamiento el predio rústico objeto del contrato.

Es necesario hacer la distinción entre capacidad y legitimación. La capacidad para dar en arrendamiento la tienen los mayores de edad y los menores de edad emancipados, respecto de bienes muebles o inmuebles. En cambio, tendrán legitimación para arrendar: el propietario, el arrendatario, siempre y cuando esté autorizado para dar el bien objeto del contrato en subarriendo; los que por virtud de un derecho real estén autorizados para conceder el uso y goce a otra persona, como acontece en el usufructo, y los que estén autorizados por la ley, en calidad de administradores de bienes ajenos.

Por regla general, todas las personas capaces de contratar pueden recibir una cosa en arrendamiento, siempre y cuando no se encuentre el sujeto en alguna de las prohibiciones que establece la ley.

Primera prohibición. Esta prohibición está establecida en el artículo 2404 del Código Civil, la cual se dirige a los magistrados, jueces y demás empleados públicos, quienes tienen el impedimento de recibir en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Segunda prohibición. Esta se establece en el artículo 2405 del Código Civil, la cual está destinada a los encargados de establecimientos públicos, funcionarios y empleados públicos, quienes tienen impedido recibir en arrendamiento los bienes que administren.

Tercera prohibición. Va dirigida al tutor, el cual tiene vedado recibir en arrendamiento los bienes del incapacitado, ya sea para sí, para sus ascendientes, descendientes o cualquier otro pariente, así lo señala el artículo 569 del Código Civil.

La ausencia de vicios de la voluntad significa que ella se expresa libremente, es decir, sin vicio alguno. Los vicios de la voluntad son: el error, el dolo, la violencia, que puede ser física o moral, la lesión y la mala fe.

La licitud en el objeto, motivo o fin, significa que tanto el objeto, motivo o fin del arrendamiento, no sean contrarios a la norma jurídica.

El contrato de arrendamiento, por regla general, es un contrato formal, y sólo excepcionalmente consensual, toda vez que para su validez no basta el simple consentimiento de las partes, sino que debe satisfacer la formalidad establecida por la ley.

El contrato de arrendamiento es consensual, sólo cuando la renta anual no excede de cien pesos.

La forma requerida para la validez del contrato de arrendamiento de bienes muebles, por regla general, es por escrito. De acuerdo a lo que establece el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal.

“Artículo 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará

derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que éstos sean consecuencia directa de aquella.”

La falta de esta formalidad, como en todos los contratos civiles, origina la nulidad relativa del acto, que es susceptible de ratificación, de prescripción y sólo puede invocarse por ambas partes contratantes en este caso.

Además, todos los contratos de arrendamiento que versen sobre bienes inmuebles, deben inscribirse en el Registro Público, cuando se celebren por un período mayor a los seis años y aquellos en que se anticipe el pago de las rentas por más de tres años, así lo dispone el Código Civil, en el Título correspondiente al Registro Público, en el Capítulo Tercero, denominado: **“Del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribible y anotables,”** en especial, en la fracción III, del artículo 3042.

Actualmente, en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, se obliga al arrendador a registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal, así lo indica el artículo 2448-G del Código Civil vigente.

CAPÍTULO TERCERO
REGULACIÓN JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS
DESTINADAS A LA HABITACIÓN

Este tipo de arrendamiento, encuentra su regulación en los artículos 2448 al 2448-M del Código Civil para el Distrito Federal y por lo mismo, en esta clase de arrendamiento, casi no se menciona la figura del fiador como se hace en los artículos 2812 al 2855 del Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo 2448-F, únicamente en relación al fiador, lo menciona en su fracción V donde hace referencia a lo siguiente.

“Artículo 2448-F. Para los efectos de este capítulo, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:...

V. La Garantía en su caso.”

Lo importante de este capítulo, estriba en saber la regulación que el Código Civil para el Distrito Federal hace de este contrato, por ello, será oportuno señalar lo siguiente.

A. Su regulación específica en el Código Civil para el Distrito Federal.

El capítulo IV del Código Civil para el Distrito Federal, denominado del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, dispone en sus artículos 2448 al 2448-M a grandes rasgos lo siguiente.

En primer término, precisa que las disposiciones que contiene dicho capítulo son de orden público e interés social, por tanto, son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Al hablar de los requisitos que debe reunir la cosa arrendada, establece que no deberá darse en arrendamiento localidad alguna que no reúna las condiciones de higiene y seguridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario al arrendador se le aplicarán las sanciones conducentes. Esto, por lo regular, no se cumple debido a la escasez de la vivienda y por lo regular, en colonias populares, es frecuente que se den en arrendamiento, viviendas muy sucias e insalubres.

En dicho capítulo, se menciona también que cuando el arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente, como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Sobre la duración de este tipo de contrato, se establece que será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.

Dicha regulación, no establece el término o plazo por el cual debe durar la garantía del fiador; el cual, desde nuestro punto de vista, también debe establecerse en dicho numeral. Sobre la forma en la cual debe pagarse la renta,

esta se debe pagar en moneda nacional y aumentarse cada año. En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.

La renta deberá ser pagada de manera puntual, de acuerdo a lo convenido y por falta de convenio, por mes vencido.

El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.

El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.

Sobre las formalidades de dicho contrato, éstas se precisan en los artículos 2448-F al 2448-M, los cuales comentaremos en el punto siguiente.

De una interpretación armónica de las normas jurídicas que regulan el contrato de arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal, se concluye que en ninguna de las disposiciones reformadas o adicionadas en esta materia el legislador precisó que los interesados únicamente debían acudir ante los tribunales jurisdiccionales o instancias administrativas (Procuraduría Federal del Consumidor, conforme a los artículos 57-Bis y 59-Bis de su ley), para dilucidar las controversias en cuestión y menos aún estableció la prohibición expresa para que

este tipo de contiendas puedan dirimirse ante árbitro como puede corroborarse con la lectura del artículo 615 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Por consiguiente, las partes contratantes tienen el derecho de comprometer ante árbitro esta clase de conflictos, el cual deberá respetar los derechos del arrendatario.

Durante muchos años, las controversias de arrendamiento eran una pesadilla para el arrendador, porque podían pasar hasta quince años sin que pudiese recuperar su inmueble. En 1993, se expidieron una serie de reformas que buscan que los juicios sean más ágiles, con el fin de crear incentivos para que la gente rente sus bienes.

B. Condiciones y formalidades que debe revestir este contrato.

Según el artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputara al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.
- I. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- II. El monto y lugar del pago de renta;

- III. La garantía, en su caso.
- IV. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- V. El término del contrato.
- VI. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.
- VII. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.
- VIII. El carácter y las facultades con el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

Otra de las formalidades que presenta el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se establece en el artículo 2448-E donde se prevé que 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.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal.

En relación al término del 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, él 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 subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en el Código Civil para el Distrito Federal relacionada a este tema.

Por lo anterior, es importante señalar y precisar los derechos y obligaciones que en la actualidad tiene el arrendador y arrendatario en lo que a la cosa arrendada se refiere, por lo antes expuesto, será necesario precisar lo siguiente.

Al celebrarse el contrato de arrendamiento se producen para las partes, arrendador y arrendatario, tanto obligaciones como derechos recíprocos.

El Código Civil para el Distrito Federal, reglamenta en su capítulo II y II del Título Sexto, cuales son los efectos jurídicos que produce para las partes el arrendamiento. Y como es natural, primero nos ocuparemos de las obligaciones del arrendador y en segundo término de las del arrendamiento.

Ahora bien, las obligaciones del arrendador consisten substancialmente en entregar la cosa en buen estado, para el uso convenido o natural de la misma

cosa, conservar la cosa en buen estado, y garantiza dicho uso. Esta triple obligación la podemos resumir en: ENTREGAR, MANTENER y GARANTIZAR.

Nuestra Ley sustantiva en su artículo 2412 enumera 5 obligaciones del arrendador, cuyo análisis conjuntamente con el de otras obligaciones que podemos llamarles secundarias del arrendador, analizaremos a continuación:

Hacemos notar que estas obligaciones están implícitas en el contrato, aunque no haya pacto expreso.

Al respecto, el autor Sánchez Medal dice lo siguiente:

- I) DEBE ENTREGAR.- “Es una obligación compleja, ya que el arrendador debe entregar la cosa y debe hacerlo con todas sus pertenencias, y debe entregarla en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa”.¹**

La entrega ha de hacerse por el arrendador en el tiempo convenido y a falta de pacto expreso, tan pronto como sea requerido por el arrendatario y no hasta después de transcurridos los treinta días siguientes a la interpelación. Esta entrega es esencial en el arrendamiento, dado que por regla general la renta debe pagarse por el arrendatario desde el día en que recibe la cosa, hasta el día en que se devuelva al arrendador y en consecuencia si no hay entrega de la cosa, tampoco hay obligación de pagar renta.

¹ SÁNCHEZ MENDAL, Ramón. Op. cit. p. 243.

La entrega puede ser real o virtual, en razón de que la razón de que el arrendatario puede hallarse ya en posesión de la cosa o bien puede este mismo, provisto de un mandato que le haya sido otorgado por el arrendador, haber tomado a su cargo el desalojo de un tercero ocupante de la cosa.

El mismo autor considera que:

“Puede pactarse que el arrendatario tomó la finca arrendada en el estado en que se encuentra y se haga cargo de ponerla en condiciones de servir para el uso convenido o su uso natural. Tal estipulación desde otro punto de vista, no es aplicable a las fincas destinadas para casa habitación, toda vez que ese capítulo es de orden público e interés social y las disposiciones del mismo no pueden ser alteradas por partes”.²

II) **DEBER DE CONSERVAR.**- A conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, se debe hacer para ello todas las reparaciones necesarias; así como las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble.

Se considera también obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el uso útil de la cosa, significa esto que el arrendador tiene una obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el fin del arrendamiento.

² Ibidem. p. 244.

Esta obligatoriedad de conservación de la cosa arrendada tiene dos aspectos:

El primero activo o positivo, es la conservación de la cosa arrendada que implica el deber del arrendador de hacer las reparaciones que necesite la cosa para mantenerse en estado de servir al uso convenido o natural de la misma cosa.

El segundo pasivo o negativo, es la conservación de la cosa arrendada que impone al arrendador la obligación de no variar la cosa arrendada, o sea, que ni a ningún pretexto de reparaciones ni por otro motivo se debe modificar substancialmente la cosa arrendada.

III) **DEBER DE GARANTIZAR.**- Tiene el arrendador la obligación de garantizar al arrendatario el uso convenido o el uso natural de la cosa arrendada, puesto que con razón se hace notar que el arrendador debe proporcionar un uso útil y garantizado de la cosa. Este deber que llamamos de “**Garantía**” es de carácter complejo, ya que comprende a su vez tres obligaciones a saber:

a) **La garantía de hecho personal.**

Que no es otra cosa que la obligación del arrendador de abstenerse de toda clase de perturbaciones, de hecho o de derecho, sobre la cosa arrendada que puedan impedir al arrendatario el uso convenido de la cosa, o el uso natural de la misma, si no se pactó respecto de ella un determinado destino.

- b) La obligación del arrendador de “garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato”.

Lo que significa que el arrendador debe garantizar o proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones de derecho que dimanen de terceros.

Estas perturbaciones de derecho existen cuando un tercero vence al arrendatario en un juicio en que se impugne la validez del arrendamiento, o bien porque el arrendador haya dado la misma cosa en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo.

- c) La obligación del arrendador de responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, sean ellos los anteriores al contrato o que haya aparecido después sin culpa del arrendador, pero siempre en condición de que impidan éstos el uso convenido de la cosa arrendada o el uso que sea conforme a la naturaleza de la cosa.

El autor García López Agustín afirma lo siguiente:

IV) “REEMBOLSO DE MEJORAS.- Por regla general, puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada, Ya que quien tiene facultad para usar la cosa, puede adaptar ésta a un mejor uso de la misma”.³

Y hacer obras que mejoren la utilidad de la misma cosa, pero sin perjuicio de su obligación de restablecer la cosa al estado en que la recibió, al momento de

³ GARCÍA LÓPEZ, Agustín. Op. cit. p. 249.

devolverla; sin embargo, hay casos en que el arrendatario, no puede hacer mejoras en la cosa arrendada, a saber:

- a) Cuando se trata de mejoras de tal manera que varíen la forma de la cosa arrendada, o pongan a éstas en peligro de destrucción o deterioro, y en este caso, el arrendatario debe conseguir el consentimiento expreso del arrendador.
- b) Cuando en el contrato de arrendamiento expresamente se prohíba al arrendatario hacer toda clase de mejoras u obras en la cosa arrendada.

V) **PREFERIR AL ARRENDATARIO.**- Finalmente, comentaremos esta obligación, ya que en ciertos arrendamientos, sobre todo los que han durado más de cinco años y siempre y cuando el inquilino haya hecho mejoras de importancia y se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, debe el arrendador conceder al arrendatario un derecho de preferencia, en igualdad de condiciones, frente a terceras personas para el caso de venta o de nuevo arrendamiento de dicha finca.

Se trata de una obligación a cargo del arrendador y no de un derecho real a favor del inquilino; muy distinto del derecho personal de preferencia llamado derecho del tanto.

La Ley sustantiva civil en su artículo 2425 nos precisa cuales son las obligaciones que tiene el arrendatario y que son:

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

Con este precepto se inicia el catálogo de obligaciones a cargo del arrendatario. En él, como ya vimos se señalan las tres principales obligaciones.

Así pues, tenemos que el pago de la renta constituye la contraprestación que ha de dar por el uso de la cosa que se recibe en arrendamiento.

El cuidado o conservación de la cosa es una obligación compleja que se encuentra enunciada en varios artículos de éste capítulo, este numeral finca la responsabilidad que el inquilino tiene, derivado de la obligación, de responder por los daños y perjuicios que sufra la cosa objeto del contrato por su culpa o negligencia como la de sus familiares, su personal de servicio o subarrendatarios.

El usar la cosa de conformidad con lo pactado o el destino natural de la misma es una obligación y no una facultad del arrendatario. Ello implica no sólo una restricción al uso de la cosa arrendada, sino también el no abandonarla y usarla precisamente según su destino natural o lo establecido en el contrato respectivo.

El maestro Sánchez Medal nos señala en su libro De los Contratos Civiles indica como obligaciones del arrendatario las siguientes:

- 1) **“Pagar la renta.**
- 2) **Usar debidamente la cosa.**
- 3) **Conservar la cosa.**
- 4) **Avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas.**
- 5) **Permitir ciertos actos al arrendador.**
- 6) **Devolver la cosa”.**⁴

El maestro Medal nos precisa; que:

“La renta debe ser cierta y determinada o por lo menos determinable, pero no forzosamente en dinero, pues puede consistir de otros bienes, por ejemplo, en una determinada cantidad de frutos”.⁵

El monto de la renta, en principio, puede fijarse libremente por las partes en un contrato de arrendamiento, salvo cuando se trata de arrendamientos sujetos al decreto de prórroga de arrendamiento del 24 de Diciembre de 1948, los cuales son contratos que hallándose vigentes hasta el 31 de diciembre del mismo año, estaban destinados a habitación con una renta no mayor de trescientos pesos mensuales o estaban destinados a comercio o a industria con renta de cualquier monto.

⁴ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. **De los Contratos Civiles**. Op. Cit. p. 247.

⁵ Ibidem. p. 248.

Con respecto a la segunda obligación a que se hace referencia consiste en usar de la cosa arrendada precisamente para el destino convenido o, en su defecto, para el que sea conforme a la naturaleza de la misma.

En los arrendamientos urbanos, la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, impone a las dos partes en el contrato bajo sanción de nulidad de éste, el deber de pactar expresamente en el mismo contrato el uso a que va a dedicarse el inmueble arrendado y la existencia de que tal uso coincida con el que ha dicho bien le haya asignado en concreto el Gobierno del Distrito Federal.

La tercera obligación consiste en conservar en buen estado la cosa arrendada y responder de los perjuicios que sufra la misma, obligación por más compleja que involucra, tanto obligaciones de hacer como obligaciones de no hacer.

Como obligaciones de hacer a cargo de arrendatario, cabe mencionar la obligación de efectuar las reparaciones menores o locativas, que son aquellas pequeñas reparaciones que hacen los inquilinos; sin embargo, las reparaciones no son a cargo del inquilino cuando éstas son de mayor importancia o cuando, sean pequeñas, proviene de caso fortuito o fuerza mayor, o bien, cuando el arrendador se obligó expresamente a realizar también las pequeñas reparaciones.

Una obligación de no hacer que pesa sobre el inquilino, es desde luego, la de no abandonar la cosa arrendada para evitar daños a ésta; otra obligación de esta misma índole, es la de no realizar obras nocivas o prohibidas en la cosa arrendada.

En la cuarta obligación, encontramos que el arrendatario debe poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible, las necesidades que en concreto exija la cosa arrendada, así como para avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado en relación con la cosa arrendada, so pena de pagar daños y perjuicios al arrendador si omite dar en tiempo uno y otro avisos.

La quinta obligación permite al arrendador determinados actos en la cosa arrendada antes del término del arrendamiento, tales como reparaciones, cuando sean estas urgentes e indispensables y por supuesto respecto de las cuales el propio arrendatario hubiere puesto en conocimiento al arrendador.

La sexta y última obligación es, devolver la cosa arrendada, al concluir el arrendamiento, tal y como la recibió, salvo lo que hubiere parecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Para impedir que el arrendatario burle impunemente esta obligación, suele pactarse una pena convencional periódica que ha de pagar él en caso de mora en el incumplimiento de esta obligación, pena que válidamente puede ser mayor que la renta, porque no indemniza la falta de pago de ésta, sino la falta de puntual devolución de la cosa arrendada.

Con el propósito de agotar este tema, será oportuno comentar lo siguiente, sobre la demostración del contrato de arrendamiento, la omisión del registro y la terminación del mismo.

Si mediante la prueba testimonial se pretende demostrar la existencia de un acto contractual arrendaticio que ordinariamente debe constar por escrito, por lo que al intervenir esos atestos como medio supletorio de prueba requieren para su eficacia que satisfagan ciertos datos formales, como lo son que los testigos expresen, entre otros datos, que la persona que los propuso ocupa el inmueble de que se trate en calidad de inquilino, la fecha de celebración, el término de duración del contrato, y el monto de la renta que se pague; de modo tal que su testimonio se equipare a la fuerza probatoria que pudiera generar un documento privado no objetado.

La omisión en el registro a que se refiere el artículo 2448-G del Código Civil para el Distrito Federal, sólo concede al arrendatario acción para demandar el registro respectivo, por tanto, es inexacto que se afecte la validez del acto jurídico que consigna tal documento, ya que no existe prevención legal que así lo determinen, sino por el contrario el precepto antes citado es claro al establecer en su párrafo segundo que: **“El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato”**, razón por la que, la acción que se concede es de registro y no de nulidad del acto jurídico que consigna el contrato cuestionado.

De conformidad con el artículo 2448-H del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación no termina con la muerte del arrendatario, pues el cónyuge, la concubina, los hijos y los ascendientes del arrendatario fallecidos, se subrogan en sus derechos y

obligaciones, siempre que concurren los supuestos que indica el propio numeral. Sin embargo, la causahabencia legal que se deriva de precepto, comprende en una unidad a todos y cada uno de los subrogatorios del arrendatario original que ocupen el inmueble a la muerte de este último, ya que la ocupación en mérito, deviene de su relación de parentesco con el titular del derecho de posesión derivada y no de un derecho propio y personal que detente cada uno de ellos. En las narradas circunstancias, basta que en el juicio natural haya sido demandado, oído y vencido en juicio alguno de los causahabientes del arrendatario original, para que por su conducto, todos y cada uno de los ocupantes del inmueble arrendado que detenten el mismo con igual calidad, hayan sido ya escuchados en defensa de los derechos derivados del contrato de arrendamiento, pues se reitera que por virtud de la causahabencia en mérito, no adquieren derechos propios y personales en la relación arrendaticia, sino que sólo se subrogan a los derechos y obligaciones del poseedor derivado original.

Lo normal es que un contrato no imponga deberes para un tercero. Sin embargo, en materia de arrendamiento, se ha considerado prudente que los herederos del inquilino adquieran sus derechos y deberes, y no sean lanzados del inmueble. Lo anterior se debe a la situación política y económica de la ciudad.

C. La figura del Fiador en el Código Civil para el Distrito Federal.

El objeto de garantizar una obligación, mediante póliza de fianza, es el que ésta se cumpla ya sea que la obligación nazca de la ley o de la voluntad de las partes. El cumplimiento de la obligación se realiza mediante el pago de la misma,

de lo que resulta que jurídicamente son sinónimos los conceptos pago y cumplimiento.

Por lo que se refiere al objeto directo, Jorge Alfredo Domínguez Martínez señala que las consecuencias jurídicas de la fianza, genera que se proyecten:

- “a) Por una parte entre el fiador y el acreedor, y**
- b) Por una segunda entre el fiador con el deudor y en tercer término entre los cofiadores.**

No es el caso de considerar relaciones entre el acreedor y el deudor, pues esa situación está ocupada por la obligación principal con una regulación independiente”.⁶

Asimismo, por lo que respecta a la licitud del objeto, manifiesta que la falta de una obligación principal, trae consigo la nulidad de la fianza, pues resulta incuestionable la pertenencia al orden público el que la fianza sea respecto de una obligación real; lo contrario no puede ser pactado pues rompería la lógica jurídica más elemental; ciertamente no puede haber accesorio sin principal.

El tratadista Jorge Alfredo Domínguez Martínez, afirma que:

“De las garantías del acreedor sumables a las naturales sobre los bienes de su deudor, la fianza es la más común comparativamente con la prenda y con la hipoteca. Son varias las causas que dan lugar a ellos”.⁷

⁶ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. **Derecho Civil**. T. II., 8ª edición, Planeta, México, 2003. p. 231.

⁷ Ibidem. p. 232.

La fianza es de una instrumentación accesible pues el único requisito objeto de satisfacción es que el fiador sea capaz para obligarse sin necesidad de otras características, especialmente patrimoniales concretas, que sí deben satisfacerse cuando se trata de la prenda y de la hipoteca.

Más aún, si bien suele exigirse al fiador que éste tenga bienes, pues inclusive así lo señala el artículo 2802 del Código Civil para el Distrito Federal al establecer que:

“Artículo 2802. Obligado a dar fiador debe presentar persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza”.

Seguramente en un buen número de veces la falta de bienes se ve suplida por las cualidades personales de un fiador con solvencia moral, lo que abre la posibilidad de que la fianza sea utilizada con frecuencia. Se traduce en última instancia en una doble posibilidad para el acreedor, pues su crédito puede ser satisfecho, por el deudor o por el fiador.

La fianza también resulta socorrida en su utilización porque se suele dar con más frecuencia en operaciones menores por lo menos en cuanto a su forma de pago; tal es el caso de los contratos de arrendamiento; si sumamos las rentas de todo tiempo de vigencia del contrato es factible que éstas alcancen cantidades considerables pero el monto mensual se reduce sensiblemente y representan un mínimo de comparación con lo que la totalidad sumaría. En estos supuestos, la fianza tiene también más positividad que los demás medios de garantía.

En realidad, por el importe del adeudo sea poco o mucho, hemos de estar a la garantía según un orden ascendiente; para poco la fianza; para algo más la prenda y para cantidades mayores la hipoteca. Como veremos más adelante, la prenda recae invariablemente sobre bienes muebles y la hipoteca suele ser sobre inmuebles.

Asimismo, Ramón Sánchez Medal comenta que:

“Son de mencionarse las desventajas y censuras a que por regla general ha dado lugar la fianza, pues se ha hecho notar la complejidad y dificultad de las relaciones jurídicas que derivan de este contrato, en forma directa o indirecta, y, sobre todo, el hecho de que la fianza, cuando no se trata de una fianza de empresa, es frecuente motivo de abusos de la amistad y produce de ordinario en la práctica la apatía o la inmoralidad del deudor principal, al igual que el peligro que corre por el acreedor de no cobrar si resulta insolvente también el fiador, ha desacreditado grandemente esta garantía”.⁸

Las modalidades que pueden afectar la constitución de la fianza son de dos órdenes:

- a) Modalidades inherentes a la obligación principal, que indirectamente afectan a la fianza, y
- b) Modalidades estipuladas en el contrato de fianza.

⁸ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 249.

- a') Las modalidades relativas a la obligación principal, que se reflejan en la fianza, pueden ser la condición, el término, la pluralidad de sujetos y de objetos, o la indivisibilidad de la obligación.
- b') Las modalidades estipuladas en el contrato de fianza, pueden ser el término y la condición. La pluralidad de fiadores también constituye en verdad una forma especialísima sujeta a reglas expresamente elaboradas en el Código Civil para solucionar los distintos casos.

Cabe también señalar la posibilidad de que varios fiadores se obliguen mancomunadamente o solidariamente con el deudor, o bien, que al existir solidaridad activa o pasiva respecto a los obligados principales, se constituyan diversos fiadores obligados también solidariamente.

Por último, cabe la posibilidad de que al ser la obligación principal pura y simple, la fianza resulte alternativa o facultativa, por un pacto expreso entre fiador y acreedor.

Pueden ser garantizadas con fianza todas las obligaciones lícitas, principales o accesorias; de dar, de hacer o de no hacer; líquidas o no líquidas; presentes o futuras; puras o con modalidades. Puede también afianzarse la obligación proveniente de la fianza misma. También pueden ser motivo de fianza las obligaciones anulables, y las accesorias. Y puede también garantizarse con fianza, la obligación del deudor de pagar al fiador, si se viese obligado a pagar por él.

Respecto de lo anterior, podemos decir que, la fianza civil dentro de los contratos de arrendamiento, es de suma importancia para el arrendador, el cual deberá estipular en su contrato de arrendamiento que el arrendatario y el fiador respectivamente cumplan con sus obligaciones y en caso de que el arrendatario incumpla, el fiador deberá responder en todas y cada una de las partes que estipule el contrato de arrendamiento que esté debidamente registrado y redactado.

D. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sobre la figura del fiador.

Respecto a la figura del fiador en el Derecho Civil la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido las siguientes Jurisprudencias.

Novena Época

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: V, Enero de 1997

Tesis: I.8o.C.76 C

Página: 537

“RENTAS. ACCIÓN PARA RECLAMAR SU PAGO. LA NEGLIGENCIA EN SU EJERCICIO NO ES RAZÓN SUFICIENTE PARA ESTIMAR QUE EL FIADOR DEMANDADO YA NO SE PUEDA SUBROGAR EN LOS DERECHOS DEL ACREEDOR ACTOR. El simple retraso en el ejercicio de la acción por parte de la actora para reclamar el pago de rentas que se le adeuden no es razón suficiente, por sí sola, para estimar que el fiador demandado ya no se pueda subrogar en los derechos de la acreedora actora y a su vez poder ejercitar la

acción que proceda en contra de la arrendataria, a efecto de recuperar el monto de las rentas que llegue a pagar, sino que es necesario que el demandado manifieste las causas por las cuales, el tiempo que dejó transcurrir la actora le impide ejercitar la acción de regreso correspondiente, además de que debe aportar los elementos de prueba que acrediten esas razones”.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 591/96. Rafael Augusto Ojeda de Teresa. 30 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretaria: María del Consuelo Hernández Hernández.

De lo anterior, se infiere que, la Ley y Jurisprudencia en materia de arrendamiento, no protege los intereses del fiador como protege los del arrendador y arrendatario, además de que condiciona a la existencia de determinados requisitos para que el fiador pueda ejercer su derecho de recuperar las rentas que ha pagado, es por ello, que, desde nuestro punto de vista, al fiador se le deben otorgar todas las facilidades en la recuperación de sus rentas y en ejercitar cualquier acción en contra de su fiado.

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIV, Julio de 1994

Página: 445

“ARRENDAMIENTO, OBJECIONES AL POR EL FIADOR. Si la responsable consideró que el contrato de arrendamiento base de la acción de pago de pesos, exhibido con la demanda tiene pleno valor probatorio; al otorgarle eficacia a esa documental se acreditó la existencia del contrato de fianza, en

él contenido y, por otro lado, al realizarse el emplazamiento a juicio se produjeron los efectos de una interpelación respecto al cobro de las rentas, de modo que es indiscutible que el actor justificó los hechos constitutivos de su acción, y el fiador demandado tenía que haber probado dicho pago, ya que aun cuando haya objetado el documento base de la acción, o sea el contrato de arrendamiento y el de fianza, empero, la carga de la prueba no corresponde al actor, pues la carga de la prueba de las objeciones pesa sobre quien las hace”.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 105/88. Gilberto Corona Guerrero. 18 de mayo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez.

Como podemos ver, la anterior Jurisprudencia, deja aún desprotegido al fiador, ya que protege sólo al arrendatario y arrendador, por lo que de seguir así nuestra doctrina y jurisprudencia, puede ocurrir que en un momento determinado desaparezca la figura jurídica del fiador o se estructure de manera distinta con mejores posibilidades de ejercicio.

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIV, Julio de 1994

Página: 452

“ARRENDAMIENTO. SOLIDARIDAD EN EL CONTRATO DE. Si en un contrato de arrendamiento, el fiador se obliga solidariamente con la arrendataria a cubrir el pago de las rentas insolutas, el arrendador es libre de intentar la acción sólo en contra del inquilino en caso de incumplimiento del contrato, aun cuando exista obligación solidaria entre ambos deudores, pues la

estipulación de que responderían solidariamente no constituye una obligación para el acreedor, sino un derecho del que puede hacer uso cuando mejor le convenga, sin que este hecho lo prive de la facultad que tiene de demandar al fiador posteriormente si así lo estima pertinente”.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 288/89. Nancy J. Muñoz Castañeda. 29 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

De lo antes expuesto, se aprecia que el arrendador tiene el derecho, inclusive antes de ejercer la acción de cumplimiento contra el arrendatario, proceder contra el fiador para el pago de las obligaciones.

Octava Época

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Tesis: I.5o.C. 529 C

Página: 329

“EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO. PROCEDENCIA DE LA OPUESTA POR EL FIADOR DEMANDADO. De conformidad con lo previsto por el artículo 2812 del Código Civil para el Distrito Federal, aun cuando el fiador no puede oponer las excepciones que sean personales del deudor principal, por tratarse de hechos derivados del contrato principal, sino que se relacionan con la persona del referido deudor; sin embargo, debe estimarse que el citado fiador puede oponer al acreedor todas las excepciones inherentes a la obligación principal, toda vez que la obligación del mencionado fiador es accesoria de la del deudor, por lo que cualquier

defensa que éste tenga, inherente a la obligación principal, aprovecha al fiador quien en consecuencia puede prevalerse de ella para oponerla al acreedor actor cuando éste pretenda que aquél cumpla por el afianzado. En esa virtud, cabe concluir que la Sala responsable indebidamente consideró que la compañía afianzadora carecía de legitimación para oponer en el presente caso la excepción de contrato no cumplido, ya que ésta no es de carácter personal del deudor, puesto que los hechos en los que se hace consistir, son inherentes a la obligación principal”.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 947/93. Fianzas Monterrey, S.A. 11 de marzo de 1993.
Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

De la jurisprudencia antes transcrita, se aprecia que el Tribunal Colegiado corrige una mala determinación de la Sala, pues ésta indebidamente, negó a la recurrente la legitimación para oponer la excepción de contrato no cumplido. Se desprende entonces de lo anterior, que el fiador puede oponer al acreedor principal, todas las excepciones inherentes a la obligación principal, porque su obligación es accesoria a la del deudor principal.

CAPÍTULO CUARTO

EL FIADOR EN EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN

Como sabemos, la figura del fiador, es importante en este tipo de arrendamiento, pero desafortunadamente, la regulación específica del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, pocas veces, establece lo que al fiador se refiere, pero sobre todo, en los artículos 2448 al 2448-M del Código Civil para el Distrito Federal, no establece, en ninguno de estos, el plazo o término de la garantía del fiador, razón por la cual, por medio de la propuesta pretendemos dar solución a dicha problemática.

Para lograr lo anterior será oportuno agotar los puntos siguientes.

A. Concepto Civil y Mercantil del fiador.

De manera genérica podemos decir que el fiador es la persona que otorga la fianza y asume la responsabilidad del pago en el caso de incumplimiento por parte del deudor.

Como sabemos, la fianza era en el derecho mexicano una operación típicamente civil, sin que hubiese referencia alguna a ella ni en el Código de Comercio ni en la legislación especial. Con excepción de algún precedente sin importancia, fue la Ley de Instituciones de Fianzas de 1943 la que vino a cambiar radicalmente esta situación, al establecerse que las operaciones que se practiquen por las instituciones de fianzas, se consideran mercantiles para ambas

partes (artículo 123), que para dedicarse a la práctica habitual de operaciones de fianzas a título oneroso en cualquier ramo se requiere autorización del Gobierno Federal (artículo 1º) y que las fianzas onerosas se regirán por las disposiciones especiales contenidas en los artículos transitorios de la propia ley, y, en su defecto, por la legislación mercantil y por el Código Civil del Distrito Federal, subrayándose que el contrato de fianza a título oneroso es acto de comercio (artículo II transitorio, ley citada). Estos preceptos se encuentran ahora reproducidos en los artículos 1º, 2º y 113 de la Ley Federal de Fianzas publicada en el Diario Oficial de la Federación del 29 de diciembre de 1950, la cual substituyó a la Ley de 1943.

De aquí se deduce que desde 1943 hay dos ordenamientos jurídicos para el contrato de fianza: el civil y el mercantil.

Aunque el Código Civil para el Distrito Federal no define de manera directa al fiador. Si establece que, por medio del contrato de fianza se presenta la figura jurídica del fiador, así que, para tener una idea clara de lo que es el fiador en la fianza, será oportuno precisar lo siguiente.

La definición de la fianza en general, se encuentra en el artículo 2749, capítulo I, título decimotercero, del Código Civil para el Distrito Federal, que tiene su antecedente en el artículo 1700 del Código Civil del 84. Esta definición concuerda con los artículos 1822 de la ley española y 492 de la ley Suiza.

El autor Mateos M. Agustín en su obra *Etimologías Grecolatinas del Español* señala lo siguiente:

“Del bajo latín, *fidare, de fidere, fe, seguridad*”. La fianza es definida por el artículo 2794 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, como el contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace.”¹

Asimismo se ha definido al contrato de fianza, según Sánchez Flores Guillermo como:

“El contrato de garantía en virtud del cual una persona llamada fiador, se obliga a pagar al acreedor si el deudor de la obligación garantizada no lo hace. El citado contrato se celebra entre el acreedor y un tercero, independientemente de que el deudor esté o no de acuerdo.”²

Respecto a la definición que proporciona el artículo 2794 del citado Código Civil para el Distrito Federal vigente, el tratadista Rafael Rojina Villegas señala que:

“Es necesario completar esta definición e indicar el carácter accesorio del contrato de fianza, por ser fundamental para las relaciones jurídicas que engendra, y precisar qué es lo que se obliga a pagar el fiador en el caso de incumplimiento del deudor”.³

¹ MATEOS M., Agustín. **Etimologías Grecolatinas del Español**. 4ª edición, Esfinge, México, 2003. p. 191.

² SÁNCHEZ FLORES, Octavio Guillermo. **El Contrato de Fianza**. 6ª edición, Porrúa, México, 2004. p. 251.

³ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 139.

De acuerdo con lo dicho, la fianza se define como un contrato accesorio, por el cual una persona se compromete con el acreedor, a pagar por el deudor, la misma prestación o una equivalente o inferior, en igual o distinta especie, si éste no lo hace.

En la definición se precisa el carácter accesorio de la fianza del cual habremos de deducir diversas consecuencias de interés jurídico y, además, la posibilidad que el fiador pague la misma prestación o una equivalente o inferior, de igual o distinta especie, toda vez que conforme al artículo 2799, el fiador puede obligarse a menos, pero nunca a más que el deudor principal, de tal manera que si se hubiere obligado a más se reducirá su obligación a los límites de la deuda principal y en caso de duda, se entenderá que se obligó por igual prestación. Además, conforme al artículo 2800 el fiador puede también obligarse a pagar una cantidad de dinero si el deudor principal no presta una cosa o un hecho determinado.

De aquí también se desprende la posibilidad de que se garanticen con fianza, obligaciones de no hacer y obligaciones de hacer. En el caso de incumplimiento de las mismas, el fiador responderá por el monto de los daños y perjuicios equivalentes a la indemnización compensatoria, o sea, a la prestación que tendrá derecho a exigir el acreedor a su deudor.

El contrato de fianza puede ser entre el fiador y el acreedor aun cuando el deudor lo ignore. O bien, puede darse también entre el fiador y el deudor, en cuyo

caso el fiador se compromete con el deudor a garantizar al acreedor el cumplimiento de la obligación de su fiado.

La fianza consiste, pues, en la obligación que una persona, fiador, asume como deber directo frente a un acreedor, de cumplir con la otra obligación no propia, cuando el deudor principal no realice la conducta que debe prestar.

La fianza de empresa opera en la misma forma, sólo que el fiador es siempre una institución, que actúa onerosamente.

Conforme al artículo 2964 del citado Código Civil para el Distrito Federal vigente, el deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, a excepción de aquellos que la ley declara inalienables o imbargables. Es decir, el patrimonio de una persona es la llamada prenda general y tácita de sus acreedores quirografarios; pero los acreedores pueden ser muchos, porque el deudor haya abusado de su crédito porque de mala fe se haya inventado créditos con la finalidad de defraudar; o, en fin, porque el deudor haya emprendido negocios ruinosos con elementos de sus acreedores.

Sánchez Flores Guillermo comenta que:

“De todas maneras el acreedor, en ocasiones, estima que el patrimonio del deudor no es suficiente garantía para su contrato, y a fin de suplir la falta de confianza que tiene a su deudor, exige de éste que le otorgue un contrato de garantía del cumplimiento de su obligación; y entonces aparece la fianza,

que no es sino un deudor más que se compromete al cumplimiento de la obligación del deudor.”⁴

La fianza es una garantía personal, es decir, que descansa en la confianza que la persona representa por sí. Por supuesto, que también en la fianza la garantía resulta en definitiva de la solvencia patrimonial del fiador, en virtud del principio de que el deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes (artículo 2964 del Código Civil para el Distrito Federal); pero, hay aquí una responsabilidad difusa, sobre todo el patrimonio, y no sobre partes concretas del mismo.

Se ha establecido que la fianza civil es la contratada entre personas físicas o morales no comerciantes, con motivo de una obligación no mercantil, pues el carácter de los sujetos y la naturaleza del negocio principal conducen a tal conclusión.

Efrén Cervantes Altamirano considera que:

“Sólo en materia civil se ha dado un concepto de lo que es la fianza. Los diversos autores que hemos podido consultar, casi coinciden en sus opiniones.”⁵

⁴ SÁNCHEZ FLORES, Octavio Guillermo. Op. cit. p. 252.

⁵ CERVANTES ALTAMIRANO, Efrén. **Fianza de Empresa, Antecedentes Históricos y Naturaleza Jurídica**. 6ª edición, UNAM, México, 2001. p. 3.

En el campo del Derecho Mercantil, como señala Bailón Valdovinos que:

“Los tratadistas prácticamente no dan un concepto de esta garantía; pues todos admiten en forma tácita el estructurado por la doctrina civilista, concretándose en definitiva a proponer criterios para atribuirle mercantilidad. Tres son los fundamentales que a este respecto se han seguido: el objetivo, el subjetivo y el mixto.”⁶

Desde el punto de vista legislativo, los diferentes Códigos Civiles poco varían entre sí, pues sobre el concepto de la institución, conocido ya desde los tiempos lejanos de la Roma clásica, aún descansan la mayoría de los ordenamientos jurídicos contemporáneos.

El Código Civil francés, en su artículo 2011, nos dice que:

“Artículo 2011. Aquél que se constituye fiador de una obligación, se somete frente al acreedor a satisfacer esa obligación, si el deudor no la satisface por sí mismo.”

El Código Civil español de 1889, precisa en el artículo 1822 que:

“Artículo 1822. Por la fianza se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero en caso de no hacerlo éste.”

⁶ BAILÓN VALDOVINOS, Rosalío. **Controversias de Arrendamiento. Teoría y Práctica.** 2ª edición, Pac., México, 2003. p. 19.

El Código Civil alemán, en términos parecidos a los anteriores, preceptúa en el artículo 765 que:

“Artículo 765. Por el contrato de fianza el fiador se obliga frente al acreedor de un tercer a responder de la ejecución del compromiso de éste.”

Por su parte, el Código Suizo de las Obligaciones en el artículo 492 expresa:

“Artículo 492. La fianza es un contrato por el cual una persona se obliga hacia el acreedor a garantizar el pago de la deuda contraída por el deudor.”

El mismo Código Civil italiano, de 1942, por ser de los más recientes, sigue los lineamientos que ya hemos apuntado, pues en su artículo 1936 nos dice que es fiador quien obligándose personalmente hacia el acreedor, garantiza el cumplimiento de la obligación de otro.

Por último, el Código Civil para el Distrito Federal, al acusar una decisiva influencia de los Códigos francés y español, expresa en el artículo 2794 que la fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor si éste no lo hace.

De lo expuesto se deduce que algunos ordenamientos jurídicos, mantienen un criterio más o menos uniforme en la calificación de la institución que ahora se

estudia, pues en el fondo, coinciden en considerar que la obligación del fiador consiste en pagar o cumplir por el deudor, si éste no lo hace.

El mismo autor Bailón Valdovinos opina que:

“Otros Códigos (Alemán, Suizo e Italiano), apartándose por completo del criterio tradicional que nos permite configurar como subsidiaria a la obligación del fiador, consideran que el objeto de la misma no consiste en pagar en defecto del deudor principal, sino más bien en cumplir por dicho deudor.”⁷

Actualmente, el Código Civil para el Distrito Federal vigente define a la Fianza como un contrato en el que intervienen mediante vínculo contractual, un acreedor, un deudor principal y un fiador.

De lo anterior se advierte que el artículo 2794 del Código de la materia, establece que la fianza es un contrato mediante el cual una persona se compromete con el Acreedor a pagar por el deudor si éste no lo hace.

La fianza civil, según el autor Concha Malo Ramón, puede ser otorgada por cualquier persona, pero, de acuerdo con el mismo ordenamiento, cabe observar las limitaciones siguientes:

- **“No se otorga en forma de póliza.**

⁷ Ibidem. p. 122.

- **Su otorgamiento no es sistemático.**
- **No se anuncia en la prensa o en cualquier otro medio de comunicación.**
- **No emplea agentes o intermediarios.”⁸**

La fianza civil tiene tales limitaciones, si se considera que quien la otorga debe demostrar siempre una solvencia económica y amplia, en relación con el objeto de afianzamiento y a satisfacción del beneficiario de dicha fianza. Actualmente, la fianza civil no tiene mucha aplicación y su uso no se ha extendido, de modo que generalmente se refiere a operaciones de poca cuantía entre personas físicas, sin incursionar en el campo mercantil, industrial y de servicios. El ejemplo más típico de la fianza civil es el que se celebra en los contratos de arrendamiento, los cuales en México generalmente son de adhesión, en el cual intervienen un arrendador, un arrendatario y un fiador civil.

Sin embargo, la fianza civil ha sido generalizada en el caso anterior de manera que los arrendadores hoy en día la usan cada vez menos, en virtud de haber descubierto una figura análoga, denominada fianza mercantil o fianza de empresa. Las características y grado de confiabilidad de este tipo de fianza son muy superiores por tratarse de un acto sistemático y profesional ejercicio por una institución legalmente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con el único objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones diversas de contenido económico mediante una póliza de fianza, reglamentada y respaldada ampliamente por la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

⁸ CONCHA MALO, Ramón. **La Fianza en México**. 5ª edición, Futuro Editores, México, 2003. p. 9.

B. Análisis del artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal.

El precepto invocado establece en su cuerpo legal lo siguiente sobre las formalidades que debe observar el contrato de arrendamiento.

“Artículo 2448-F. Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.**
- II. La ubicación del inmueble.**
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.**
- IV. El monto y lugar del pago de renta;**
- V. La garantía, en su caso.**
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.**
- VII. El término del contrato.**
- VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.**
- IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía;**
- X. El carácter y las facultades con el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que ésta acredite su personalidad”.**

El contrato de arrendamiento que recaiga sobre bienes inmuebles destinados a la habitación, es necesariamente formal, es decir, ha de celebrarse por escrito y con las estipulaciones que señalan en este artículo.

La expresión: la falta de esta formalidad se imputará al arrendador, implica que, en su caso, sobre él recae la carga de probar los términos del contrato.

A la afirmación de que con éstas disposiciones se deja en desprotección al arrendador, cabe aplicar por un lado que, es él quien fija inicialmente y por lo general las condiciones del contrato y por otro que, en todo caso, tiene acceso a la acción para exigir.

Ahora bien, consideramos que en estos casos el contrato sí es válido, aunque no se celebre en la forma prescrita por la ley.

Como podemos ver en relación a las fracciones I y II de dicho artículo, no admiten mayor comentario, sin embargo, la fracción III, nos precisa que el contrato de arrendamiento deberá contener una descripción detallada del inmueble objeto del contrato así como de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo así como el estado que guardan. Aquí es más importante mencionar en el contrato de arrendamiento si los accesorios e instalaciones funcionan o sirvan adecuadamente por que si se pone una cosa por otra, derivan de aquí las controversias de arrendamiento.

Sobre el monto y pago de la renta, es importante también que el mismo quede debidamente precisado para evitar controversias futuras sobre la garantía

que establece la fracción V del numeral en cita, debe precisarse como se garantizará la misma y sobre todo el tiempo de vigencia de ésta.

La fracción VI nos establece que en dicho contrato se establezca la mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado para que no se le de otro, es decir, si es para habitación, ese debe ser y no comercial.

Sobre la fracción VII se establece el termino del contrato, muchas de las veces se cree que el término del contrato incluye el de la garantía, pero no se establece así en la ley, consideramos que aquí debe estipularse, que el término del contrato será mínimo de un año al igual que la fianza o garantía e inclusive se debe dar aviso de esta situación al fiador por escrito.

La fracción VIII, precisa las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley e inclusive se debe adicionar para ambos, la obligación de avisar por escrito al fiador del término de su garantía.

En la fracción IX, también se debe adicionar el término de la garantía del fiador y precisar que ésta sólo será por un año y se prorrogará si el fiador así lo solicita.

Por lo que establece la fracción X es importante porque acredita la personalidad del arrendador para que pueda ejercitar este derecho.

Como podemos ver, el artículo 2448-F, no establece el término de duración de la garantía del fiador, ni lo define, mucho menos cuenta con una regulación en

este capítulo, pero sí, lo sanciona y obliga a cumplir cuando el fiado, no cumple (arrendatario) con su obligación.

C. Problemática planteada derivada de la figura del Fiador.

La problemática del presente trabajo estriba en la omisión existente en el Código Civil para el Distrito Federal y en particular en el capítulo IV denominado del “arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación” sobre el término o vigencia del fiador para responder por su fiado, (arrendatario) cuando el contrato se prorrogue por otro año, el fiador, deberá recoger su firma o extinguir su obligación desde ese momento, cosa que sucede en la actualidad en razón de que muchas veces la fianza, sigue la suerte del contrato principal que es el arrendamiento como nos lo precisa la tesis aislada que a continuación citamos.

“ARRENDAMIENTO, LA FIANZA OTORGADA PARA GARANTIZAR SU DEBIDO CUMPLIMIENTO, NO SE EXTINGUE SI POR CONVENIO JUDICIAL LAS PARTES LO DAN POR TERMINADO Y EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE CONVINO QUE SÓLO CESARÍA LA RESPONSABILIDAD DEL FIADOR CUANDO EL ARRENDADOR SE DIERA POR PAGADO DE TODO CUANTO SE LE DEBIERA POR VIRTUD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Si las partes dan por terminado por medio de convenio judicial el contrato de arrendamiento que tenían celebrado y en dicho convenio no se pactó la extinción de la fianza otorgada para garantizar el debido cumplimiento de dicho contrato, y en cambio se convino en el contrato de arrendamiento que sólo cesaría la responsabilidad del fiador cuando el arrendador se diera por pagado de todo cuanto se le debiera por virtud del contrato de

arrendamiento, la fianza seguirá vigente, habida cuenta de que su existencia no estaba supeditada a la vigencia del contrato de arrendamiento, sino que se hizo depender de que el arrendador se diera por recibido de todo lo que se le debiera con motivo del arrendamiento”.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.8o.C.20 C

Amparo directo 288/95. Juan Pulido Farías. 31 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario: Néstor Gerardo Aguilar Domínguez.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo II, Agosto de 1995. Pág. 467.

Tesis Aislada.

De lo anterior se infiere, que si bien es cierto que la fianza resulta, por definición, un contrato por el cual una persona se compromete, con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace, también lo es que constituye un contrato accesorio de garantía y no puede existir sin una obligación válida, en términos de lo dispuesto por el artículo 2797 del Código Civil para el Distrito Federal, y esa obligación válida es la que nace del contrato de arrendamiento que tiene la calidad de principal, y la fianza de la que surge la obligación del fiador, es sólo para garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el inquilino, las que se traducen en el pago mensual de una renta por el uso y goce que se le otorga del bien arrendado. Por ello, independientemente de los elementos constitutivos de cada una de las figuras legales en cuestión, lo cierto es que el contrato locativo es principal y el de la fianza accesorio de aquél, debiéndose estar, por tanto, a lo

expresamente pactado, en general, en el de arrendamiento como contrato principal.

Por lo expuesto, y en atención a los distintos criterios que los juzgadores en materia de arrendamiento han esbozado sobre:

“Si el fiador no renueva su garantía, ésta, terminará al concluir el plazo convenido en el arrendamiento”.⁹

Ya vimos que esto no es válido al menos para la jurisprudencia. Lo anterior se subsanaría si en el Código Civil para el Distrito Federal se precisa un término para dicho fiador o garantía y tener como obligación arrendador y arrendatario de avisar al fiador por escrito de dicho término. Todo esto en atención al principio de que “la ley ordena no discute”.

Con lo anotado se pretende que así como el acreedor (arrendador) por medio de la garantía puede ejercitar cualquier acción legal contra el fiador, cuando el arrendatario incumple justo es que el fiador, tenga al menos la garantía y certeza de que su firma sólo estará vigente al término que en la ley se establezca.

D. De las controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario.

La mayoría de controversias judiciales, se presentan porque por lo regular en el contrato de arrendamiento, no se especifican los derechos y obligaciones de las partes así como a lo que se comprometan cada una de éstas. Es por ello que

⁹ CONCHA MALO, Ramón. Op. cit. p. 11.

por medio del trabajo que presentamos, se pretende que al fiador se le compute, adecuadamente el término por el cual se obliga con su fiador y sobre todo hasta qué tiempo le corresponde responder como tal ante su acreedor (arrendador).

Las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, se sustanciarán de acuerdo a lo previsto por el capítulo décimo sexto-bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal donde en su artículo 957 al 968 se establece a grandes rasgos lo siguiente.

En los artículos citados se precisa que, en las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario serán aplicables las disposiciones de este título. El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivados del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador, el Derecho de Preferencia y el pago de los daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal, se sujetará a lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en la parte antes mencionada.

Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en el título décimo sexto-bis, el actor deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, y exhibir las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, al señalar el Juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 40 y 50 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

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

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el Juez en el mismo auto admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y desechará las que no cumplan con las condiciones apuntadas en el capítulo III (sic) del Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en cita. Se debe fijar la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la

audiencia de ley, sin que ésta pueda diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

Desde la admisión de pruebas y hasta la celebración de la audiencia se prepara el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

- I. La preparación de las pruebas quedará al cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el Juez en auxilio de oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, se pondrá a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;
- II. Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Al llegar en el procedimiento a la audiencia de ley, ésta, deberá desahogarse de la siguiente manera.

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

- II. De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, se dejará de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable del oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;
- III. Desahogadas las pruebas; las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Para el caso en que, dentro del mismo juicio se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar el Juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

En el caso de que la (sic) contestar la demanda, se acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos, el Juez concluirá el juicio.

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.

De acuerdo al título décimo sexto-bis, siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado, el inmueble motivo del arrendamiento. Los incidentes que se

presenten durante el juicio se tramitarán de acuerdo al artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la resolución se pronunciará en la audiencia definitiva.

Para el trámite de apelaciones en el caso de controversias de arrendamiento inmobiliario, se deberá estar a lo siguiente.

- I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación el Juez la admitirá si procede y reservará la tramitación para que se realice en su caso conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y
- II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

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

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

Finalmente, queremos señalar que en lo previsto en el título décimo sexto-bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia de

controversias sobre arrendamiento inmobiliario, regirá precisamente ésto, en cuanto no se opongan a las disposiciones del título en comento.

E. Propuesta de Solución a la Problemática planteada.

De manera general podemos decir que si el fiador se obliga mancomunadamente con el arrendatario, en cuanto a la obligación principal, sus obligaciones continúan vivas, aun después de concluido el término forzoso para la duración del contrato, por haberse constituido como principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el arrendatario.

Esto puede continuar ya de esta manera, porque si bien es cierto que el arrendador es el que invierte al construir las viviendas para arrendarlas, también es cierto que al hacerlo se le paga un precio cierto y en dinero por tal servicio; justo es, que el fiador, quizás, el menos beneficiado en esta relación contractual es el que más arriesga al responder por otro que es el que disfruta el bien y no se nos hace justo, que a éste, se le obligue (fiador) a responder incluso después de terminado el contrato con su firma por la suerte principal del contrato de arrendamiento o accesorio o secundario de la fianza.

Lo anterior, se da principalmente, porque el fiador, cuando es una persona física común y corriente, no persona moral (empresa afianzadora), no gana nada con prestar su firma o garantizar por medio de ésta la deuda u obligación que contraiga el fiado (arrendatario) sino que, simple y sencillamente lo hace por solidaridad.

Ante esto, el Código Civil para el Distrito Federal adolece de una regulación específica en cuanto al fiador se refiere y solo al respecto, la doctrina por medio de Julien Bonnecase establece lo siguiente.

“El fiador no está obligado con el acreedor a pagarle sino cuando el deudor no cumpla y a falta de bienes en que deba hacerse previa excusión, a no ser que el fiador haya renunciado a este beneficio o que esté obligado solidariamente con el deudor; en este caso, sus obligaciones se regulan por los principios establecidos para las deudas solidarias. El acreedor no está obligado a usar de la excusión contra el deudor principal sino cuando lo exija el fiador en los primeros procedimientos intentados en su contra. El fiador que reclama la excusión, debe indicar al acreedor los bienes del deudor principal y adelantar los fondos necesarios para realizar aquella. No debe indicar los bienes del deudor principal que estén situados fuera del territorio de la audiencia del lugar en que deba hacerse el pago, ni los bienes litigiosos, ni los hipotecados en garantía a la deuda que no estén ya en poder del deudor. Siempre que el fiador haya hecho la indicación de bienes que se autoriza en el artículo anterior, y suministrado los fondos suficientes para la excusión, es responsable el acreedor respecto del fiador, hasta la concurrencia de los bienes indicados, de la insolvencia posterior del deudor, sobrevinida por falta de apremio. Cuando varias personas sean fiadoras de un mismo deudor, por una misma deuda, quedan obligadas cada una por la totalidad de aquella. Sin embargo, cada uno de los fiadores puede, si no ha renunciado al beneficio de división, exigir que el acreedor divida

previamente su acción, reduciéndolo a la parte y porción de cada fiador. Si cuando uno de los fiadores promueva la división hubiese insolventes, responderá de ellos proporcionalmente, pero su responsabilidad cesará en absoluto respecto de las que sobrevengan después de la división. Si el acreedor por sí mismo y voluntariamente dividió su acción, no puede ya impugnarla, aunque haya habido fiadores insolventes con anterioridad a la división realizada.”¹⁰

Las reglas consagradas por estos artículos giran alrededor: 1. Del derecho de persecución del acreedor; 2. De los beneficios reconocidos al fiador; 3. De las particularidades de la fianza solidaria.

Derecho de persecución del acreedor. El acreedor puede exigir el pago al fiador, en principio, sin que tenga que preocuparse por el deudor, a condición, naturalmente, de que la deuda principal sea exigible.

El mismo Bonnecase precisa que los beneficios reconocidos al fiador son los siguientes:

“1. Beneficio de discusión; 2. Beneficio de división. Si puede demandarse al fiador, como acabamos de decir, antes que al deudor, no menos cierto es que aquel puede retardar el pago, mediante dos beneficios: los de discusión y división. El primero consiste en el derecho que tiene el fiador, para exigir

¹⁰ BONNECASE, Julien. **Tratado Elemental de Derecho Civil**. Vol. I. Biblioteca Clásicos del Derecho, Harla, México, 2002. p. 354.

que el acreedor discuta los bienes del deudor principal, es decir, que embargue y remate los bienes de éste, antes de exigirle el pago. Pero este beneficio de discusión supone: a) que se oponga a los primeros actos dirigidos contra el fiador; b) que el fiador indique al acreedor los bienes del deudor susceptibles de embargo; c) que el fiador haga, con anterioridad, los gastos de la discusión. No sólo puede retardarse la acción contra el fiador, sino también paralizarse; en efecto, si el acreedor deja que el deudor llegue a ser insolvente, no podrá dirigirse contra el fiador. El beneficio de división supone varios fiadores, y reconoce a cada uno de ellos el derecho de exigir que la deuda se divida entre todos los que sean solventes el día de la demanda. El beneficio de división puede oponerse en cualquier estado de la causa, y no solamente durante los primeros actos dirigidos en contra de uno de los fiadores.”¹¹

Para nosotros, la solución a los problemas vertidos en la cita anterior consistiría en proponer una fianza solidaria, la cual, puede pactarse, en materia de fianza, la solidaridad entre el fiador y el deudor principal, en forma tal que se prive al fiador de los beneficios de división y discusión.

Precisa el autor parisino de manera general la extinción de la fianza al establecer lo siguiente:

“La obligación del fiador desaparece:

1. Por vía de consecuencia;

¹¹ Ibidem. p. 355.

2. Por vía principal.

1. Por vía de consecuencia.- La acción del fiador reviste un carácter accesorio, y forzosamente debe desaparecer con la obligación principal.

El artículo 2036 agrega: “Puede el fiador oponer al acreedor todas las excepciones que correspondan al deudor principal y que sean inherentes a la deuda, al no poder interponer las que sean puramente personales al deudor”.

El Código menciona, cómo produce la extinción por vía de consecuencia, el pago de la deuda, la dación en pago, la novación la remisión, la compensación.

2. Extinción por vía principal. El artículo 2034 del Código Civil Francés comienza al establecer el principio siguiente: “La obligación que resulta de la fianza, se extingue por las mismas causas que las otras obligaciones.”

Por ello la compensación, la remisión voluntaria y la confusión conducen a este resultado. El artículo 2037 agrega un modo de extinción rigurosamente propio a la fianza: “El fiador, dice, será liberado, cuando la subrogación en los derechos, hipotecas y privilegios del acreedor, no pueda ya operarse en su favor por hechos propios del acreedor”.

A ésto se le llama excepción de cesión de acciones. Al no poder contar con la ayuda de la subrogación legal, el fiador tiene derecho a prevalerse de la negligencia del acreedor, en el momento de otorgarse la fianza, que la

pérdida sea imputable al acreedor, y que haya ocasionado al fiador un perjuicio.”¹²

Como propuesta de solución a la problemática planteada, se debe proponer que en el capítulo IV del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se defina la figura del fiador. Asimismo, en el artículo 2448-C se debe señalar que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento al igual que la garantía del fiador será de un año.

En esta tesitura, el artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal, deberá adicionarse en sus fracciones I, V y IX. En la primera deberá agregarse además de los nombres del arrendador y arrendatario, el del fiador. En la fracción V, deberá implementarse por cuánto tiempo será la garantía del fiador y la IX además de los ya expuesto, que se le dé aviso al fiador por escrito del término de la fianza, esto en razón de que el fiador, cuando es una persona física es el menos beneficiado con dicho acto.

Finalmente en los artículos 2412 y 2425 del Código Civil para el Distrito Federal en ambos, deberán contener, la obligación de dar aviso al fiador por escrito del término de su fianza o garantía y más aún si es su deseo continuar con dicha fianza.

¹² Ibidem. p. 356.

Lo anterior lo hacemos en razón de que debe haber igualdad y equidad en los procesos que se ventilan en nuestro país y más que nada para no dejar en estado de indefensión a las partes contendientes.

CONCLUSIONES

- PRIMERA.** El contrato de arrendamiento fue regulado ya por el Derecho Romano, dentro del cual encontramos tres diferentes especies o tipos del mismo; el arrendamiento moderno viene a corresponder a lo que dentro de aquel Derecho se conoció como *locatio-conductio rei*, esto es, el arrendamiento de cosas.
- SEGUNDA.** Aunque en muchos aspectos se asemejan las respectivas regulaciones que del arrendamiento efectúan los Códigos Civiles de 1870 y 1884 y el Código Civil vigente, la interpretación que en cada caso corresponde hacer de los preceptos de los diversos ordenamientos, difieren necesariamente en espíritu, pues mientras los Códigos anteriores se hallaban bajo la clara influencia de las ideas individualistas y liberales, el ahora en vigor, como bien lo expresa su exposición de motivos, aspira a constituirse en un Código privado social.
- TERCERA.** El problema habitacional que aflige a un gran número de los habitantes del Distrito Federal se ha hecho cada vez más grave; el número de personas que demandan una morada que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad está siempre en constante incremento y los medios económicos de que disponen a la fecha los organismos gubernamentales para dar satisfacción a tan justo requerimiento, se manifiestan claramente insuficientes ante el

avance de la crisis económica que aqueja al país. En estas condiciones, los arrendadores de la iniciativa privada han radicalizado su actitud, pues saben que la demanda es muy abundante, tornándose cada vez más exigentes con los arrendatarios, a quienes las circunstancias orillan a admitir que se perpetren en su perjuicio abusos, con tal de lograr un techo para sí y sus familiares.

CUARTA. El arrendamiento lo podemos definir como, el 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.

QUINTA. Las obligaciones principales producidas por el contrato de arrendamiento, son: Conceder el uso o goce de la cosa arrendada y la otra pagar el precio en forma, tiempo y lugar convenidos respectivamente para arrendador y arrendatario, razón por la cual para cumplir con tal obligación deberá estipularse una fianza que en caso de incumplimiento del arrendatario, el arrendador pueda garantizar el pago de dicha renta.

SEXTA. El fiador, es la persona que en el contrato de arrendamiento, responde por su fiado (arrendatario) para el caso en que este incumpla con la obligación que contrajo en el contrato de

arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, incluso, aún después de que el contrato termine, razón por la cual, proponemos una mejor regulación de dicha figura jurídica.

SÉPTIMA. La fianza, de manera general la podemos concebir como un medio de garantía que tiene la pretensión de ser un instrumento eficaz de protección patrimonial en beneficio del acreedor frente a la posibilidad de sufrir un daño económico que le puede provocar el incumplimiento de las obligaciones asumidas por el deudor.

OCTAVA. Las garantías personales, son las primeras en aparecer en el universo jurídico con un afán de proteger al acreedor, su finalidad estriba en garantizar al acreedor el cumplimiento de la obligación del deudor mediante el establecimiento o la creación de uno o más deudores, de suerte que el riesgo que corre el acreedor puede ser menor, ya que ante la insolvencia del deudor principal, queda la posibilidad de ir en contra de los demás codeudores.

NOVENA. Es urgente que la figura jurídica de fiador se regule adecuadamente en el capítulo Décimosexto-Bis del Código Civil para el Distrito Federal en razón de que éste, es el menos beneficiado en esta relación contractual y quizás, cuando el deudor principal (fiado), no cumple con lo que se obligó, el fiador se convierte en la persona que más se le exige el cumplimiento de lo que la otra parte no hizo.

DÉCIMA. Para lograr la solución a la problemática planteada, se debe proponer que en el Capítulo Cuarto del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se defina la figura del fiador. Asimismo, que en el artículo 2448-C se señale la duración tanto del arrendamiento como el de la garantía del fiador. De igual forma, se deberá adicionar el artículo 2448-F en sus fracciones I, V y IX. En la primera deberá constar también el nombre del fiador, en la quinta deberá también constar el tiempo de vigencia de la garantía del fiador, en la novena además de lo que ésta contiene se debe poner como obligatorio el notificar al fiador por escrito el término de la fianza.

De igual forma, los artículos 2412 y 2425 del Código Civil para el Distrito Federal referidos a los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario debe incluirse en ambos la obligación de dar aviso al fiador por escrito, del término de su fianza o garantía.

BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR CARBAJAL, Ricardo. **Contratos Civiles**. 8ª edición, Porrúa, México, 2003.

BAILÓN VALDOVINOS, Rosalío. **Controversias de Arrendamiento. Teoría y Práctica**. 2ª edición, Pac., México, 2003.

BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. **Interpretación de los Contratos y Testamentos**. 9ª edición, Cárdenas Editor, México, 2001.

BONFANTE, Pedro. **Instituciones de Derecho Romano**. 5ª edición, Reus, España, 2000.

BONNECASE, Julien. **Tratado de Derecho Civil Francés**. T. II. 7ª edición, Traducción de José María Cajica, Cajica, Puebla, México, 1996.

BONNECASE, Julien. **Tratado Elemental de Derecho Civil**. Vol. I. Biblioteca Clásicos del Derecho, Harla, México, 2002.

BRAVO GONZÁLEZ, Agustín y BRAVO VALDEZ, Beatriz. **Segundo Curso de Derecho Romano**. 2ª edición, Oxford, México, 2004.

CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho Civil Español Común y Foral. Contratos**. 6ª edición, Fondo de Cultura Económica, México-España, 1996.

CERVANTES ALTAMIRANO, Efrén. **Fianza de Empresa, Antecedentes Históricos y Naturaleza Jurídica**. 6ª edición, UNAM, México, 2001.

CONCHA MALO, Ramón. **La Fianza en México**. 5ª edición, Futuro Editores, México, 2003.

DE PINA, Rafael. **Elementos de Derecho Civil Mexicano**. 12ª edición, Porrúa, México, 2002.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. **Derecho Civil**. T. II., 8ª edición, Planeta, México, 2003.

FLORÍS MARGADANT, Guillermo. **Derecho Privado Romano**. 10ª edición, Esfinge, México, 2000.

FOIGNET, René. **Manual Elemental de Derecho Romano**. 4ª edición, Ángel Editor, México, 2001.

GARCÍA LÓPEZ, Agustín. **Contratos Civiles**. 10ª edición, Porrúa, México, 2003.

IGLESIAS, Juan. **Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado**. 12ª edición, Oxford, México, 2004.

MATEOS M., Agustín. **Etimologías Grecolatinas del Español**. 4ª edición, Esfinge, México, 2003.

PETIT, Eugene. **Tratado Elemental de Derecho Romano**. 10ª edición, Porrúa, México, 2003.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho Civil Mexicano. Contratos**. T. IV. 10ª edición, Porrúa, México, 2001.

SÁNCHEZ FLORES, Octavio Guillermo. **El Contrato de Fianza**. 6ª edición, Porrúa, México, 2004.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. **De los Contratos Civiles**. 11ª edición, Porrúa, México, 2003.

SOHM, Rodolfo. **Instituciones de Derecho Privado Romano. Historia y Sistemas**. 4ª edición, Traducción de Wenceslao Roces, Nacional México, 2000.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. **Sinopsis de los Contratos Civiles**. 9ª edición, Font, México, 2002.

LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 3ª edición, Sista, México, 2007.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2ª edición, Sista, México, 2007.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2ª edición, Sista, México, 2007.

Decreto que Prorroga los Contratos de Arrendamiento de las casas o locales. 2ª edición, Sista, México, 2004.

GÜITRÓN FUENTEVILLA, Julián. Código Civil para el Distrito Federal. Revisado, actualizado y acotado por el actor. 2ª edición, Porrúa, México, 2006.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

Diccionario de la Real Academia Española. T. 9, 10ª edición, Milenio, México 2003.

DE ECHEGARAY, Eduardo. **Diccionario Etimológico de la Lengua Española**. T. I., 10ª edición, Salvat, México, 2002.

DE PINA, Rafael y DE PINA VARA, Rafael. **Diccionario de Derecho**. 10ª edición, Porrúa, México, 2003.

Enciclopedia de la Lengua. 6ª edición, Labor, México, 2003.

10 RECOMENDACIONES

Además de las consideraciones que se deben de tomar para la elección de los anestésicos, existen otras que se deben contemplar durante las contenciones químicas, estas son:

- Planear con tiempo las maniobras a realizar.
- Conocer las características anatómicas, fisiológicas y etológicas del animal, así como sus mecanismos de defensas.
- El manejo sólo debe realizarse si es necesario.
- Dietar al animal 24 hrs antes de la contención.
- Trabajar en lugares libres de obstáculos que puedan provocar en un momento dado que el animal se tropiece y se golpee.
- No utilizar colores o ropas brillantes, ni fragancias, debido a que estos son estresantes para los animales.
- Utilizar sólo el personal necesario para el manejo del animal, incluyendo al encargado de la sección.
- Realizar los manejos lo más temprano posible, para evitar la hipertermia en los animales, además de que se dispondría de más tiempo para trabajar.
- Aislar al animal para la contención.
- Entrar con precaución y sigilosamente al albergue.
- Hacer el manejo lo más rápido posible.
- Disminuir la percepción de los órganos como los ojos y oídos.
- Observar el estado físico del animal.
- Llevar equipo de emergencia médico y veterinario.
- Tener a la mano los antídotos para las drogas que se lleguen a ocupar.

11 LITERATURA CITADA

- 1) Monografias.com López-Rojas J. **Biodiversidad**. (citado el 11 de Noviembre de 2006) en <http://www.monografias.com/trabajos14/labiodiversidad/labiodiversidad.shtml>.
- 2) Fernández M. Y. **Contribución al estudio de la fauna Silvestre libre del Zapotal, Tuxtla Gutiérrez Chiapas**, Tesis de licenciatura. Facultad de Ciencias (D.F.), Universidad Nacional Autónoma de México. México. 1998.
- 3) Carpenter J. Máshima T. Rupiper D. **Exotic animal formulary**. 2da ed. Pennsylvania, USA: Saunder, 2001.
- 4) Sumano H, Ocampo L. **Farmacología veterinaria.**, 1ra ed DF. México: McGraw-Hill interamericana, 1997.
- 5) Kleiman A. Thompson L. **Wild mammals in captivity, principles and techniques**. Chicago Illinois, USA, 1996.
- 6) Bush. **Interpretación de los análisis de laboratorio para clínicos de pequeñas especies**. Barcelona, España: Harcour, 1999.
- 7) Aiello S. Mays A. **El manual Merk de medicina veterinaria**. 5ta ed. Barcelona, España: Océano, 2000.
- 8) ejournal UNAM.mx. Colofón S. Trigo F. J., López A. **lipidosis hepática idiopática en felinos**. (citado el 10 de Enero del 2006) en http://www.ejournal.unam.mx/vet_mex/vol32-02/RVM32204.pdf.
- 9) Ramos M. Xochitl, Marqueda A. Norma Laura. **Manual de manejo y administración de tratamientos en fauna silvestre y animales de zoológico (Reptiles, aves y mamíferos terrestres)**., Tesis de licenciatura, Cuautitlan Izcalli, Estado de México, 1995.
- 10) Teare A. 2002 **International Species Information System Physiological**

- 11) Muir II W. Hubbell J. Skarda R. Bednarski R.. **Manual de anestesia veterinaria**. 3ra ed. Columbus Ohio, USA: Harcourt, 2001.
- 12) Meltzer D. Burroughs R. **Chemical and physical restraint of wild animals**. 1ra ed. South Africal: IWVS, 2006.
- 13) Hosgood G. Hoskins J. D. **Medicina y cirugía pediátrica de los animales de compañía**. Zaragoza. España; Acriba, 1998.
- 14) Douglas S. **Manual de cirugía en pequeñas especies**. 1 ed. Pensilvania. USA: Mc Graw-Hill interamericana. 1997.
- 15) López del Buen L. **La combinación ketamina-xilacina como anestésico en animales de laboratorio y zoológico**. Tesis de licenciatura, universidad Veracruzana, 1982.
- 16) Joslin J.O. Other Primates Excluding Grat Apes In : Fowler M, Miller E. **Zoo and Wild animal medicine**. 5ta ed.Philadelphia: Saunders. 2003.
- 17) Vié J. Thoisy B. Anesthesia of wild red howler monkeys (*Alouatta seniculus*) whit medetomidine-ketamine and reversal by atipamezolam in **Collected proceedings American Association of Zoo Veterinarians, disco compacto, 2004**. (CD-ROM)1996.
- 18) Kreeger T. Arnemo J. Raath J.**Handbook of wildlife chemical immobilization international edition**. 1ra ed. Colorado: Wildlife pharmaceuticals. 2002.
- 19) Sainsbury A. W. Rodentia (Rodents). In : Fowler M, Miller E. **Zoo and Wild animal medicine**. 5ta ed.Philadelphia: Saunders. 2003.
- 20) Kennedy-Stoskopf S. Canidae. In : Fowler M, Miller E. **Zoo and Wild animal medicine**. 5ta ed.Philadelphia: Saunders. 2003.

21) Wack R.F. Felidae. In : Fowler M, Miller E. **Zoo and Wild animal medicine**. 5ta ed.Philadelphia: Saunders. 2003**Data Reference Values**, disco compacto.

22) Jaguarssp.org. Law, Baker, Deem. Hunt, Munson, Johnson , Spindler, Ward 2003 **Pauta para el manejo de jaguar en cautiverio**. 2003 (citado el 11 de Noviembre de 2006) en <http://www.jaguarssp.org/Animal%20Mgmt/PAUTA%20PARA%20MANEJO%20DE%20JAGUARES.pdf>.

23) Fernández-Moran J. Mustelidae. In : Fowler M, Miller E. **Zoo and Wild animal medicine**. 5ta ed.Philadelphia: Saunders. 2003.

24) Denver M. Procyonidae and Viverridae. In : Fowler M, Miller E. **Zoo and Wild animal medicine**. 5ta ed.Philadelphia: Saunders. 2003.

25)-Flach E. Cervidae and Tragulidae. In : Fowler M, Miller E. **Zoo and Wild animal medicine**. 5ta ed.Philadelphia: Saunders. 2003.

26) Sanchez, Aguilar. San Juan de Aragon, México: The challenge of relocating an entire zoo. **Collected proceedings American Association of Zoo Veterinarians, disco compacto, 2004**. (CD-ROM) 2000.

27) Cabrera E. A. Contención de pecaris de labios blancos (*Tayassu pecari*) utilizando Ketamina, ketamina-azaperona, ketamina-diazepam en el zoológico Miguel Alavarez del Toro (ZooMAT).En: **XIII Simposio sobre fauna silvestre “Gral Manuel Cabrera Valtierra”**. Colima, México, 1995.

28) Holz P. Marsupialia (Marsipials). In : Fowler M, Miller E. **Zoo and Wild animal medicine**. 5ta ed.Philadelphia: Saunders. 2003.

29) Falconer M. W. Sheridan E. Patterson H. R. Gustafson E. A. **Farmacologia y terapeutica**. 6ta ed.México D.F: Interamericana, 1996.

30) Morris P. Shima A. Suidae and tayassuidae (Wild pigs, peccaries). In : Fowler M, Miller E. **Zoo and Wild animal medicine**. 5ta ed. Philadelphia: Saunders. 2003.