



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

“CONVENIENCIA DE PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2398,
PARRAFO SEGUNDO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL,
RESPECTO DEL TÉRMINO SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
DESTINADOS A CASA HABITACIÓN”.

T E S I S

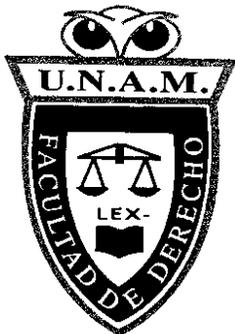
QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

JOSÉ EMANUEL GÓMEZ ARROYO.

ASESOR:

LIC. JORGE ANTONIO IBARRA RAMÍREZ



CIUDAD UNIVERSITARIA

2008



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

DEDICATORIAS A:

DIOS: PORQUE TODAS LAS MAÑANAS ME PERMITE VER LA LUZ DEL SOL, LO DEMÁS DEPENDE DE MI.

MI MAMÁ: POR DARME LA VIDA, POR VER CONMIGO EL RAYO DEL SOL QUE ENTRABA POR LA VENTANA CUANDO DE PEQUEÑO ME CUIDABA, POR REIRSE CONMIGO, POR PERMITIRME EQUIVOCARME Y SIEMPRE RECIBIRME CON LOS BRAZOS ABIERTOS, POR SUS BESOS, ESTO ES SUYO. LA AMO.

MI PAPÁ: POR SIEMPRE SER FUERTE, INTELIGENTE, GENTIL, POR ENSEÑARME LA DISCIPLINA DEL TRABAJO, POR LLEVARME EN SU BICI, POR SER UN HOMBRE DIGNO Y LLENO DE VIDA.

MIS HERMANOS: PORQUE TODOS Y CADA UNO DE USTEDES SON PARTE ESENCIAL DE MI, POR SU COMPAÑÍA EN LAS RISAS, EN LOS LLANTOS, EN LAS ALEGRÍAS, EN LAS PENAS, EN EL PAN; LA SAL Y PIMIENTA DE LA VIDA. LOS QUIERO MUCHO, COCO, MAGO, LOURDES, SANTIAGO, CHUCHO, CHELO, GRACIE, JER Y CAMI.

BLANQUITA GÓMEZ: PORQUE EL AMOR EXISTE Y TIENE TU NOMBRE. TE AMO.

MI ESTIMADA ALEGRÍA: POR SER MI AMIGA, CONFIDENTE, MI CONCIENCIA, UNA MÁS DE MIS HERMANAS. TE QUIERO.

ERICK: SOLO PARA SER HERMANOS NOS FALTA LA SANGRE, PERO ESO ES LO DE MENOS. GRACIAS POR TU AMISTAD.

ALECITA Y BERE: DIOS LAS BENDIGA, FORMAN UNA DE LAS PARTES MÁS BELLAS DE MI VIDA.

CONTA: POR SER UN GRAN LIDER Y SER MÍ AMIGO. GRACIAS.

LOS QUE NO CREYERON EN MI: PORQUE SIN USTEDES NO HUBIERA CREIDO EN MI.

AGRADECIMIENTOS A:

**MI UNIVERSIDAD: POR LIBERAR MI MENTE Y MI
ESPÍRITU, POR VERME CRECER. NO TE DEFRAUDARE.
UNAM POR SIEMPRE.**

**LIC. JORGE ANTONIO IBARRA RAMÍREZ: POR
COMPARTIR CON TANTA GENEROSIDAD SU
CONOCIMIENTO, POR SER MI TUTOR, MI GUIA Y MI
MAESTRO EN ESTE MARAVILLOSO UNIVERSO DE LAS
LEYES. NO TENGO CON QUE AGRADECERLE TODO LO
QUE HA HECHO POR MI.**

**LIC. GABRIELA JAUREGUI NIETO: POR PRENDER LA
LUZ Y AYUDARME A TOCARLA. TE QUIERO MUCHO.
GRACIAS.**

**“CONVENIENCIA DE PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2398,
PARRAFO SEGUNDO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL,
RESPECTO DEL TÉRMINO SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
DESTINADOS A CASA HABITACIÓN”.**

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....5

CAPÍTULO 1

DEL CONTRATO EN GENERAL.

1.1.- Concepto de Contrato en el Derecho Mexicano.....9

1.1.2.- Acepciones del término Contrato..... 12

1.2.- Naturaleza Jurídica del Contrato.....12

1.2.1.- El Contrato como acto jurídico.....14

1.2.2.- El Contrato como norma jurídica.....16

1.2.3.- El Contrato como documento.....17

1.3.- De los elementos de existencia del Contrato.....18

1.3.1.- El Consentimiento.....19

1.3.2.- El Objeto.....22

1.4.- De los elementos de Validez de los Contratos.....26

1.4.1.- Capacidad.....27

1.4.2.- La ausencia de los vicios en el consentimiento.....30

1.4.2.1-El Error.....30

1.4.2.2- El Dolo.....31

1.4.2.3.- La violencia.....	32
1.4.2.4. La lesión.....	34
1.4.3.. La licitud en el objeto, motivo o fin.....	35
1.4.4.-La forma.....	35
1.5.- De la Interpretación del Contrato.....	37
1.5.1.- La interpretación del Contrato.....	38
1.5.2.- La interpretación de las circunstancias origen del Contrato.....	38
1.5.3.- Necesidad de interpretar para comprender la intención en el Contrato.....	39
1.5.4.- La interpretación para determinar el alcance y límites de los Contratos.....	41
1.5.5.-Reglas para la interpretación de los Contratos.....	42

CAPÍTULO 2

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.1.- Conceptos Doctrinarios-jurídicos y legales del Contrato de Arrendamiento.....	45
2.2.- Elementos esenciales del Contrato de Arrendamiento.....	50
2.3.- Elementos de validez del Contrato de Arrendamiento.....	51
2.4.- Obligaciones del arrendador.....	55
2.5.- Obligaciones del arrendatario.....	59
2.6.- Características del arrendamiento.....	63
2.7.-Modalidades del Contrato de Arrendamiento.....	64
2.8.- La tácita reconducción en el Contrato de Arrendamiento.....	66

2.9.- La subrogación del arrendamiento.....	67
2.10.- El subarrendamiento.....	69
2.11.- La cesión de derechos del Contrato de Arrendamiento.....	72
2.12.- Terminación del Contrato de Arrendamiento.....	75

CAPÍTULO 3

TÉRMINO LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO COMPARADO Y EN LA LEGISLACIÓN CIVIL MEXICANA SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACIÓN.

3.- TÉRMINO LEGAL EN EL DERECHO COMPARADO.....	79
3.1.- El arrendamiento y su duración en Roma.....	79
3.1.2.- El arrendamiento y su duración en el Derecho Español.....	83
3.1.3.- El arrendamiento y su duración en el Derecho Francés.....	87
3.1.4.- El arrendamiento y su duración en el Derecho Alemán.....	92
3.1.5.- El arrendamiento y su duración en el Derecho Italiano.....	97
3.2.- TÉRMINO LEGAL EN LA LEGISLACIÓN CIVIL MEXICANO.....	101
3.2.1.- El arrendamiento y su duración en México; época Precolonial.....	101
3.3.- Antecedentes del Segundo Párrafo del artículo 2398.....	105
3.4.- Código Civil para la República Mexicana y el Territorio de la Baja California de 1870.....	106

3.5.- Código Civil para la República Mexicana y el Territorio de la Baja California de 1884.....	109
3.6.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 1928.....	113
3.7.- Exposición de motivos de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal de fecha 16 de enero de 2003, para reformar el artículo 2398, párrafo segundo, del Código Civil para el Distrito Federal, respecto del término legal del Contrato de arrendamiento para casa habitación.....	116

CAPITULO 4

CONVENIENCIA DE PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2398, PARRAFO SEGUNDO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, RESPECTO DEL TÉRMINO SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN”.

4.1.- Propuesta de Reforma del artículo 2398, párrafo segundo del Código Civil Vigente para el Distrito Federal.....	124
4.2.- Propuesta de Reformas al artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal.....	126
4.3.- Justificación de las reformas propuestas.....	127

CONCLUSIONES.....132

BIBLIOGRAFÍA.....135

INTRODUCCIÓN

El arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa-habitación en el Distrito Federal, es de medular importancia generado principalmente a la problemática socio-económica, que representa dar solución de vivienda a la enorme cantidad de familias que la requieren, así como a los individuos que tienen la necesidad de arrendar sus inmuebles para la casa-habitación; día a día son celebrados un sinnúmero de contratos de esta naturaleza, por lo que resulta de suma importancia el contenido de éstos, toda vez que el camino que tome la relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario dependerá precisamente del contrato que suscriban, de ahí que los términos y condiciones de dichos contratos resulten fundamentales.

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa-habitación en las dos últimas décadas a tomado tintes socio-políticos muy fuertes, de tal suerte que los legisladores han reformado y adicionado los ordenamientos jurídicos respecto del arrendamiento, necesidades que sólo convienen a sus intereses partidistas y no a los menesteres de los gobernados.

Ahora bien, ante la diversidad de reformas y adiciones que ha sufrido el arrendamiento en los últimos tiempos podemos observar que no ha habido un justo medio y que siempre o casi siempre se ha inclinado la balanza jurídica a favor de una sola de las partes, el arrendatario; en consecuencia la solución de que exista equidad entre las partes que celebran un contrato de arrendamiento para inmuebles destinados a casa-habitación, es precisamente que las reformas y adiciones que realizan los legisladores sean coherentes y apegadas a derecho, dejando a un lado cualquier interés sea cual sea su naturaleza, subsistiendo únicamente la equidad. Esta situación no es nada fácil, debido a que tanto los interés del arrendador como del arrendatario son contrarios, toda vez que uno busca el rendimiento de su inmueble y el otro desea una vivienda a bajo costo y que se encuentre en excelentes condiciones.

A través del tiempo y de las distintas culturas ha existido como es conocido por todos la necesidad imperiosa de tener normas jurídicas que

conlleva a la conformación del derecho, lo anterior para el efecto de lograr la armónica existencia de los individuos que viven en sociedad. Para ello en el derecho existen elementos que no pueden ser desaparecidos de un plumazo o por intereses ajenos a él mismo, es decir son elementos indispensables que han subsistido en culturas tan lejanas como la Romana, cuna del actual derecho mexicano.

De esta manera el contrato de arrendamiento destinado a casa-habitación de manera forzosa debe verse revestido de elementos formales como lo es el de la temporalidad, elemento que debe de expresar los términos mínimos y máximos que durará el propio contrato. Hay que recordar que la propia definición del contrato de arrendamiento posee una nota característica que resulta acorde a su naturaleza de contrato traslativo de uso, que es la consistente en ser una operación de tracto sucesivo, en virtud de que su existencia se debe sujetar a un necesario período de tiempo, durante el cual se tenga verificativo la realización de las prestaciones periódicas a cargo de sus partes; pues toda disposición en contrario, simple y sencillamente, traería consigo la inexistencia del acto, por no integrarse su objeto desde el plano de la posibilidad jurídica.

Significa lo anterior que el arrendamiento implica necesariamente una transmisión temporal (no permanente o definitiva), del uso de una cosa, la que debe ser restituida al concluir la vigencia del contrato por la persona que la adquiere en esas condiciones para destinarla a un uso específico durante el período que la tenga en su poder; sin realizarse la relación contractual de manera instantánea, sino a través de exhibiciones o etapas sucesivas; dando con ello lugar a la determinación de ese contrato como de tracto sucesivo, en razón de encontrarse indefectiblemente sujeta su existencia jurídica a una duración que atienda a términos mínimo y máximo.

A diferencia del derecho romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria. Por esta

razón, como una restricción a la autonomía de la voluntad; señalaba nuestro legislador antes de la reforma del 16 de enero de 2003, que la duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación era de diez años.

Es por todo lo mencionado anteriormente, que la presente tesis plantea la inserción de plazos máximos para el contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a casa-habitación, situación que de no ser así provocaría problemáticas entre el arrendador y el arrendatario, siendo indudablemente el arrendador el perjudicado de la relación contractual.

Al primer capítulo de esta tesis le corresponde, un análisis jurídico del contrato en general, haciendo referencia a su concepto, naturaleza, elementos de validez, elementos de existencia, su forma y objeto; elementos que en su conjunto conforman lo que es un contrato en general, finalizando con las reglas de interpretación de los contratos.

En el capítulo segundo, estudiaré en particular el contrato de arrendamiento en particular, mencionando sus conceptos doctrinarios-jurídicos, sus elementos esenciales y de validez, continuando con los derechos y obligaciones a que se circunscriben las partes, la manera y forma en que se puede garantizar su cumplimiento, así como los diversos medios en que se transmite, concluyendo con las causas de terminación de dicho contrato.

Realizaré, en el tercer capítulo un estudio del contrato de arrendamiento en el derecho comparado y en la legislación mexicana, desde tiempos de la época precolonial, resaltando los elementos de validez, de existencia, formas de terminación, derechos y obligaciones tanto de arrendadores como de arrendatarios, dejando de manifiesto la temporalidad y vigencia del propio contrato de arrendamiento. Asimismo, haré patente la exposición de motivos de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal respecto de la Reforma del artículo 2398 en su párrafo segundo del Código Civil para el Distrito Federal de fecha 16 de enero de 2003, respecto del término legal del Contrato de arrendamiento para casa-habitación.

En el último capítulo de la presente investigación, expondré mi propuesta a efecto de reformar el artículo 2398, párrafo segundo del Código Civil vigente para el Distrito Federal, partiendo del análisis de dicha disposición. Para terminar expondré mis argumentos, tendientes a demostrar la propuesta de reforma del término máximo que debe de contener el artículo en cuestión respecto de los inmuebles destinados a casa-habitación y señalaré la propuesta, que consiste en modificar el texto del artículo 2398, párrafo segundo del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

El objetivo primordial de esta investigación, consiste en regresarle al contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a la casa-habitación uno de sus elementos formales como lo es el de la temporalidad, elemento que debe de expresar los términos mínimos y máximos que durará el propio contrato de arrendamiento para inmuebles destinados a casa-habitación.

CAPITULO 1

DEL CONTRATO EN GENERAL

1.1.- Concepto del Contrato en el Derecho Mexicano.

En el Derecho Positivo Mexicano, existe una distinción entre el convenio y el contrato, considerando al primero como el género y al segundo como la especie, sin perder de vista que ambos son a la vez, especie de actos jurídicos.

El Derecho Positivo Mexicano distingue de conformidad al artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, Revisado, actualizado y acotado del Maestro Julián Güitron FuenteVilla¹, “*convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones*”, Según el artículo siguiente “*los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos*”.

Cabe aclarar, que en lo subsiguiente para efectos del presente trabajo recepcional, todos y cada uno de los artículos referenciados y citados en él, del ordenamiento legal sustantivo vigente, corresponden al Código Civil antes descrito, mismo que se abreviará en adelante con las letras C.C.

La interpretación literal conjunta de los dos preceptos transcritos ha dado por resultado hacer valer una relación habida entre ambos; el primero de ellos se refiere y define ciertamente al convenio por el cual se crean, transfieren, modifican y extinguen obligaciones y que es el género de lo contenido en el segundo de dichos dispositivos y que es el contrato, por el cual sólo se crean y transfieren las obligaciones y derechos. Este último es una especie del primero. De su texto se deduce además que la otra especie de convenio en el sentido amplio, es decir, del convenio como género, se da en el acuerdo de dos o más personas para modificar

¹ GÜITRON FUENTEVILLA, Julián. **Código Civil para el Distrito Federal. Revisado, actualizado y acotado.** 73ª Edición actualizada. Editorial Porrúa. México, 2005. Pág. 332

o extinguir las obligaciones. Se trata entonces de un convenio en sentido estricto, también como especie al lado del contrato, con el mismo carácter respecto del convenio en sentido amplio, género de ambos.

El contrato es una especie de convenio. “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones” (artículo 1792 del C.C.). Ahora bien, los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos (artículo 1793 del C.C.). Por exclusión, los que modifican o extinguen derechos y obligaciones se llaman convenios en sentido estricto.

El convenio en sentido amplio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y como ya se indicó, de contenido patrimonial.

“El contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones, y como ya se indicó con anterioridad, de contenido patrimonial.”

Como consecuencia el desprendimiento del contrato de su género, el convenio en sentido restringido, queda reducido al acuerdo de dos o más personas para modificar o extinguir derechos y obligaciones.

Ahora bien, etimológicamente la palabra contrato es una voz semioculta, del latín *contractus*, derivada del verbo *contraho*. En la Enciclopedia Jurídica Española define a la palabra contrato como: “pacto o convenio entre partes que se obligan sobre una cosa determinada. Y por convenio, se entiende: ajuste, concierto entre dos o más personas o entidades”.²

A su vez el Diccionario Jurídico Mexicano define al contrato como: “convenio viene del vocablo convenir, del latín *conviniere*, ser de un mismo parecer, ajuste o

² **Enciclopedia Jurídica Española**. Tomo I. Editorial De Seix. España. 2002.

concierto de dos o más personas. Es decir, un género particular de actos jurídicos en que el acuerdo de voluntades tiene por objeto un interés jurídico referido a la transmisión, modificación, creación o extinción de derechos y obligaciones”.³

Por contrato el mismo Diccionario Jurídico Mexicano menciona que “esta locución proviene del latín *contractus* derivado del verbo *contrahere* y es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce consecuencias jurídicas”.⁴

El contrato, según diversos autores, se puede definir como **el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones**; existiendo la opinión generalizada de que es un parte del género de los convenios.

De esta manera es factible concluir que el contrato es el acuerdo de voluntades y que consecuentemente, lleva implícitos efectos jurídicos, los contratos tienen como objetivo crear, transmitir un derecho, dar nacimiento a una obligación, modificar una relación preexistente.

Al respecto los artículos 1792 y 1793 del C.C., señalan:

Artículo 1792. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

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

De lo anterior se deduce, ciertamente, que el convenio es el género y el contrato es la especie, sin embargo, en la *praxis* se ha realizado una distinción clara entre convenio y contrato, al primero, se le define como **el acuerdo de**

³ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. **Diccionario Jurídico Mexicano**. Tomo I. Editorial Porrúa. México. 2006.

⁴ *Ibidem*.

voluntades para modificar o extinguir derechos y obligaciones, en tanto que al segundo se le ha dado la función activa, por lo que se le define como **el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones**.

1.1.2.- Acepciones del término Contrato.

La expresión “contrato” tiene en la práctica jurídica mexicana diversas significaciones: como acto jurídico, como norma individualizada y como documento en el cual se contienen los pactos o cláusulas convenidas por las partes, que crean o transmiten derechos y obligaciones. Acepciones que se desarrollaran en puntos subsecuentes del presente trabajo.

1.2.- Naturaleza jurídica de los contratos.

Esta investigación esta dirigida al estudio tanto doctrinal como legal del contrato de arrendamiento, por tal motivo se considera necesario tener clara la idea de que el contrato como negocio jurídico, dimana de la teoría del derecho, en tal virtud, a continuación se mencionan algunas definiciones que nos ayudarán a entender el contrato como acto y la necesidad de que éste cumpla ciertos requisitos.

Los actos jurídicos aceptan varios criterios de clasificación, se dice que generalmente, pueden ser unilaterales o bilaterales, según emanen de una sola voluntad o exijan el concurso de dos voluntades, a esta clasificación suele agregarse una tercera categoría la cual, hace referencia a que en su formación concurren más de dos voluntades y los califica en plurilaterales.

Según Bonnecase, “es una manifestación exterior de la voluntad, bilateral o unilateral, cuyo fin es engendrar, con apoyo en una norma jurídica, en contra o a favor de una o varias personas una situación jurídica permanente y general, o por el

contrario, un efecto de derecho limitado consistente en la creación, modificación, o extinción de una relación jurídica”.⁵

Para Luís De Gasperi “el acto o negocio jurídico es el instrumento de la autonomía privada, el medio por el cual los sujetos de derecho disciplinan por si mismo sus relaciones, son actos jurídicos, los actos voluntarios lícitos, que tengan por fin inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos”.⁶

“Concluyendo que, el negocio Jurídico como acto voluntarios y lícito produce consecuencias jurídicas y sus características son:

- El negocio jurídico es un acto, es decir, una obra human, que por oposición a los acontecimientos naturales, al producir consecuencias jurídicas entra en la categoría de hechos jurídicos.
- Es un acto voluntario, de modo que lo que importa es la existencia
- Es un acto lícito conforme al derecho positivo, no prohibido por el ordenamiento jurídico.
- Tiene como fin inmediato establecer relaciones jurídicas”:⁷

Asimismo, se puede hacer mención a una triple concepción del acto jurídico, como lo apunta Julián Bonnecase, estos es psicológica, formalista y mixta.

El concepto psicológico exige que el acto resida ente todo en la voluntad interna, es decir real, de quien ha sido parte en él, el formalista pretende que el acto

⁵ BONNECASE, Julien. Coautor: Cajica Jr., José M. Trad. **Elementos de Derecho Civil; Tomo II, Derecho de las Obligaciones de los Contratos y del Crédito**. Puebla, México. Editorial José M. Cajica Jr. 1945. Pág. 141.

⁶ GASPERI, Luís de. **Derecho Civil Comercial**. Coautor: Morillo, Augusto M. **Tratado de Derecho Civil, Tomo III**. Imprenta Buenos Aires, Argentina. Tipográfica Editorial, Argentina 1964. p. 58.

⁷ *Ibidem*. Pág.59.

valga únicamente por su forma, la voluntad es inoperante si no se expresa en las formulas exigidas.

Finalmente, el concepto mixto tiene por resultado dar una doble cara al acto jurídico por lo que hace a las partes, es necesario reducir dicho acto a la voluntad interna, su objeto consiste en engendrar un estado, es decir, una situación jurídica permanente y general, o un efecto de derecho limitado que se traduce en la formación, modificación o extinción de una relación de derecho.

“El Código Civil francés en su artículo 1108 coloca la capacidad junto al consentimiento, el objeto y la causa como elementos constitutivos del contrato y por tanto, del acto jurídico en general”.⁸

La capacidad debe relacionarse, no basta con la intervención de la voluntad, para que el acto jurídico y el contrato existan y sean válidos es necesario que esta voluntad sea integra, desprovista de vicios que la falseen o disminuyan.

A Bonnacase se debe la mejor formulación de la teoría del acto jurídico, este autor señala: “...el contrato representa el tipo más característico del acto jurídico”..⁹ Nuestro Código sigue este modelo, al establecer en su artículo 1859 que:

“Las disposiciones legales sobre los contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos”.

1.2.1- El Contrato como acto jurídico.

Cualquier transformación en el ámbito de lo jurídico, cualquier situación que produzca una consecuencia a la que se le califique como “jurídica”, necesariamente debe ser resultado de una motivación a un “sujeto jurídico” y toda activación de un

⁸ *Ibidem*. Pág. 143.

⁹ BONECASSE, Julián. *Op. Cit.* Pág. 145.

supuesto jurídico, forzosamente debe obedecer a la actualización de un hecho jurídico.

Estos términos de “supuesto jurídico”, “consecuencias de derecho”, “sujetos de derecho” que son las personas a quienes se imputan las consecuencias¹⁰ y “objetos de derecho que es el elemento material y objetivo que maneja la ciencia jurídica, reciben el nombre de “*conceptos jurídicos fundamentales*” sin los cuales, por lo tanto no podría hablarse de situación o relación con la calificación jurídica.

Los supuestos jurídicos son las hipótesis normativas de cuya excitación depende el que se produzcan consecuencias de derecho.

Las consecuencias de derecho son las situaciones o relaciones que se originan como consecuencia de haberse activado uno o varios supuestos jurídicos.

En un desenvolvimiento lógico de ideas, debe concluirse que, para que se produzcan consecuencias de derecho, se necesita excitar o actualizarse un supuesto. Ahora bien, el motor, el impulso, el activador del supuesto recibe el nombre de hecho jurídico.

Existen acontecimientos que no producen consecuencias jurídicas por no activar ningún supuesto, pero en cambio existen otros que sí las producen y a estos últimos son a los que se les denomina hechos jurídicos.

Los hechos jurídicos pueden clasificarse en hechos jurídicos en sentido estricto y en actos jurídicos, y en la teoría germano-italiana, en negocios jurídicos.

Los hechos jurídicos en sentido estricto son los acontecimientos de la naturaleza o relacionados con el hombre en los que no interviene su voluntad o que aún interviniendo, ésta es irrelevante en la producción de las consecuencias y que por la excitación de un supuesto jurídico, se producen consecuencias de derecho.

¹⁰ ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho Civil Mexicano. Tomo I, Introducción y Personas.** Trigésima Edición. Editorial Porrúa. México, 2004. Pág. 118.

El acto jurídico, es el acontecimiento del hombre en el cual interviene su voluntad en forma directa y que por la motivación que hace de un supuesto jurídico, produce consecuencias de derecho; siendo la voluntad relevante para la producción de las consecuencias¹¹

Si en la realización del acto jurídico interviene una sola voluntad, se dice que éste es monosubjetivo, y si intervienen dos o más voluntades, el acto será plurisubjetivo.

Al referirse el acto jurídico a la materia civil y dentro de ésta a la regulación patrimonial que presupone la posibilidad de la obtención de bienes y servicios como medios de la circulación de la riqueza y además relacionando los conceptos anteriores con la posibilidad de crear y transmitir derechos y obligaciones (art. 1793 C.C.) se esta ya en posibilidad de dar un concepto de contrato como acto jurídico:

*El contrato, como acto jurídico, es el acuerdo de voluntades de dos o más personas conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias de derecho consistente en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial.*¹²

1.2.2.- El Contrato como norma jurídica.

En el estudio del contrato deben de tenerse en cuenta dos aspectos indispensables; el primero, el acto jurídico como acuerdo de voluntades que es el proceso creado del contrato, y el segundo, que es el resultado de ese proceso; así como no deben confundirse los actos discursivos con el discurso mismo o el

¹¹ *Ibíd.*

¹² BORJA SORIANO, Manuel. Coautores Borja Martínez, Francisco y Borja Martínez, Ignacio. **Teoría General de las Obligaciones**. Edición 18°, Edición concordada con legislación vigente. Editorial Porrúa. México. Pág. 97.

proceso de elaboración legislativa con la Ley, tampoco deben confundirse el acto productor del contrato con el contrato mismo.¹³

El resultado del acto jurídico contractual puede considerarse como una norma de la cual emanan derechos y obligaciones para las partes en él que intervienen.

El fundamento de obligatoriedad del contrato es que en sí mismo es una norma jurídica, no general sino individualizada, que a su vez se apoya en una norma jurídica general, la que a su vez se apoya para fundamentar su obligatoriedad en una norma de carácter constitucional.

Los temas que deben tratarse en el estudio del contrato como norma jurídica son: los ámbitos de validez material, temporal y personal, los conflictos originados para la celebración de los contratos relacionados con los ámbitos indicados por una parte, y por la otra, sus consecuencias y efectos.

1.2.3.- El Contrato como documento.

Esta acepción hace referencia al resultado material del proceso contractual que se plasma en el título, generalmente escrito, que contiene los signos sensibles que objetivizan la voluntad de los contratantes, que está destinado a perdurar y que tiene diversas finalidades, entre las que se destaca la certeza de los pactos convenidos y su prueba a futuro. El contrato en este sentido, es un instrumento histórico con la posibilidad de ser analizado y estudiado mucho tiempo después de su redacción.

Es importante el estudio y conocimiento de su integración, desde el punto de vista de sus elementos y presupuestos, del contrato, como la manera de redactarlo y precisar su contenido (declaraciones, antecedentes, cláusulas, certificaciones, etc.) y posteriormente su análisis y exploración. Posiblemente estos últimos

¹³ KELSEN, Hans. Coautor García Maníes, Eduardo Tr. **El Contrato y el Tratado; analizado desde el punto de vista de la Teoría Pura del Derecho**. Editorial Nacional, México. 1979. Pág. 58.

aspectos tengan en la práctica una mayor relevancia, porque del estudio del documento contractual no nada más se conocerá el contenido del mismo para precisar sus alcances, sino las circunstancias personales, materiales y motivaciones que intervinieron en su celebración.

Además, el estudio del contrato como material histórico, permite conocer no sólo la legislación vigente en el momento de su redacción, sino la cultura general del pueblo en que se instrumentó, alguna de sus necesidades y la manera de satisfacerlas.

1.3.- De los elementos de existencia del Contrato.

Dado el concepto de contrato y en apego al orden capitular de este apartado, a continuación se mencionarán los requisitos esenciales que debe reunir todo contrato civil.

En la composición del negocio jurídico, dentro de la que destaca el contrato como tal, concurre una pluralidad de elementos. Estos elementos indubitables a todo negocio jurídico y en consecuencia del contrato, son para diversos autores, los siguientes:

Para Francesco Messineo¹⁴, son elementos esenciales del negocio jurídico, los siguientes:

1. Manifestación de la voluntad.
2. Objetos.
3. Solemnidad (en su caso).

Estos elementos esenciales en la estructura del negocio jurídico, en particular del contrato, se ponen de manifiesto con distintos calificativos, atribuidos por la doctrina a diversas formas:

¹⁴ MESSINEO, Francesco. Coautor Sentis Melendo, Santiago, Tr. Neppi, Victorio, Prol. **Manual de Derecho Civil Comercial**. Ediciones Jurídicas Europa-América, Argentina, 1954-1956. Pág.126.

Los elementos de existencia son considerados considera básicos¹⁵

Para Regina Villegas, se trata de elementos de definición¹⁶.

Por su parte, Bonnecase, los considera elementos constitutivos¹⁷.

1.3.1- El Consentimiento.

No obstante que en la legislación sustantiva civil no se menciona la voluntad como requisito esencial para el otorgamiento del contrato, el autor de la tesis considera que, los legisladores atribuyeron al consentimiento una manifestación intrínseca de la voluntad, por lo tanto se estima necesario exponer una breve explicación de ésta, que como primer elemento esencial del negocio jurídico denominado contrato, comprende dos supuestos: la voluntad del sujeto encaminada al otorgamiento del negocio jurídico, pero de manera interna, esto es, la mera idea o concepción de realizar un negocio jurídico mediante el análisis de las consecuencias que el mismo conlleva y la posibilidad de realizarlo o no, como segundo supuesto, se gesta la exteriorización de esta voluntad para hacerla del conocimiento de la otra parte involucrada, y en dado caso, su aceptación.

Este principio constituye la base del sistema liberal, podemos decir que encuentra sus antecedentes en la revolución francesa concretamente en Rousseau.

Diversos son los conceptos sobre la autonomía de la voluntad:

Según Mazeud, “la voluntad de las partes les otorga la posibilidad de contratar, de no contratar, de fijar las condiciones del contrato, y de modificar el contrato a su conveniencia, inclusive ponerle término”.¹⁸

¹⁵ Cfr. REGINA VILLEGAS, Rafael, **Compendio de derecho Civil. Tomo IV, Contratos**. Editorial Porrúa. México, 2004, Pág. 235.

¹⁶ *Ibidem*.

¹⁷ BONNECASE, Julián. **Op. Cit.** Pág. 153.

¹⁸ Cfr. REGINA VILLEGAS, Rafael, **Op. Cit.** Pág. 239.

Para Pugliatti, “una vez que se ha formado el acto interno de querer, debe manifestarse al exterior: Así tenemos una voluntad y una manifestación, declaración de voluntad; un momento interior, al que debe seguir una exteriorización. Este momento exterior es el sello objetivo por el que la voluntad puede ser tomada en consideración por el ordenamiento jurídico; el momento interior se considera como base y apoyo del externo”¹⁹.

Esto significa que de no llevarse a cabo la exteriorización, no podrá tener repercusiones en el mundo jurídico, y de ningún modo tendrá relevancia para el campo del derecho.

“Mientras la intención no se ha incorporado al mundo sensible advierte de Gasperi, no puede crear expectativas contractuales. Siendo así, puede ser modificada o cambiada mediante una simple operación del intelecto, sin perjuicio para nadie. La intención secreta del ánimo pertenece al fuero interior del hombre, recinto no violado por las leyes, ni por la autoridad de los magistrados, careciendo de fuerza vinculativa.”²⁰

Por el contrario cuando esta intención se manifiesta, se hace evidente la voluntad de realizar algún negocio jurídico, dicho en otras palabras: el ánimo para la resolución de hacer una cosa o acontecimiento con efecto jurídico a través de la exteriorización de la voluntad, para el efecto, se requiere por lo general de otra parte.

Hay negocios jurídicos, los más, en que la manifestación de la voluntad individualmente es insuficiente, pues requieren la intervención de dos o más voluntades, es decir, de dos o más sujetos para que se lleve a cabo dicho elemento, de darse esta situación, en la que dos o más personas dan su voluntad entre ellas para crear un negocio jurídico, nos encontramos ante el consentimiento, como primer elemento esencial netamente contractual.

¹⁹ Ibídem, Pág. 244.

²⁰ GASPERI, Luís de. **Tratado de Derecho Hereditario**. Tipográfica Editorial Argentina. Buenos Aires, Argentina, 1963. Pág. 94.

El maestro Arturo Valencia señala que “el consentimiento es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones”.²¹

Esta voluntad debe ser: real, seria y precisa y que se exteriorice de manera expresa o tácita.

Este consentimiento es pues el acuerdo de voluntades de dos o más personas que es necesario por lo menos para que existe consentimiento y como consecuencia contrato.

Ruggiero nos dice acerca del consentimiento que “dos o más personas natural o legalmente capaces consienten de modo válido y serio en crear entre si un vínculo contractual, el consentimiento es pues la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que procediendo de sujetos diversos concurren a un fin común y se unen, una de ellos a prometer y la otra a aceptar, dan lugar a una nueva y única voluntad que es la llamada voluntad contractual”.²²

Respecto del consentimiento como primer requisito en la conformación de los contratos, el Código Civil establece:

Artículo 1794.- Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento.
- II. Objeto que pueda ser Materia del contrato.

²¹ VALENCIA ZEA, Arturo. **Derecho Civil**, Tomo I. 4° Edición. Editorial Temis. Bogotá, 1973. Pág. 235.

²² RUGGERIO, Roberto de. Coautor Serrano Suñer, Ramón, Tr. Santa-Cruz Teijeiro, José, Tr. **Instituciones de Derecho Civil, traducción de la 4° edición italiana, anotada y concordada con la legislación, española, por Ramón Serrano Suñer y José Santa-Cruz Teijero..** Ed. Reus. Madrid, España. 1929-1931. Pág. 56.

De esta forma, para que alguien que quiera, no necesita de la participación de otra persona, en cambio, para que alguien consienta se hace indispensable que otro sujeto quiera y proponga previamente, entendiendo el consentimiento, como el acuerdo de voluntades.

Rafael de Pina Vara, señala que: “El consentimiento es la manifestación de voluntad, que debe ser libre, sin vicios, por lo que una persona da su aprobación para celebrar un contrato”²³.

Para Borja Soriano, “Es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que éstas voluntades tengan una manifestación exterior”²⁴.

El consentimiento se puede ser expreso o tácito, conforme al artículo 1803 del C.C.:

Art. 1803.- El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultara de hechos o de actos que los presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

1.3.2- El Objeto.

En párrafos anteriores se señaló que todos los negocios jurídicos tienen dos elementos esenciales, el consentimiento como la manifestación de la voluntad y el objeto, referirse al objeto como requisito esencial, nos lleva al estudio de los

²³ PINA VARA, Rafael de; **Elementos de Derecho Mercantil Mexicano**; Editorial Porrúa. México. 2004. Pág. 188.

²⁴ Cfr. *Ibidem*.

diferentes significados del mismo, pues este ha sido dividido en objeto directo y objeto indirecto.

“El objeto directo del negocio jurídico es su ingrediente substancial. Se trata y representa el contenido material de la figura negocial”.²⁵.

Dicho objeto, se manifiesta en los efectos jurídicos, esto es las consecuencias de derecho que el negocio trae aparejadas: creación, transmisión, modificación o extinción en caso de los convenios, de derechos y obligaciones, siendo estas consecuencias lo que repercute en el campo jurídico.

La celebración del negocio jurídico, es la realización del acontecimiento por el cual el Derecho entra en actividad por ser precisamente el objeto directo del negocio jurídico, es decir se originan las consecuencias de derecho como: los efectos jurídicos, la relación jurídica y la obligación considerada como tal, formándose así la relación jurídica deseada.

Por lo tanto, puede definirse de la siguiente manera: las consecuencias de derecho, consisten en la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos y obligaciones, permitiendo señalarlas como el objeto directo del negocio jurídico, por lo cual se infiere que, sus consecuencias originan efectos jurídicos y por los mismo, una relación llamada obligación, que es la base de toda relación contractual.

La obligación como relación jurídica es denominada objeto directo del negocio jurídico y tiene, a su vez, un objeto indirecto, que consiste, en una prestación de dar, en una prestación de hacer o en una abstención, que en todo caso de carácter patrimonial.

Este objeto de la obligación es lo que puede exigir el acreedor al deudor, pudiendo ser un hecho positivo, como la ejecución de un trabajo o la entrega de

²⁵ Ibídem. Pág. 235.

dinero –llamado prestación-, o bien puede ser un hecho negativo, es decir, una abstención.

Entre las obligaciones que tienen por objeto una prestación positiva, debe hacerse una subdivisión, en primer término, las que tienen por objeto prestaciones de cosas, una traslación de propiedad o un derecho de uso de las cosas, entre otras, y se les denomina *obligaciones de dar*. En segundo término encontramos las obligaciones negativas y su objeto es la prestación de un hecho y se les conoce como *obligaciones de hacer*. Asimismo, pueden, indistintamente, convertirse en *obligaciones de no hacer*, existen pues, tres objetos posibles para las obligaciones: dar, hacer y no hacer.

Sobre lo expuesto Regina Villegas advierte: "...sobre el objeto, debemos distinguir un objeto directo y en ocasiones un objeto indirecto. El objeto directo, consiste en crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, pero hay también un objeto indirecto; aunque éste no se presenta en la totalidad de los actos jurídicos, si se encuentra en los contratos y en los convenios".²⁶

El objeto directo en los convenios es crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones y el indirecto consiste en la cosa o en el hecho materia del contrato.

De tal manera que un contrato crea obligaciones que pueden ser de dar, hacer o no hacer, y cada obligación tiene su objeto. Las consecuencias del contrato de compraventa, por ejemplo, recae sobre una cosa que constituye el objeto indirecto del contrato y el directo de la obligación creada por el mismo.

Leopoldo Aguilar señala que: "el objeto de la obligación tiene dos acepciones, la primera de ellas reviste tres posibilidades, y menciona, que la primera acepción del objeto de la obligación, es una conducta que debe observar el

²⁶ REGINA VILLEGAS, Rafael, **Compendio de Derecho Civil. Tomo IV , Contratos**. Editorial Porrúa. México. 2004. Pág. 31.

obligado, ya sea de dar, hacer o no hacer, y la segunda forma el objeto, es la cosa materia que se debe dar”.²⁷

El objeto del contrato, no debe confundirse con el objeto de la obligación, sobre todo, debe considerarse que el vocablo *objeto* con relación al contrato, tiene tres significados como se ha señalado, por lo que deberán tenerse presentes:

- “1. objeto directo del contrato. De acuerdo a la definición de contrato, resulta ser el crear y transmitir derechos y obligaciones.

2. objeto indirecto. Es el objeto indirecto de la obligación, que como ya se explicó, es una conducta de dar, hacer o no hacer.

3. Finalmente se considera también objeto del contrato, la cosa material que la persona debe entregar.”²⁸

Estas características que conforman el objeto del contrato se encuentran reguladas en el Código Civil vigente, en sus artículos 1824 y 2011:

Art. 1824. Son objeto de los contratos:

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

Art. 2011. La prestación de cosa puede consistir:

- I. En la traslación de dominio de cosa cierta;
- II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;
- III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

Respecto a la cosa objeto del contrato, los artículos 748 y 749 del C.C., dispone:

²⁷ AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. **Curso de Derecho Civil**. Quinta Edición. Editorial Porrúa. México 2003. Pág. 218.

²⁸ ROGINA VILLEGAS, Rafael, **Op. Cit.** Pág. 33.

Art. 748. Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.

Art. 749. Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente o por disposición de la ley, las que ellas declara irreductibles a propiedad particular.

Con el propósito de no transcribir textualmente, todos los preceptos sobre el particular, únicamente se mencionarán aquellos aspectos más relevantes.

El hecho positivo o negativo de un contrato debe ser posible y lícito, no obstante resulta imposible que no pueda existir un contrato en virtud de su incompatibilidad con una ley de la naturaleza o en su caso, con la norma jurídica que deba regirlo y que al mismo tiempo constituye un obstáculo para su realización. Asimismo, y aunque parece estar de más el comentario es ilícito el hecho contrario a las leyes de orden público o las buenas costumbres. Independientemente de que el Código de Comercio establece en su artículo 77, que las convenciones ilícitas no producen obligación ni acción, aunque recaigan sobre operaciones de comercio.

Concretamente, lo antes descrito, determina las características a que debe apegarse un contrato, tanto para la obligación de dar, como para la de hacer o no hacer.

1.4.- De los elementos de Validez de los Contratos.

En el punto anterior, se señalan los requisitos esenciales que debe reunir un negocio jurídico, el consentimiento, el objeto y la forma, por lo que en éste, se hará una descripción de los elementos de validez, capacidad de las partes, ausencia de vicios, licitud y formalidad, ya que se trata del mínimo de requisitos que deben reunirse para que un convenio o contrato, no sea nulo absoluto o bien, nulo relativo.

Lo anterior se encuentra regulación en el Código Civil para el Distrito Federal, en su siguiente artículo:

Art. 1795. El contrato puede ser invalidado:

- I. por incapacidad legal de las partes o por una de ellas,
- II. Por vicios del consentimiento;
- III. Porque su objeto o su motivo o fin, sea ilícito;
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

1.4.1.- Capacidad.

La capacidad jurídica es la aptitud para adquirir derechos y obligaciones y ejercitarlos. Este concepto implica dos grados, que corresponden a la capacidad de goce y la capacidad de ejercicio. Consecuentemente, las incapacidades jurídicas de goce y de ejercicio afectarán la validez del acto jurídico, ya sea con nulidad de tipo absoluto o de tipo relativo.

La capacidad de goce es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones. La tiene toda persona sin excepción, desde el momento de su concepción hasta el momento de su muerte, sobre el particular el artículo 22 del C.C., establece:

Art. 22.- La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente código.

La capacidad de ejercicio es la aptitud de las personas para llevara a cabo sus derechos y obligaciones. Toda persona tiene la capacidad, salvo las excepciones expresadas en la ley. Al efecto el artículo 1798 del C.C., señala:

“Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley”.

Carecen de capacidad para contratar los incapaces, que son personas con incapacidad natural y legal, en cuyo caso se encuentran los menores de 18 años de edad, los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia.

Las incapacidades generales de ejercicio se encuentran establecidas en el artículo 450 del C.C., el que a la letra dice:

Art. 450. Tienen capacidad natural y legal:

- I. Los menores de edad.
- II. Los mayores de edad que por causa de enfermedad reversible o irreversible, o que por su estado particular de discapacidad, ya sea de carácter físico, sensorial, intelectual, emocional, mental o varias de ellas a la vez, no puedan gobernarse, obligarse o manifestar su voluntad, por sí mismos o por algún medio que la supla.

La ley establece incapacidad de goce en los siguientes casos:

Los extranjeros no tienen aptitud de ser titulares de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles cuando estos están ubicados dentro del territorio nacional en la llamada zona prohibida. (artículo 27 Constitucional).

Los ministros de culto no tienen aptitud de ser titulares de derechos hereditarios derivados de un testamento otorgado por ministros del mismo culto o de particulares con quienes no tengan parentesco dentro del cuarto grado (art. 130 Constitucional y 1325 del C.C., último precepto que indica:

Art. 1325. Los ministros de culto no pueden ser herederos por testamento de los ministros del mismo culto o de un particular con quien no tengan parentesco dentro del cuarto grado. La misma incapacidad tienen los ascendientes, descendientes, cónyuges y hermanos de los ministros, respecto de las personas a quienes éstos hayan prestado cualquier clase de auxilios espirituales, durante la enfermedad de que hubieren fallecido o de quienes hayan sido directores espirituales los mismos ministros.

Los tutores, mandatarios, albaceas, representantes del ausente y empleados públicos, no tienen aptitud para ser titulares de derechos de propiedad, como compradores de los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados, conforme al artículo 2280 del C.C.:

Art. 2280. No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

- I. Los tutores o curadores,
- II. Los mandatarios;
- III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
- IV. Los inventores, nombrados por el testador o por los herederos;
- V. Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia; y
- VI. Los empleados públicos.

Hay menores que tienen la capacidad de ejercicio para contratar. Esta situación se presenta en los casos en que los menores son peritos en una profesión o actividad, los contratos relacionados con éstas, como la prestación de servicios profesionales, el contrato de obra a precio alzado. El artículo 639 del C.C. dispone:

Art. 639. Los menores de edad, no pueden alegar, las nulidades establecidas en los artículos 635, 536, en las obligaciones que hubieren contraído sobre materia propias de la profesión o arte en que sean peritos.

Esta capacidad exigida en las partes para que puedan dar vida a un contrato, no es más que un aspecto particular de la capacidad de obrar en general.

1.4.2.- La ausencia de los vicios en el consentimiento.

Son aquellas circunstancias particulares que no necesariamente, anulan al contrato pero lo dañan. En los contratos se requiere que las personas como sujetos de derechos manifiesten un consentimiento exento de vicios, ya que tales circunstancias lo perjudican.

La legislación mexicana considera como vicios del consentimiento:

- a) El error;
- b) la intimidación o violencia,
- c) la lesión.

1.4.2.1- El Error.

Es una creencia no conforme con la verdad. Un estado psicológico en discordancia con la realidad objetiva, una noción falsa, un falso concepto de la realidad.

Para que el error pueda considerarse como un vicio del consentimiento y por lo tanto originar la nulidad del contrato, debe recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera que los que contratan.

“Existen tres especies de error: de cálculo, de hecho y de derecho. El error de hecho en cuanto sus efectos jurídicos pueden ser: error de obstáculo, error de nulidad y error indiferente”.²⁹

El error de nulidad puede consistir en un error de hecho o en un error de derecho que es el que recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan.

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

El error indiferente.- Es aquel que no afecta a la validez del contrato, pudiendo provocar que se contrate en condiciones distintas a las pactadas originalmente, como por ejemplo: se compra una casa, creyendo que la duela es de cedro y resulta que es de encino.

El error de cálculo.- Aún cuando no anula al contrato, origina alteraciones. Ejemplo: si se compra un terreno de 3000 metros a un costo de 460 el metro cuadrado y resulta que hay una diferencia de 10 metros menos, esta diferencia deberá descontarse.

Art. 1814. El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique.

1.4.4.2- El Dolo.

El artículo 1815 señala que el dolo es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes, es decir

²⁹ CHIRINO CASTILLO, Joel. **Derecho Civil**. Tomo III **Contratos Civiles**. 2º Edición. Editorial Mc-Grawhill. 1996. Pág.23.

el dolo es el empleo de cualquier medio ilegal para inducir o provocar el error y así obtener la voluntad de una persona.

El dolo incidental se distingue del principal en virtud de que éste último, recae sobre la causa o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, esto es, induce a éstos a celebrar un contrato que de otra manera no se hubiere celebrado.

El dolo incidental recae sobre otros aspectos o circunstancias que hacen a un contratante contratar sólo en condiciones menos favorables o más onerosas.

Las sugerencias, los artificios o medios ilegales, son los medios para obtener el resultado de inducir a error o mantener en él a una persona. Este vicio es causa de nulidad relativa del contrato, si el error a que induce recae sobre el motivo determinante de la voluntad del sujeto en su celebración.

1.4.4.3. – La violencia.

Existe violencia cuando se emplea fuerza física o amenaza que pongan en peligro la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes.

Intimidación o violencia.- cabe señalar que en la práctica civil, ambos conceptos son sinónimos; conforme a los siguientes artículos:

Art. 1819. Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

Art. 1818. Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de algunos de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no del contrato.

Esta violencia se presenta cuando se convierte en una fuerza física irresistible, que configura ya no un consentimiento viciado, sino falta absoluta, conforme a lo que se detalla a continuación:

- Para que se considere grave, debe importar al peligro de perder la vida, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante o de una persona allegada a él.
- Que sea actual e inminente e injusta, para lo cual debe implicar un hecho contrario a las leyes o las buenas costumbres, y que sea motivo determinante de la voluntad del sujeto.

Así pues, como requisito objetivo de la violencia se requiere, por un aparte, que la amenaza importe el peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de sus bienes del contratante, del cónyuge, de sus ascendientes, descendientes, o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado. (art. 1819 C.C).

Como requisito subjetivo, se necesita que la amenaza sea seria, es decir de tal naturaleza que puede impactar a una persona razonable. Se trata de una coacción efectuada sobre la voluntad de un apersona, y que la neutraliza hasta el grado de obligarla a celebrar el contrato.

1.4.4.4. – La Lesión.

Es el perjuicio que sufre una persona de la cual se ha abusado por estar en un estado de suma ignorancia, notoria experiencia o extrema miseria en la celebración de un contrato. La ley da al perjudicado la acción de nulidad del contrato.

La lesión no está regulada en nuestra legislación civil dentro de los vicios del consentimiento, sino se contempla dentro del artículo 17 del C.C.:

Art. 17.- Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago correspondiente a daños y perjuicios.

El derecho objetivo en este supuesto es obtener un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que por su parte se obliga el perjudicado, pero sin señalar el monto o la cuantía de tal desproporción. El elemento subjetivo, será explotar la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro.

La nulidad del contrato sólo puede invocada por la parte que lo sufrió y la acción para que se declare tal nulidad prescribe en diez años, si la víctima no descubre antes a dicho vicio (arts. 2230, 638,1159, 2236 C.C.), ya que si esto último ocurre, la prescripción extintiva se consume en el plazo de 60 días a partir del día en que fue conocido.

Art. 2230. La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido

esos vicios del consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz.

1.4.5 – La Licitud en el objeto, motivo o fin.

Tal como se mencionó con anterioridad, y en obvio de repeticiones no se transcriben los artículos que regulan el particular, mencionándose únicamente: el objeto y los motivos.

El objeto, es decir la conducta manifestada como una prestación o como una abstención, debe ser lícito además de posible el hecho, como contenido de la prestación.

Los motivos o fines del contrato deben ser lícitos, esto es que no estén en contradicción con una disposición normativa de carácter imperativo. Los motivos son la intención interna o subjetiva del sujeto relacionada directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

En nuestro Código Civil, los motivos pueden calificarse en dos grupos:

- Motivos determinantes de la voluntad.
- Motivos que nos sean en forma directa.

Estos fines son las intensiones de destino último que pretende el contratante de una cosa y el hecho que constituye el contenido de la prestación.

1.4.6- La Forma.

Según el maestro Zamora y Valencia, “la formalidad es la manera de exteriorizar el consentimiento en el contrato, y comprende todos los signos

sensibles que las partes convienen o la ley establece para lograr esa exteriorización”.³⁰

Si la voluntad es la exteriorización de la intención de realizar un acontecimiento que sea jurídico, y las voluntades de dos o más sujetos forman el consentimiento, sino existiese esa forma o manera de exteriorizarse no se hablaría de contrato. Pero también es necesario que se emplee o utilice alguna manera de exteriorizar esta voluntad esta voluntad, cuya forma es:

La exigida por la ley para la celebración de un determinado contrato, debe observarse tanto para la oferta o licitación, como es la aceptación de la misma.

La formalidad es un elemento de validez que regula el C.C. en los siguientes términos:

Artículo 1832. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Artículo 1833. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que este no revista esa forma no será valido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal.

³⁰ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. **Contratos Civiles**. Décima Edición. Editorial Porrúa. México 2004. Pág. 27.

Artículo 1834. Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmo.

Si alguna de las personas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a solicitud del interesado, con la salvedad de que en el documento se imprimirá la huella digital de éste. Cabe destacar que el error, dolo, violencia, lesión así como la incapacidad, producen, conforme a la ley, la nulidad del contrato.

Aún cuando falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, desde luego tomando en cuenta que no se trate de un acto irrevocable, cualquiera de los interesados puede exigir que en el mismo, se otorgue en la forma establecida por la ley. Lógicamente, la anulación del acto, obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que hubieran recibido en consecuencia del propio acto.

1.5. – De la interpretación del Contrato.

La interpretación no es una prerrogativa exclusiva ni de la ley, del contrato o de los actos jurídicos, sino de toda expresión de voluntad en cualquier ámbito del conocimiento.

Puede decirse que interpretar es desentrañar el sentido, significado o razón y el alcance y extensión de una declaración de voluntad y cuando se trata de un contrato, para conocer y comprender su contenido y consecuencias.

1.5.1 - La interpretación del Contrato.

Cuando se trata de un contrato, su interpretación se impone para conocer su alcance, precisar si se celebró conforme lo dispone la ley y determinar sus efectos, cuáles son las obligaciones y derechos de las partes, y en su caso, si puede darse por terminado y cómo se haría. Además, es importante el análisis de un contrato, precisar si se estudia como documento histórico o como una fuente actual de obligaciones. Así, no es lo mismo el análisis e interpretación de un contrato celebrado por ejemplo en el siglo XVII respecto de la compraventa de un esclavo respecto de un contrato celebrado en el siglo XXI de compraventa de un departamento en condominio.

Tomando en cuenta lo anterior, puede decirse que interpretar un contrato significa:

- a) La comprensión del medio (tiempo y lugar de la celebración) en se celebró.
- b) Desentrañar la voluntad de las partes en la celebración del contrato.
- c) Precisar el alcance y límites de las cláusulas contractuales. Esto es, determinar cuáles son los derechos y obligaciones emanados del contrato o transmitidos por él.
- d) Indagar si el contrato se ajusta a la ley y los principios generales del derecho.

1.5.2 - La interpretación de las circunstancias origen del Contrato.

Este análisis se hace en forma preferente respecto a contratos celebrados con anterioridad y que no crean problemas de cumplimiento, sino de comprensión del ambiente que se originó. Existen contratos que se celebran en atención a

ciertas y determinadas circunstancias en una época y lugar determinado y que posteriormente ese escenario cambia y por ende dejan de celebrarse, sin perder de vista que pueden celebrarse en la actualidad y si no se estudia y se interpreta el contrato bajo aquellas condiciones, sería muy difícil su explicación actual.

1.5.3 – Necesidad de interpretar para comprender la intención del Contrato.

Posiblemente este sea el único aspecto de la interpretación del contrato que toman en cuenta los autores para hacer su estudio. Ni la interpretación para comprender las circunstancias en que se originó el contrato ni la precisión del alcance y límites de las cláusulas para determinar las obligaciones de las partes y el indagar si el contrato se ajusta a la ley o a los principios generales del derecho son temas que hayan preocupado en general a los autores de derecho civil. Lo normal es el estudio de la intención de las partes.³¹

Interpretar un contrato es averiguar el sentido en que la declaración de voluntad de los que se contratan es decisiva para el derecho, y así llegar a conocer el alcance y efectos jurídicos de las voluntades que en él que intervinieron.

Desde ese punto de vista, se han polarizado dos teorías en la interpretación de los contratos, el de la intención de las partes en la celebración del contrato y el de la voluntad declarada.

Para justificar la una y la otra, se han desarrollado muchos y variados argumentos y puede pensarse que al tomar partido por uno o por otro de los puntos de vista se justifica una manera de pensar individualista o de interés social.

Así como los autores, el Código Civil también le da mayor importancia a esta interpretación para dilucidar si lo importante es la intención de las partes en la celebración del contrato o la voluntad declarada, esto en sus artículos 1851 al 1857, que se detallan a continuación:

³¹ CHIRINO CASTILLO, Joel. **Derecho Civil**. Tomo III **Contratos Civiles**. 2º Edición. Editorial McGrawhill. 1996. Pág.123.

El artículo 1851 establece: “Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de las cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas”.

Cualquiera podría considerar que este artículo no presenta dudas de ninguna especie y que si los términos de un contrato son claros debe estarse al sentido literal de sus cláusulas. Sin embargo, todo texto es susceptible de interpretación y aclaraciones.

El artículo 1852, señala: “Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendido en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar”.

Tal parece que este artículo es muy claro. Sí, si las partes contratantes no cuestionan el contenido del contrato, pero muy difícil de comprender si lo hacen.

El artículo 1853 dice: “Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto”.

Este artículo, como todos los que tratan de interpretación de los contratos, está muy claro así en general, pero no lo es tanto en la aplicación al caso concreto. El problema fundamental consiste en que por regla general todas las cláusulas producen efecto, en perjuicio de una o de otra de las partes. El problema no es perseguir el efecto sino que éste sea el adecuado a los intereses de ambas partes y en su caso que los efectos se ajusten a las normas del código que rigen el contrato y en su caso, a la costumbre del lugar o los principios generales del derecho.

El artículo 1856, permite el uso y la costumbre del país, se entiende del Distrito Federal y de la región, se deberán tomar en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos que, podría decirse, compaginan los puntos de vista encontrados de los contratantes.

Y el artículo 1857, procura la mayor reciprocidad de intereses entre los contratantes cuando un contrato es oneroso y la menor transmisión de derechos, en caso de duda, cuando es gratuito; y si las dudas recaen sobre el objeto principal del negocio de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo.

Debido a lo precedentemente vertido, no cabe duda de que es muy importante clarificar cuál fue la intención de las partes al celebrar un contrato, pero también lo es el análisis de las palabras empleadas en su redacción.

La celebración de un contrato es como toda actividad humana. Debe realizarse con todo cuidado, diligencia y atención necesarios, para evitar daños tanto a la contraparte, como a uno mismo y a terceros.

El método de interpretación jurídica es único. La interpretación debe buscar el alcance y límite de las obligaciones emanadas de un contrato y para ello debe de allegarse de todos los medios que estén al alcance del intérprete.

1.5.4 – La interpretación para determinar el alcance y límites de los Contratos.

Determinar el alcance y límites de las cláusulas contractuales, es precisar cuáles son las obligaciones y derechos emanados de un contrato y por lo tanto, es la tarea más importante del interprete.

Para precisar esos alcances y límites es necesario conocer el contrato a estudio y legislación que lo rige. Después, se requiere el análisis de todos aquellos elementos que lleven al convencimiento de que se está frente al contrato querido por las partes y que su contenido es cierto y determinado para encuadrar dentro de los postulados legales.

Debe establecerse un principio. La calificación de un contrato no depende del nombre que le den las partes o quien lo elabora, sino su contenido clausular. Ya

puede llamársele a un contrato de obra a precio alzado que si conforme a su contenido clausular la compraventa de cosa futura, será éste y no aquél el que se celebró. Si a un contrato se le llama de promesa de compraventa, pero hay entrega parcial o total del precio o cosa, será una compraventa, por más que las partes o quien lo elaboró le llamen de otra forma.

Así, la calificación de un contrato es una responsabilidad del profesional y además muestra de primera intención su preparación. Si erró al calificar el contrato, existe la presunción de que se equivocara en su redacción y así, Dios se apiade del cliente.

La adecuación de las normales legales a la redacción del contrato, es uno de los aspectos más importantes en la interpretación de los contratos porque dependerá de la redacción del contrato para así ajustarlo a los preceptos legales, para determinar el contenido y alcance de sus cláusulas y la extensión de las obligaciones que se originan; dependerá de los términos usados y de la redacción de sus frases para conocer el tipo de obligaciones y su alcance y límites.

1.5.5 – Reglas para la interpretación de los Contratos.

Ha sido una preocupación desde siempre establecer normas o reglas para la interpretación de los contratos. Por la acuciosidad y claridad con la que el Jurista Francés Pothier³², se anotan aquí las reglas que recomendó para esta labor.

- 1) “Débase buscar en las convenciones cual ha sido la común intención de las partes contratantes, mejor que no en el sentido gramatical de los términos”.
- 2) “Cuando una cláusula es susceptible de dos sentidos, se debe más bien entenderla conforme al que ha podido tener efecto, que no según aquel sentido que daría por resultado no ser posible estipulación alguna”.

³² POTHIER. **Tratado de las obligaciones**. Imprenta de Fidel Giró. Barcelona. Sin fecha. Tomo I. Págs 82 a 90.

- 3) “Cuando en un contrato los términos son susceptibles de dos sentidos, se debe entenderlos conforme al sentido que mejor convenga a la naturaleza del contrato”.
- 4) “Lo que puede parecer ambiguo en un contrato se interpreta por lo que es la costumbre del país”.
- 5) “El uso tiene una autoridad tan grande en punto a la interpretación de las convenciones, que en todo contrato se sobreentienden las cláusulas que son de uso, bien que no se hallen expresadas”.
- 6) “Se debe interpretar una cláusula por las otras cláusulas contenidas en el acta, ya precedan o sigan a dicha cláusula”.
- 7) “En caso de duda, una cláusula debe interpretarse contra aquel que ha estipulado alguna cosa y en descarga del que ha contraído la obligación”.
- 8) “Por generales que sean los términos en que se haya concebido una convención, no comprende más que las cosas por las cuales las partes contratantes han tenido que contratar y no aquellas en las que no ha pensado”.
- 9) “Cuando el objeto de la convención es una universalidad de las cosas, comprende en ese caso todas las cosas particulares que componen esta universalidad, aun aquellas las cuales no tenían conocimiento las partes”.
- 10) “Cuando en un contrato se ha expresado un caso a consecuencia de la duda que uno hubiese tenido, de si el compromiso que resulta del contrato se extiende a ese caso, no por esto se reputa a uno como habiendo querido restringir la extensión que dicho compromiso tiene de derecho, a todos aquellos que no sean expresados”.

11) “En los contratos lo mismo que en los testamentos, una cláusula concebida en plural se distribuye a menudo en varias cláusulas particulares”;

y

12) “A veces lo que no se encuentra al final de una frase se refiere por lo común a toda frase y no tan sólo a lo que la precede inmediatamente; con tal empero que este fin de frase convenga en género y en número a toda ella”.

CAPITULO 2

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1.- Conceptos Doctrinarios-jurídicos y legales del Contrato de Arrendamiento.

Del proyecto de Código Civil Español de Florencio García Goyena¹, en cuyo artículo 1473 definía al arrendamiento como “*un contrato por medio del cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce o el uso de una cosa... por un precio determinado*”, agregando que “*las obligaciones del vendedor y arrendador vienen a ser las mismas, salvo que en la venta se trata de la propiedad y el arriendo del uso o goce de una cosa*”. El Código Civil para la República Mexicana y para el Territorio de la Baja California de 1870 (art. 3068) y el Código Civil para la República Mexicana y para el Territorio de la Baja California de 1884 (art. 2936), definían ambos al arrendamiento como “contrato por el que una persona *cede* a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto”.

Contrario a lo anterior, el Código Civil Francés en su artículo 1709, definía al arrendamiento como el “*contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo, y mediante un cierto precio que ésta obligada a pagarle*”, definición ésta que corrige el defecto de las antes mencionadas, ya que los verbos *ceder* y *conceder* que se emplean en las citadas definiciones, significan una acción *instantánea*, propia de la compraventa en la que en un instante dado se trasmite al comprador la propiedad de la cosa vendida y con ello se cumple por completo esa obligación esencial de la compraventa; y no se da a entender con ninguno de esos dos verbos la acción *continua, duradera o de tracto sucesivo* que es la característica del arrendamiento, razón por la cual conviene definir al arrendamiento como “*contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto*”. El verbo *suministrar* del que deriva el *suministro* equivale también al verbo *proporcionar* que usa el actual Código Civil Portugués en su

¹ GARCÍA GOYENA, Florencio. **Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español**. Madrid, 1852, Tomo III, pág.442.

artículo 1022, que define al arrendamiento como “*contrato por el que una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante una retribución*”. El *gocce temporal* incluye en el arrendamiento, como en el Derecho romano, el uso y los frutos de la cosa (“*praestare uti frui*”).

Por regla general, en la ley y en la doctrina extranjera, se reserva el nombre de arrendamiento para el contrato que recae sobre bienes inmuebles, y se da la designación de alquiler, al contrato que recae sobre bienes muebles.

En el Código Civil para la República Mexicana y para el Territorio de la Baja California de 1884, se consagra esta terminología y hasta llega a distinguirse el contrato de arrendamiento, del contrato de alquiler, como puede constatarse, consultando los capítulos I y IV del Título Vigésimo del Libro Tercero de dicho Código, los cuales se refieren, respectivamente, al arrendamiento y alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

El artículo 3034 dispuesto en el Capítulo V, del Código Civil para la República Mexicana y para el Territorio de la Baja California de 1884, señalaba:

“Pueden ser materia de este contrato las cosas muebles no fungibles que estén en el comercio”.

Así, el Código Civil para la República Mexicana y para el Territorio de la Baja California de 1884, extremó la situación al grado de poner, por un lado, el contrato de arrendamiento y por otro el de alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal retocó solo la definición que daba sobre arrendamiento los Códigos Civiles para la República Mexicana y para el Territorio de la Baja California de 1870 y 1884, antes descritos, para establecer que “el arrendamiento es 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” (2398); conformándose sólo en realidad a sustituir el verbo *ceder* por el verbo *conceder*.

El aludido Código Civil para el Distrito Federal, aunque conservando una regulación especial para el arrendamiento de cosas muebles, suprime terminología y distinción, pues considera como arrendamiento, tanto al que recae sobre bienes inmuebles, como al que se refiere a bienes muebles, definiendo en el artículo 2398 al arrendamiento de la siguiente manera:

“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”.

De tal definición, se desprende que el contrato de arrendamiento, es un contrato por virtud del cual la persona llamada arrendador, se obliga a conceder temporalmente el uso o goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.

Rogina Villegas, al referirse a este contrato, señala que: “el arrendamiento cumple, normalmente, la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aún cuando se puede llegar a él a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación o mediante el contrato de comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena, es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento”.²

Adolfo Escarpita, menciona que: “Por el arrendamiento una parte se obliga a ceder el uso de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra parte, adquiere el uso de la cosa, el derecho a la obra o servicio a cambio de una remuneración. Se considera arrendamiento de vivienda a aquel que recae sobre

² ROJINA VIILEGAS, Rafael. **Derecho Civil Mexicano**. Trigésima Edición. Editorial Porrúa. México 2004. Pág.189.

una edificación habitable, cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.³

En términos generales el contrato de arrendamiento se puede definir como “aquel en cuya virtud, una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto”.

Por consiguiente los presupuestos de este contrato son:

- a) Transmitir el uso o goce temporal del objeto y;
- b) El pago de una renta en dinero o en especie determinada.

Por lo que hace a los sujetos de este contrato, se denomina arrendador y arrendatario.

El arrendador es el que concede el uso o goce temporal de una cosa, es decir, la persona que se obliga a ceder el uso o goce de un bien mueble o inmueble y a cambio de dicha prestación, recibe un precio cierto.

El segundo, o sea el arrendatario, es el que recibe el uso o goce de la cosa, obligándose a pagar por ello, un precio en dinero o en especie y a restituir el objeto en su individualidad.

Es necesario mencionar, que el contrato de arrendamiento por razón de la materia que lo regula, puede ser arrendamiento mercantil, administrativo o civil.

Arrendamiento Mercantil.- Será mercantil cuando el contrato se adecue a los presupuestos del artículo 75 del Código de Comercio.

³ ESCÁRPITA V. Adolfo. **Contrato de Arrendamiento**. Editorial Paidós. Argentina, 1996. Pág.284.

Arrendamiento Administrativo.- El carácter jurídico del arrendamiento administrativo se determina por la intervención de la Federación, el Estado o el Municipio en calidad de arrendador o de arrendatario.

Arrendamiento Civil.- La doctrina señala que el arrendamiento será civil cuando no sea mercantil o administrativo, es decir, por exclusión es civil:

- Cuando recae sobre bienes inmuebles.
- Cuando se celebra respecto de bienes muebles sin el propósito de especulación comercial.
- Cuando recae sobre bienes que no pertenecen a la Federación, a los Estados o Municipios.

La clasificación de este tipo de contratos es el siguiente:

Es consensual.- Ya que su perfecciona cuando las partes, arrendador y arrendatario expresan su consentimiento, a partir de ese momento, sin más, quedan obligadas al cumplimiento de sus prestaciones, sin que se requiera la entrega del bien; no obstante, las partes pueden fijar un término a partir del cual comenzarán a producirse los efectos propios del contrato de arrendamiento.

Es bilateral.- Pues su perfeccionamiento, engendra obligaciones para cada una de las partes intervinientes, para el arrendador, permitiendo el goce del bien, y para el arrendatario, pagar el precio por ese uso o goce (art. 1836 C.C.).

Es oneroso.- Dado que del mismo, se derivan ventajas recíprocas, la obligación de permitir el uso o goce a cargo del arrendatario, tiene su razón de ser, en la contraprestación del arrendador de pagar un precio cierto, denominado renta, esta estipulación de provechos y gravámenes recíprocos, le da tal característica,

pues de entregarse bien sin contraprestación, es decir a título gratuito, no se trataría de un arrendamiento sino de comodato. (Arts. 1837 y 2497 C.C).

Es conmutativo.- Desde el momento de la celebración del contrato, las partes conceden ventajas y desventajas que la negociación comportará, además, las prestaciones correspondientes a cada una de ellas, se presumen equivalentes, de tal suerte, que las partes pueden apreciar inmediatamente el beneficio por la pérdida que les cause éste. (Art. 1838 del C.C).

Es formal.- El artículo 2406 del Código Civil, establece que el contrato de arrendamiento debe de 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 estos sean consecuencia directa de aquella.

Es principal.- ya que existe y subsiste por si mismo, tiene su propia finalidad jurídica y económica, pues no depende de otro contrato o de otra obligación preexistente para tener vida jurídica.

Es de tracto sucesivo.- Sus efectos se prolongan en el tiempo, ya que su cumplimiento continuado de contrato se relaciona con su causa final: el arrendador solía permitir el uso goce del bien durante cierto lapso, lo que permitía al arrendatario ese uso o goce mediante pago del precio de la renta.

2.2.- Elementos esenciales del Contrato de Arrendamiento.

Consentimiento. El consentimiento se forma por el acuerdo de voluntades manifestando en forma exterior, cuando los contratantes se han puesto de acuerdo en el precio y en el uso de la cosa, aunque no se haya entregado una ni satisfecho el otro.

Objeto.- El objeto indirecto del contrato de arrendamiento sólo podrá recaer sobre bienes no fungibles, excepto aquéllos que la ley expresamente prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Toda la teoría relativa a esta cuestión, puede fundarse en la explicación del artículo 2400 del C.C., que establece:

“Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales”:

De la interpretación de este artículo, podemos establecer que: todos los bienes son susceptibles de ser arrendados, tanto los muebles como inmuebles, los corporales como los no corporales o intangibles, como son llamados por algunos tratadistas americanos. Existiendo, para dicha regla, dos excepciones:

- No pueden arrendarse los bienes libres, esto es, los bienes que se destruyen con el uso.
- Tampoco puede ser objeto de arrendamiento, la cosa sobre la cual recaen los derechos estrictamente personales. Ejemplo de esto, son el ejido, los bienes del Estado y los personales como un hijo.

El precio, como parte complementaria del objeto indirecto del contrato, se denomina renta, pudiendo consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

2.3.- Elementos de validez del Contrato de Arrendamiento.

Capacidad.- El arrendador requiere la capacidad de ejercicio y la facultad de disposición de los bienes que pretenda arrendar; por tanto, ésta, no debe estar comprendida en los presupuestos siguientes:

a) El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de mandato del dueño, ya por disposición de la ley. (Art. 2401 C.C.).

b) Los que ejercen la patria potestad no podrán celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir la renta anticipada por más de dos años. (Art. 436 C.C.).

c) El tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado por más de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad, previos el consentimiento del curador y la autorización judicial, observándose en su caso, lo dispuesto en el artículo 564 del C.C. (para celebrar el contrato se requiere la previa justiprelación de los bienes para fijar la precisión de su valor).

d) El usufructuario, podrá arrendar su derecho, pero éste se extinguirá cuando se extinga el usufructo.

e) El usuario y el habitacionario, no pueden arrendar su derecho (Art. 1051 C.C.).

f) No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios (Art. 2403 C.C.).

g) Se prohíbe a los magistrados a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan (Art. 2404 C.C.).

h) Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos, y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren (Art. 2405 C.C.).

Para su mejor comprensión, ésta cuestión, exige, que se le divida en dos partes:

- Capacidad y poder necesario para dar en arrendamiento, y
- Capacidad y poder necesario para recibir en arrendamiento.

Por regla general, puede dar la cosa en arrendamiento, la persona que es propietaria de ella, siempre que tenga capacidad jurídica para actuar, en otras palabras todo dueño de un bien con capacidad para contratar puede dar en arrendamiento, esta es la regla general, pero tiene excepciones, es así, que también una persona que no es propietaria de la cosa, puede darla en arrendamiento, sin embargo, esto sólo puede darse cuando la persona goza de mandato para hacerlo, es decir, cuando es representante del dueño de la cosa. “Ejemplo de esto sería: un mandatario o representante legal, o bien, si es tutor y tiene la patria potestad sobre el propietario de la cosa, con la única limitante en éste caso, de que no podrá darse en arrendamiento la cosa por más de cinco años, a no ser que, tratándose de mandato, se tenga un facultad especial y tratándose de tutor, exista una autorización judicial para ello”.⁴

Concretamente, la capacidad y poder necesarios para recibir en arrendamiento, es la capacidad y poder ser arrendatario.

Toda persona, siempre que pueda contratar, puede recibir una cosa en arrendamiento; nuestro derecho, establece, para este principio, dos excepciones, las contenidas en los artículos 2404 y 2405 del C.C., anteriormente citados.

Estos dos preceptos prohibitivos y semejantes a los existentes, tratándose de contrato de compraventa, tienen como justificación la necesidad de asegurar la probidad y honradez de los funcionarios públicos, en caso de encontrarse ante tal circunstancia, la sanción será la nulidad absoluta de la operación, pues es de

⁴ PINA, Rafael de. **Derecho Civil Mexicano**. Editorial Porrúa. México, 2004. Pág 101.

tenerse en consideración, que en estos casos, existe una verdadera prohibición de orden público, y por lo tanto, es de aplicarse el artículo 8° del C.C. en relación con el artículo 2226 del mismo ordenamiento civil.

Forma.- El arrendamiento deberá otorgarse por escrito. La forma en el arrendamiento más que un requisito de validez, es una obligación que se impone al arrendador.

Lo anterior obedece a que el contrato de arrendamiento es, como la mayoría de los contratos contenidos en el Código Civil, un acto consensual; por ello, basta que las partes contratantes se pongan de acuerdo, respecto del bien y al precio que se pagará por el uso o goce, para que exista el contrato de arrendamiento.

Sobre el particular, el artículo 2406 del C.C. indica que:

”El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad, se imputará al arrendador”.

Por su parte, el artículo 2448-F, preceptúa:

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

De dichos preceptos se deriva que el contrato de arrendamiento es existente y válido, no obstante que no se celebre por escrito, ya que lo dispuesto en ellos, se advierte que en ningún momento se hace referencia alguna a la inexistencia o invalidez de contrato por falta de forma escrita y en todo caso, la expresión “*la falta de esta formalidad se imputará al arrendador*”, implica que, en su caso, sobre él recae la carga de la prueba los términos del contrato, en tal sentido el artículo 958 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente, dispone que:

“Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito”.

Sin embargo, en ninguno de ellos se infiere que el acto jurídico sea inexistente o no válido.

2.4.-Obligaciones del arrendador.

“El arrendador está obligado, a:

a) Transmitir el uso o goce de la cosa materia del contrato. Por efecto del Contrato. El arrendador se obliga a transmitir al arrendatario el uso o goce temporal de un bien no fungible.

b) Entregar al arrendatario el objeto arrendado. El arrendador estará obligado a entregar al arrendatario el objeto del arrendamiento en el tiempo convenido. En caso de no haberse señalado el tiempo de entrega, ésta se hará en cuanto sea requerida por el arrendatario y el objeto deberá entregarse en condiciones propias para el uso convenido o para el que a su propia naturaleza estuviere destinado.

c) Conservar y reparar la cosa arrendada. Dado el carácter bilateral y oneroso del contrato, el arrendador tendrá la obligación de reparar la cosa arrendada cuando se deteriore por el uso normal. Para tal efecto, el arrendatario deberá hacer del conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo la pena de pagar los daños y perjuicios que en su omisión causen (Art. 2415 CC). El incumplimiento de esta obligación dará opción al arrendatario para exigir la rescisión del contrato o la ejecución forzosa de la obligación.

d) Garantizar el uso pacífico del objeto arrendado. El arrendador deberá responder de los actos de terceros cuando por acción jurídica intenten impedir al

arrendatario el uso pacífico del objeto. El arrendatario tendrá a la vez el derecho de ejercer la acción real para retener la posesión del objeto (interdictos).

f) Por otro lado el arrendador está obligado a garantizar la posesión útil del objeto respondiendo de los daños causados por vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada. La culpa se presume objetivamente por el beneficio económico que obtiene el arrendador de las rentas estipuladas, es decir, no será necesario demostrar que el arrendador haya tenido conocimiento de los vicios ocultos, sino simplemente que éstos existan.

g) Obligaciones del arrendador de responder de daños y perjuicios que pueda sufrir el arrendatario por evicción de la cosa.

En el caso de que al obtener un tercero la restitución de la cosa arrendada, se prive al arrendatario del uso de la misma. La responsabilidad del arrendador dependerá de que haya conocido el mejor derecho de un tercero o de que ignorase ese derecho.

En uno u otro caso el arrendador deberá indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios causados por haber sido privado de la cosa antes del término de expiración del contrato. Aun cuando en el artículo 2412 del C.C. se señala la obligación de garantizar el uso y goce pacífico y útil de la cosa arrendada, es en el artículo 2483 del C.C. en donde se hace referencia a la terminación del arrendamiento por evicción. Al decir este artículo en su fracción VIII que el arrendamiento concluye por evicción se acepta la hipótesis de la terminación anticipada y la posibilidad de que se causen daños y perjuicios serios al arrendatario.

h) Obligaciones del arrendador de pagar al arrendatario, en ciertos casos, las mejoras que este hubiera hecho al bien.

Estas obligaciones están claramente señaladas en la redacción de los artículos 2423 y 2424 del C.C. y no requieren de mayor interpretación ya que manifiestan, en el 2423, que: Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I. Si en el contrato, o posteriormente, por escrito lo autorizó para hacerlas se obligó a pagarlas;

II. Cuando se trata de mejoras útiles o urgentes por causa de fuerza mayor, o bien por estas circunstancias y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;

III: Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendador quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento”.

Y en el caso del 2424, dice: “Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada”.

i) Preferir al arrendatario, en el caso de un nuevo arrendamiento o venta de la finca arrendada, en igual circunstancia frente a un tercero, cuando el arrendamiento ha durado más de tres años, éste al corriente del pago de la renta.

Esta obligación se encuentra consignada en el artículo 2447 del C.C. y en sus términos regulatorios en los artículos 2448 j y 2448 K del C.C.

j) El arrendador estará obligado a celebrar el contrato de arrendamiento por escrito, cuando recaiga sobre bienes inmuebles destinados a casa-habitación, en los términos prescritos por el Código Civil, en cuyos casos establece:

Art. 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:

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 la renta”.

“V. La garantía, en su caso”:

“VI. La mención expresa del destino habitaciones del inmueble arrendado”.

“VII. El término del contrato”:

“VIII. Las obligaciones que el arrendador y el 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 éste acredite su personalidad”.

k) Obligación del arrendador de registrar el contrato de arrendamiento.

Según lo establece el artículo 2448-G del C.C., “el arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento 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 Departamento del Distrito Federal.

2.5.-Obligaciones del arrendatario.

“El arrendatario esta obligado a:

Pagar la renta mediante la suma de dinero o la especie estipulada. En caso de que el precio se pague en frutos y el arrendamiento no los entregue en el tiempo debido, estará obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieron los frutos dentro del tiempo convenido.

El arrendatario pagará la renta desde el día en que le sea entregada la cosa, hasta la fecha de su restitución. Si durante la vigencia del contrato se impide al arrendatario el uso o goce del objeto por caso fortuito o fuerza mayor, no se causará renta alguna mientras dura el impedimento, pero si éste es por más de dos meses, entonces el arrendatario tendrá el derecho de exigir la rescisión del contrato. Si sólo se impide el uso parcial de la cosa arrendada, el arrendatario

opcionalmente podrá reclamar la disminución proporcional del precio de conformidad con el artículo 2430 del C.C.

El lugar y modo del pago se hará en los términos establecidos en el contrato y a falta de convenio, en la casa-habitación o despacho del arrendatario, de conformidad a lo señalado en el artículo 2427 del C.C.

Otra de las obligaciones de éste es conservar y cuidar el objeto arrendado, absteniéndose de alterar la forma. También estará obligado a realizar las pequeñas reparaciones requeridas para el uso normal del objeto. El arrendatario deberá notificar al arrendador a la mayor brevedad posible sobre la necesidad de las reparaciones que requiera el objeto, así como notificar toda usurpación o novedad dañosa realizada por un tercero, so pena de pagar los daños y perjuicios que causen por su omisión.

El arrendatario será responsable del incendio que ocurra en el objeto del arrendamiento, excepto cuando se produzca por caso fortuito o fuerza mayor o por vicios en la construcción. En el supuesto de que el incendio se haya comunicado de otra parte y el arrendatario tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara, éste no será responsable.

Cuando existan varios arrendatarios y no se pueda precisar el lugar donde comenzó el incendio, todos serán responsables en proporción a la renta que paguen, salvo que se pruebe que el incendio comenzó intencionalmente en la habitación de uno de los inquilinos, en este caso, éste será el único responsable.

Cuando el arrendador ocupe parte de la finca incendiada responderá también proporcionalmente a la renta que se cuantifique a juicio de peritos de acuerdo con los artículos 2436 y 2437 del C.C.

Asimismo, el arrendatario estará obligado, al vencimiento del contrato, a restituir al arrendador el objeto en su individualidad.

Si el arrendador va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, estará obligado a asegurar la finca contra el riesgo probable que origine su instalación. Esta regla tiene como fin asegurar la probable destrucción del objeto. Esta obligación legal encuentra su fundamento en la responsabilidad objetiva y con el fin de hacer expedito el pago de la reparación del daño, sin necesidad de recurrir a una reclamación judicial.

El monto del seguro deberá destinarse para indemnizar al propietario por la destrucción total o parcial del objeto. Los daños a terceros causados por el siniestro, podrá reclamarse en los términos de los artículos 1913 y 1932 del Código Civil, a menos que expresamente, el riesgo del seguro se extienda también a la reparación de esos daños. (Art.2440 C.C.)".⁵

Por lo que hace al derecho del tanto, por virtud de las reformas al Código Civil en materia de arrendamiento, este derecho a favor del arrendatario se reglamentó con mayor precisión, ya sea para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento pretenda enajenar el inmueble materia del contrato. Este derecho se regula en los siguientes términos:

“Art. 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, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;

⁵ LOZANO NORIEGA, Francisco. **Op.Cit.** Pág. 135 y ss.

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, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta.

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 aplicaran las disposiciones de la ley de la materia; y

V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgara 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”.

2.6.- Características del arrendamiento.

El arrendamiento es un contrato traslativo de uso o de usos y goce. Si el contrato se celebra sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; si se celebra también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes y menos de toda la cosa, pues en caso contrario ya no sería un contrato de arrendamiento sino un contrato diverso traslativo de dominio.

La concesión del uso o del uso y goce siempre debe ser temporal. Con base en consideraciones de orden económico, la ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza. Un arrendamiento perpetuo o de muy larga duración, le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario y de la comunidad.

En el Derecho mexicano respecto de bienes inmuebles, la ley establece (y establecía) límites a los plazos máximos obligatorios de duración de un arrendamiento. Establece como plazo máximo en un contrato de arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria de veinte años (2398 C.C.). Antes de la reforma contenida en el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 de junio de 1993, el plazo máximo para los contratos de arrendamiento de

inmuebles destinados a comercio era de quince años, ahora al igual que los destinados a la industria es de veinte años. Además, antes de las reformas publicadas en la Gaceta Oficial del D.F. del 16 de enero de 2003, se establecía también como plazo máximo en un contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación diez años.

El contrato de arrendamiento es un contrato siempre oneroso. El arrendador al conceder el uso o el uso y goce de un bien, siempre debe ser a cambio de un precio, ya que si falta este último elemento, no podría jurídicamente referirse a un arrendamiento; podría tratarse de un comodato o de otra figura, pero no del arrendamiento. Además el precio debe de ser cierto, lo que significa que no debe ser ficticio y además poderse precisar y valorar económicamente, ya que de otra manera se estaría en presencia de un contrato innominado o de tipo diferente de contrato, pero no de arrendamiento. El precio puede no estar determinado en el momento de la celebración del contrato, pero es requisito esencial el que pueda determinarse al momento de efectuar el pago que se considere cierto.

Por último, el contrato de arrendamiento siempre regulará una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario. El poder jurídico de disposición que tiene el arrendatario respecto de la cosa arrendada nunca es directo e inmediato, sino que se ejerce a través de la conducta impuesta al arrendador. Lo anterior significa que el arrendador debe conceder el uso y goce, entregar la cosa, no estorbar el derecho del arrendatario, conservar la cosa, etc.

Las características antes señaladas distinguen tanto al contrato de arrendamiento como los derechos del arrendatario, de cualesquiera otras figuras jurídicas o de otros derechos.

2.7.- Modalidades del Contrato de arrendamiento.

Distinguir a los arrendamientos con naturaleza mercantil o administrativa del arrendamiento civil, no permite hacer observar de la disciplina comprensiva de lo

civil, por su prevalencia como tal. En consideración de esa generalidad de lo civil contra la estricta especialidad correspondiente a cualquier otra disciplina, particularmente en el caso la mercantil, los arrendamientos de esta última naturaleza están señalados limitativamente en la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, según la cual, son aquellos que recaen sobre “mantenimientos, artículos, muebles y mercaderías” y que son con ánimo de especulación comercial. En todo caso, no obstante la participación de este propósito especulativo en un arrendamiento de inmuebles, éste será civil pues no está expresamente señalado como mercantil por la fracción II del precepto citado, que es la disposición a la cual corresponde señalar la mercantilización de dicho arrendamiento inmobiliario. Así pues, fuera de los arrendamientos con propósitos de especulación comercial y cuyo objeto sean bienes muebles, los que sí son mercantiles, ningún otro arrendamiento tiene ese carácter y por ello en todo caso, fuera de los indicados es de naturaleza civil. Como tales, cabe considerar al arrendamiento sobre inmuebles con o sin propósito especulativo.

A lo anterior debemos agregar que al arrendamiento mercantil le es aplicable la regulación prevista en los ordenamientos civiles para el arrendamiento en general, dada la omisión de disposición alguna al respecto por las leyes mercantiles, sin más excepción que la de la figura compleja del arrendamiento financiero regulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, con algunos aspectos especiales contenidos en las disposiciones de este ordenamiento, en todo en lo que si es omiso le es aplicable la regulación contenida en el Código Civil.

La nota distintiva y característica del arrendamiento administrativo, por su parte, es en última instancia que el bien arrendado pertenezca a una persona de Derecho Público, pues según lo establecido por el artículo 2411 del C.C.: “Los arrendamientos del dominio público del Distrito Federal o de sus establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título “.

En esas condiciones, un arrendamiento participa de la naturaleza administrativa cuando el bien arrendado pertenece a la federación, a los Estados o Municipios, porque así lo indica el Código Civil, el que incluso orden su aplicación a falta de disposición de Derecho Administrativo.

La Ley General de Bienes Nacionales no tiene en realidad disposiciones rectoras de un arrendamiento distinto al que esta incorporado al Código Civil; dicha ley se refiere sólo al contrato que nos ocupa para excluirlo de la posibilidad de celebración respecto de los bienes de dominio público de la Federación (art. 25) y para permitirlo a propósito de los bienes de su dominio privado (art. 58, fracción V y 71) y en su caso, para la fijación de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales del monto de las rentas que deba cobrar o deba pagar la Federación cuando es arrendadora o arrendataria. Por ello, a los arrendamientos administrativos les es aplicable lo dispuesto por el Código Civil, sin más excepción que las reglas para la fijación de las rentas.

2.8.- La tácita reconducción en el Contrato de Arrendamiento.

En cuanto a la tácita reconducción se configura cuando al concluir el plazo estipulado en el contrato, el arrendatario continúa en el uso y goce del objeto sin oposición jurídica del arrendador.

La tácita reconducción se regula en los términos siguientes: “Si después de terminado el plazo por el que se celebren el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuara el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478 C.C.. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.” (Art. 2487 CCF).

En resumen, los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según el artículo citado, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador.

La ley no precisa el plazo del cual deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

El artículo 2448-C del CCF, señala: “La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario”.

2.9.- La subrogación del arrendamiento.

La figura jurídica de la subrogación, consiste en la sustitución de cualquiera de los sujetos de una relación crediticia que opera por ministerio de ley, es decir, que por imperativo legal se otorga reconocimiento a la sustitución del acreedor o del deudor de un crédito, en el arrendamiento se hace extensiva a las dos partes del contrato, que son el arrendador y el arrendatario, en el sentido de que si durante la vigencia del contrato se verificare la transmisión de dominio del bien arrendado, o bien, si se produjera la muerte de cualquiera de los contratantes, la relación contractual subsistirá con el o los causahabientes del fallecido; no comprendiéndose en este contexto al subarrendatarios, cesionarios o persona alguna que tuviere la posesión del bien arrendado por título semejante, pero distinto al del arrendamiento.

En consecuencia, al operar por cualquiera de las causas antes mencionadas la figura de la subrogación en el arrendamiento, dejando subsistente la relación contractual entre una de las partes y los subrogatarios de la otra, o bien, de ambos para un caso extremo, se producirá el cambio en la titularidad de los derechos y obligaciones que deriven a favor y a cargo del arrendador y arrendatario, respectivamente, permaneciendo incólumes éstos.

Acordes a los términos que han quedado precisados con relación a la subrogación en el arrendamiento, respecto a esta a continuación transcribo sendos criterios jurisprudenciales sostenidos por nuestro Máximo Tribunal:

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACIÓN. NO TERMINA CON LA MUERTE DEL ARRENDATARIO, POR LO QUE PARA LA DEFENSA DEL DERECHO DE LOS CAUSAHABIENTES BASTA CON QUE SEA OÍDO Y VENCIDO EN JUICIO ALGUNO DE ELLOS.-

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 fallecido, 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 dicho precepto, comprende en una unidad a todos y cada uno de los subrogatarios del arrendatario original que estén ocupando 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.

Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IX, Enero de 1999, p. 828, tesis I.8o.C.186 C, aislada, Civil.

ARRENDAMIENTO, MUERTE DEL INQUILINO. LEGITIMACION DE LA ESPOSA (LEGISLACION DEL ESTADO DE NUEVO LEON).- De conformidad con el artículo 2302 del Código Civil de Nuevo León, el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido, lo que significa que los derechos y obligaciones del contrato se transmiten en favor de quien legalmente suceda a las partes. Ahora bien, en el caso de la muerte del inquilino, cualquiera de sus presuntos herederos que continúe en la posesión del inmueble, está capacitado, en su calidad de comunero, para comparecer a juicio en defensa de los derechos del arrendatario, de lo que se sigue que la cónyuge supérstite, además de que tiene indudable derecho para seguir ocupando la casa arrendada, con las consiguientes obligaciones a su cargo surgidas del contrato, también está legitimada para accionar y excepcionarse en defensa de los derechos que del mismo deriven.

Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Tomo III, Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1989, p. 134, aislada, Civil.

2.10.- El subarrendamiento.

Puede darse la situación de que el arrendamiento transmita de manera onerosa a un tercero parte o totalidad del uso o goce del bien a él arrendado; por lo que en estas condiciones asumirá en esta nueva contratación, el papel de arrendador y, a su vez, el tercero con el cual contrata el de arrendatario, colocándose en un plano por debajo del contrato principal; produciéndose en este caso lo que se conoce como subarrendamiento.

En las condiciones antes precisadas, surge la figura jurídica que el tratadista Regina Villegas considera en los términos siguientes: “Hay subarrendamiento cuando el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. Para que el arrendatario pueda a su vez arrendar la cosa que ha recibido, necesita tener capacidad especial para celebrar este contrato o en otras

palabras, no basta la capacidad general para contratar, sino que es menester tener autorización general o especial del arrendador”.⁶

De conformidad al texto de los preceptos del Código Civil que refieren a la situación en comento, el subarrendamiento puede tener verificativo en una de las tres hipótesis siguientes: 1. Que se transmita parte o la totalidad del bien arrendado por el arrendatario, sin contar con autorización al respecto del arrendador. 2. Que se haya celebrado el subarrendamiento con dicha autorización, y 3. Que no se haya dado en subarrendamiento parte o la totalidad del bien arrendado, sino que se pretenda hacerlo.

Cabe expresar que en el primero de los casos de los antes precisados, se estaría frente a una flagrante violación al imperativo contenido en el precepto del Código Civil que enseguida se transcribe, que faculta al arrendador para exigir la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado con su arrendatario, a la que se aúna como prestación accesoria el pago de los daños y perjuicios que en esas condiciones le hubieren sido ocasionados; sin ser necesario comprender en su demanda al subarrendamiento con el que no guarda nexos o relación alguna, y que en rigor se considera como causahabiente del arrendatario.

Por otra parte, aun cuando en su ejercicio práctico se muestra un tanto improbable, dejando subsistente la relación contractual de arrendamiento, invocando la falta de licitud de esta concertación.

El fundamento legal de estas acciones a ejercitar por el arrendador, se encuentra en los preceptos del Código Civil en sus artículos 2480, 2225 y 2226.

El subarrendamiento sin la autorización del arrendador y sus consecuencias legales, constituyen la materia de los criterios jurisprudenciales que enseguida se exponen:

⁶ ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Op. Cit.** Pág. 264.

ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO, PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS POR RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS DE.- Si no existen vínculos jurídicos entre el subarrendatario y el arrendador, si éste no ha aprobado expresamente el subarrendamiento, sus derechos deben regirse por las disposiciones del contrato celebrado, el cual se reputa válido, porque la ley dispone que el arrendamiento y el subarrendamiento serán rescindibles, ya que la autorización general del arrendador para el subarriendo sólo significa que no habrá esa causa de rescisión del arrendamiento inicial y que subsiste la responsabilidad del arrendatario para que en los casos de daño e incumplimiento de las demás obligaciones, responda directamente ante el arrendador; por tanto la consecuencia jurídica es la de que este último pueda pedir la rescisión del arrendamiento y subarrendamiento y exigir solidariamente al arrendatario y subarrendatario el pago de los daños y perjuicios que se le causen.

Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV, Julio de 1994, p. 454, aislada, Civil.

SUBARRENDAMIENTO SIN AUTORIZACION. LA RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO DEBE DEMANDARSE AL ARRENDATARIO.- Cuando se ejercita la acción de rescisión de un contrato de arrendamiento por incumplimiento a la prohibición de subarrendar, el juicio debe entablarse contra el arrendatario, por ser el único que puede incumplir con lo convenido, dado que el posible subarrendatario sin consentimiento del arrendador, ni siquiera causahabiente del inquilino, sino un simple ocupante, y por tanto, no lo une vínculo alguno con el locador.

Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Tomo II, Segunda Parte-2, Julio a Diciembre de 1988, p. 554, aislada, Civil.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE, POR SUBARRENDAMIENTO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.- Si el arrendatario no obstante la notificación de terminación del contrato que se le ha hecho, continúa ocupando el local en virtud del mismo arrendamiento celebrado, desde el momento

en que no ha desocupado el bien ni pagado las rentas vencidas ni entregándolo al arrendador, y traspasa el bien, sin ningún derecho ni consentimiento del arrendador a un tercero, esta en aptitud legal el arrendador para ejercitar la rescisión del contrato por ese motivo, que no es otra cosa que un subarrendamiento no autorizado, y en esas condiciones si es legal que se tenga por acreditada la acción de rescisión a ese respecto y que se condene a todas sus consecuencias legales, como son las de desocupar y entregar la casa, y pagar lo que se adeude hasta la entrega de la misma.

Sexta Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Volumen Cuarta Parte, LXVIII, p. 14, aislada, Civil.

SUBARRENDAMIENTO, CONTRATOS DE. LA AUTORIZACION PARA CELEBRARLOS DEBE SER EXPRESA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN).- Conforme a lo dispuesto por los artículos 2333 y 2342, fracción III del Código Civil para el Estado de Michoacán, la autorización que el arrendador debe dar a su inquilino, para que éste pueda subarrendar un inmueble, debe ser expresa.

Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Tomo VII, Enero de 1991, p. 482, aislada, Civil.

2.11- La cesión de derechos en el Contrato de Arrendamiento.

En materia de arrendamiento es común la transmisión a favor de un tercero, de los derechos y obligaciones de los que son titulares arrendador y arrendatario, respectivamente, lo que tiene lugar mediante operaciones como la cesión de derechos, o bien, la conocida comúnmente como traspaso.

De esa manera, debe mencionarse en primer término, que en cuanto al arrendador, puede darse el caso en el que sin llegar a operar la transmisión del dominio del bien arrendado a un tercero, éste estipulara conceder únicamente los derechos que constituyen una prestación a favor y a cargo del arrendatario, como lo

es la relativa al pago de las pensiones rentarias, la instrumentación jurídica de la referida transmisión implicaría en rigor una cesión de derechos, en la cual el arrendador sería el cedente, el tercero o beneficiario el cesionario de dicho crédito y el arrendatario el deudor cedido; por lo que, para su operabilidad sólo será necesario notificarla al arrendatario, sin requerirse de su aceptación o conformidad; lo cual encuentra fundamento legal en los preceptos del Código Civil en sus artículos 2029, 2030 y 2036.

Acorde a los términos antes expresados con relación a la cesión de derechos del arrendador, resulta el contenido de los criterios jurisprudenciales siguientes:

ARRENDAMIENTO. CESION DE DERECHOS EFECTUADA SIN NOTIFICAR AL INQUILINO, VALIDEZ DE LA.- No existe impedimento legal para que la cesión hecha por el arrendador de derechos derivados de un contrato de arrendamiento, sin notificarla al inquilino, surta todos sus efectos jurídicos, pues la obligación que en el Código Civil del Distrito Federal se establece, de notificar la cesión de derechos derivados de un contrato de arrendamiento, al tenor del artículo 2480, sólo rige en relación con el arrendatario, el cual no puede subarrendar ni ceder sus derechos sin contar con el consentimiento previo del arrendador. Por el contrario, en el Código sustantivo citado no se señala ninguna obligación similar a cargo de la parte arrendadora. En tal virtud, es perfectamente válida la cesión referida, que incluso tuvo lugar ante la presencia judicial.

Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Tomo IX, Abril de 1992, p. 425, tesis I.5o.C.463 C, aislada, Civil.

CESION DE DERECHOS, SUS CONDICIONES DE VALIDEZ NO PUEDEN DETERMINARSE MEDIANTE CONVENIO.- La validez de una cesión de derechos sólo sujetarse a las condiciones y requisitos que exige el Código Civil, y no a los que se pretenda determinar por un convenio entre las partes. El titular de un derecho puede cederlo de conformidad con lo dispone el artículo 2029 del Código Civil del Distrito Federal, y en el precepto siguiente se permite que por convenio se prohíba

una determinada cesión, de las que exige la ley, Por este motivo, el artículo 2030 establece: "...El acreedor puede ceder su derecho a un tercero sin el consentimiento del deudor...".

Quinta Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Tomo CIII, p. 2733, aislada, Civil.

En cuanto al arrendatario, la situación es distinta, toda vez que la transmisión de sus derechos trae implícita al mismo tiempo la de obligaciones, es decir, que su instrumentación en rigor comprende tanto una cesión de derechos, como una cesión de deudas, se requerirá indefectiblemente, no tan sólo de su conocimiento, sino de la autorización del arrendador expresando su aceptación (arts. 2480 y 2051 C.C.).

Con relación a esta transmisión de derechos y obligaciones por parte del arrendatario, el autor Rogina Villegas considera: "El Código regula el sistema general de cesión de derechos y deudas, pero consideró necesario, para evitar todo conflicto, tratándose del arrendamiento, aclarar que la cesión de los derechos del arrendatario, sólo opera válidamente con autorización expresa del arrendador. En la cesión hay una figura distinta del subarrendamiento; desde luego, puede ser consecuencia de diferentes operaciones y revestir una forma distinta, pues según el Código Civil debe observar la forma de la operación jurídica de la cual se manifiesta como consecuencia... En cuanto a las consecuencias jurídicas, en la cesión hay un simple cambio de sujeto en la relación jurídica y, por tanto, queda desligado el arrendatario. En el subarrendamiento puede subsistir, como hemos visto, cuando hay autorización general, el contrato primitivo de arrendamiento y el de subarrendamiento, con independencia absoluta; o puede desligarse al arrendatario, como ocurre en toda cesión, en los casos de autorización expresa".⁷

La exigencia relativa a la necesaria autorización del arrendador para que opere la transmisión de derechos del arrendatario a un tercero, constituye materia de análisis en el criterio que enseguida destaca:

⁷ ROJINA VILLEGAS. **Op. Cit.** Pág. 245

CESION DE DEUDAS, REGLAS PARA DETERMINAR LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE.- Aunque el contrato de cesión de deudas se celebra entre el deudor primitivo y el nuevo deudor, requiere en todo caso el consentimiento expreso o tácito del acreedor; de manera que la relación jurídica deriva de la voluntad de las partes, lo que indica que para la solución de cualquiera dificultad respecto de la existencia de dicho contrato, debe examinarse si existe esa voluntad expresa o tácita. De todas maneras, debe tenerse en cuenta que cualquiera que sea la forma que revistan las estipulaciones entre los tres sujetos de la relación jurídica, el objeto de ésta es el mantenimiento íntegro del derecho del acreedor, y basta con que éste manifieste ese consentimiento en cualquiera forma y en cualquier momento, para que surta efectos la sustitución. Ahora bien, toda duda a propósito del contrato de cesión de deudas, debe resolverse conforme a las reglas de interpretación de la voluntad de las partes, y desde el momento en que la ley requiere el consentimiento expreso o tácito del acreedor, nunca puede presumirse la liberación del deudor primitivo, sino que dicho consentimiento ha de constar de modo cierto y positivo y prestarse con el deliberado propósito de exonerar de su obligación al primer deudor. De acuerdo con lo expuesto, es de concluirse que la interpretación que debe darse a los artículos 2051 y siguientes del Código Civil, es en el sentido de que el contrato de cesión de deuda se opera por un convenio entre los deudores, sometido a la aceptación expresa o tácita del acreedor; porque si sólo fuera un acuerdo entre el acreedor y el primer deudor, no obligaría al segundo, y si ese acuerdo sólo tuviera lugar entre el nuevo deudor y el acreedor, existiría la subrogación o el mandato, o cualquiera otra operación, pero no la cesión de deuda.

Quinta Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXVIII, p. 524, aislada, Civil.

2.12- Terminación del Contrato de Arrendamiento.

La conclusión de la relación contractual de arrendamiento, pueden tener verificativo de manera normal o natural, de la que no se requiera intervención de los

órganos jurisdiccionales, o bien, en un plano controversial o de conflicto entre las partes, mediante una necesaria declaratoria judicial como forma de dirimir una controversia entre sus partes; derivada de este último caso de causas que antecedieron a su celebración, o bien, tuvieron su origen durante la vigencia de la relación contractual, con motivos de su incumplimiento, o bien, por la interpretación de sus estipulaciones.

De acuerdo a lo anterior, pueden destacarse como formas de terminación normal o natural de la relación contractual de arrendamiento, las siguientes: 1. La realización de su objetivo, que en esta situación se debe entender como el cumplimiento del contenido obligacional a cargo de las partes, o bien, que se cumpliera con la finalidad perseguida o se produjere el agotamiento natural del contrato, conllevando a la falta de un bien objeto de la contratación; 2. Por el vencimiento del término de su vigencia, sin darse una situación de conflicto; 3. Por la adquisición del bien arrendado por el arrendatario, o sea, por la conclusión de las dos calidades de las partes en una sola; 4. Por resolución bilateral del arrendador y arrendatario, en el sentido de dar por concluida su relación contractual, es decir, por mutuo disenso, y 5. Por la pérdida de la cosa arrendada, atribuible al caso fortuito o fuerza mayor, a su expropiación, o a una evicción.

La legislación civil señala las siguientes causas de terminación:

Artículo 2483 del Código Civil Federal:

“I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;...”

En relación a las otras fracciones, se establece:

“Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rustico”.
(Artículo 2478 del Código Civil Federal).

“II. Por convenio expreso;

III. Por nulidad;

IV. Por rescisión;

V. Por confusión;

VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento

IX. Por venta judicial en términos del artículo 2495.

El maestro Julián Güitron Fuentes señala que: “El Código Civil para el Distrito Federal no señala entre las causas de terminación del arrendamiento la muerte del titular; sin embargo, en estricto derecho, la relación jurídica se establece entre el arrendador y el arrendatario”⁸; sino solo por los motivos establecidos en las leyes.

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

Lo anterior no es aplicable a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante. (Artículo 2448 h del Código Civil Federal).

⁸ GÜITRON FUENTEVILLA, Julián. **¿Qué es el Derecho Familiar?**. Editorial Promociones Jurídicas y Culturales, S.C.. México, 1985. Pág. 150.

Al respecto en el derecho romano, “la enajenación del objeto arrendado o la muerte del arrendatario, traían como consecuencia la extinción del contrato, en cambio en el derecho moderno, el arrendamiento subsiste aunque el objeto se enajene o muera alguno de los contratantes”.⁹ Este principio sustentado por el derecho francés moderno ha servido de modelo para otras legislaciones en la que se incluye la legislación mexicana. (Arts. 2408, 2448-H Código Civil Federal).

⁹ PETIT, Eugene. Coautor Ferrández González, José, Tr. Rizzi, José Maria, Prol.. **Tratado Elemental de Derecho Romano traducido por José Fernández González, prólogo de José Ma. Rizzi.** Editorial Época. México 1977. Pag. 404.

CAPITULO 3

TÉRMINO LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO COMPARADO Y EN LA LEGISLACIÓN CIVIL MEXICANA SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACIÓN.

3. TÉMINO LEGAL EN EL DERECHO COMPARADO.

3.1.- El arrendamiento y su duración en Roma.

“El contrato de arrendamiento se definía en Roma como el medio por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada *mercedes*. El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el *locator*; hace un *locatio* y tiene contra la otra parte la acción *locatio* o *exlocato*. El que debe el precio del alquiler o *merces*, toma el nombre de *conductor*; hace una *conductio* y puede ejercitar contra el *locator* la acción *conducti* o *ex conducto*.”¹

En Roma había dos clases de arrendamiento:

- a) El arrendamiento de cosas.
- b) El arrendamiento de servicios.

El arrendamiento de las cosas.- Es un contrato perfecto por el sólo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifieste. El escrito y las arras que pueden acompañar el arriendo no son más que medios de prueba.

El acuerdo de las partes debe recaer sobre las cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio, que son elementos esenciales del contrato.

Ahora bien, en general el arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal e incorporal, susceptible de figurar en el

¹ PETIT, Eugene. **Op Cit.** Pág. 401.

patrimonio de los particulares. Sin embargo y con excepción, las servidumbres prediales no pueden ser arrendadas como cuerpos ciertos sin el terreno a que pertenecen, y las cosas que se consumen por el uso, a menos que sean arrendadas como cuerpos ciertos. Pero nada impide arrendar la cosa ajena, pues el arrendatario puede perfectamente obligarse a procurar el disfrute al inquilino.

El precio del alquiler debe representar los mismos caracteres que el precio de venta. Debe, pues, ser cierto. Debe consistir en dinero; si por el disfrute de una cosa se ha prometido una remuneración de otra naturaleza, no hay más que un contrato innominado. Sin embargo, cuando se trata del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie. En fin, el precio debe ser serio, si no, no hay arrendamiento, pero puede haber, según los casos, un comodato o una dación.

El arrendamiento es un contrato sinalagmático perfecto que produce obligaciones y derechos a cargo de ambas partes.

Las obligaciones del arrendador son:

- I. procurar el uso y disfrute de la cosa durante el arrendamiento.
- II. Entregar la cosa arrendada, para cumplir la obligación anterior.
- III. Garantizar al inquilino contra la evicción.
- IV. Indemnizar en caso de enajenación del inmueble.
- V. Garantizar los defectos ocultos que disminuyan la utilidad de la cosa arrendada.
- VI. El arrendador es responsable no solamente de su dolo sino de toda falta, aunque no responde de los casos fortuitos.

Las obligaciones del arrendatario son:

- I.- Pagar el precio del alquiler.
- II. Restituir la cosa arrendada al expirar el arriendo.

III. Será responsable de todo deterioro sobrevenido por dolo o culpa suya.

Por lo que hace a los riesgos, en principio son a cargo del arrendador siempre y cuando sucedan por caso fortuito o fuerza mayor, por lo tanto, en estos casos si perece la cosa, el inquilino no está obligado ni a restituir la cosa ni a pagar la renta.

Extinción del arrendamiento.- Mientras que la venta debe procurar al comprador la utilidad perpetua de la cosa vendida, el arrendamiento sólo está destinado a suministrar al arrendatario el disfrute temporal de la cosa arrendada. Este contrato, por tanto, tiene necesariamente una duración limitada.

Las causas que ponen fin al arrendamiento son:

- I. La expiración del tiempo convenido.- la duración ordinaria del arriendo de un fundo rustico entre los romanos era de cinco años. Si al cabo del tiempo fijado, el arrendatario continúa gozando de la cosa arrendada, sin imposición del arrendador, se forma un nuevo arriendo por el acuerdo tácito de las partes, por lo que se dice que operó la tácita reconducción. El contrato es valedero por un año, si se trata de arriendo de un fundo de tierra, y puede renovarse.
- II. La pérdida de la cosa arrendada.
- III. Por el mutuo consentimiento.
- IV. La anulación obtenida por el arrendador. Tiene derecho a hacer cesar el arriendo cuando el arrendatario abusa del disfrute, o queda dos años sin pagar las *merces*, y cuando quiere recuperar la casa arrendada para habitarla él mismo.

El arrendamiento de los Servicios.- Los romanos distinguían el arrendamiento de cosas y el de prestación de servicios, el primero ya lo examinamos, por lo que ahora entraremos al estudio del segundo.

En Roma se decía que había el contrato de arrendamiento de servicios, cuando una persona se comprometía a realizar un trabajo o prestar un servicio, y la otra a pagar por ellos un precio, por ejemplo: una persona entregaba a un obrero una joya para arreglarla, transportar mercancías o construir una casa. Sin embargo, quedaba fuera la figura del arrendamiento aquellos servicios prestados por los profesionales liberales, tales como los médicos, retóricos, gramáticos, ingenieros, etc..., los cuales percibían una remuneración que se llamaban honorarios y que en caso de controversia eran exigibles por una *cognitio* extraordinaria.

En cuanto a los riesgos, se dio la siguiente solución:

- a) Cuando se entrega la cosa para ejecutar en ella un trabajo y esto no se realiza por caso fortuito o fuerza mayor, el dueño está obligado a pagar el precio del servicio.
- b) En el caso de la construcción de una cosa reporta los riesgos el que va a realizar el servicio, siempre que sea antes de la aprobación y recepción por parte del dueño. De la *Enfeutesis*.

En la época clásica se discutió la naturaleza de un contrato, que los jurisconsultos dudaban si era arrendamiento o si se trataba de una compra-venta. Era el caso especial, que un municipio concedía a perpetuidad el disfrute de un terreno mediante el pago de una renta anual.

La solución en uno y otro sentido se reflejaba en los riesgos, pues si era compra-venta, estos eran a cargo del adquiriente y si era arrendamiento, los riesgos corrían a cargo del municipio arrendador.

El emperador Zenón, le dio nombre a este contrato de *Enfeutesis* y lo distinguió tanto del arrendamiento como de la compra-venta, estableciendo que los

riesgos, a falta de pacto expreso, fueran si eran totales, a cargo del propietario, si eran parciales a cargo del *Enfeutesis*.²

3.1.2.- El arrendamiento y su duración en el Derecho Español

José Castan Tobeñas critica el derecho moderno y el Código Civil Español que recoge la tradición romana, de considerar el arrendamiento como el contrato que cede el uso o goce de algo mediante un precio. Esta definición tan general y amplia agrupa una serie de figuras heterogéneas, tales como las cosas, los servicios o actividades encaminadas a realizar una obra. “En la actualidad, la corriente científica exige la separación de todas esas relaciones que han venido constituyendo el conglomerado jurídico de la locación”.³

El Código Civil Español no define genéricamente el arrendamiento y los autores o doctrinarios lo caracterizan en razón de sus elementos, es decir, contrato por el que una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, a procurar a ésta el uso o goce temporal de una cosa; o prestarle temporalmente sus servicios; o hacer por cuenta de ella una obra determinada.

La denominación de las partes que intervienen en este contrato es: arrendador y arrendatario, sin embargo, en las disposiciones legales respectivas, varían estos nombres y se utilizan tales como: doméstico, artesanos, contratista, dueño de obra, etc..., según se trate de alguna de las formas de arrendamiento, de cosas, de servicios o de obra.

El arrendamiento, al igual que las otras legislaciones estudiadas, es un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, siendo elementos característicos de las diversas especies de arrendamiento. Su carácter oneroso y

² PETIT, Eugene, **Tratado Elemental de Derecho Romano, Op.Cit.** Pág. 406 y ss.

³ CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho Civil Español, Común y Foral.** Tomo III. Décima Edición; revisada y ampliada. Editorial Reus. Madrid, España. 1960-1965. Pág. 267.

conmutativo, por un precio y el cambio de una utilidad, ya sea del nombre o de la cosa.

En el derecho moderno no se admite los arrendamientos perpetuos, por lo que otra de sus características es la temporalidad.

El Código Civil Español, como hemos dicho antes, no define el arrendamiento y se limita a clasificarlo, según sea la cosa, de servicios o de obra.

El arrendamiento de cosa.- este contrato tiene como elementos esenciales los siguientes:

- 1.- El goce o uso de la cosa.
- 2.- El precio que se fija en relación con el tiempo de duración del contrato.
- 3.-. Temporalidad, limitando el concepto de arrendamientos perpetuos, pues aún cuando las partes no hayan fijado plazo, supuesto que el Código Civil Español soluciona al establecer reglas en esta materia.

El derecho español distingue el contrato de arrendamiento de compra-venta, porque no tiene finalidad traslativa de dominio del comodato, por ser un contrato oneroso.

A pesar de que algunos tratadistas españoles opinan lo contrario, el Derecho español considera el arrendamiento como un derecho personal y no como un derecho real. Esta discusión nació cuando el Derecho francés moderno, estableció que si el arrendador vendía la cosa, el adquirente no podía expulsar al arrendatario que había firmado un contrato anterior a la enajenación. Este caso dio lugar a pensar en el carácter real del derecho del arrendatario. Sin embargo, la relación directa de la persona con la cosa, característico del derecho real, no se encuentra en la legislación española del arrendamiento al decir que el arrendador está

obligado a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

El Código Civil Español reglamenta en el capítulo respectivo, el arrendamiento de inmuebles rústicos o urbanos, siendo aplicables a dichas disposiciones al arrendamiento de muebles, que carecen de capítulo especial que los regule.

Constitución del arrendamiento.- Capacidad.- Siendo el arrendamiento un acto de administración, se requiere tener capacidad para contratar.

Cosa.- Pueden ser objeto de arrendamiento todas las cosas (inmuebles, muebles e incorporales), siempre que estén en el comercio y no sean consumibles. Los derechos pueden arrendarse cuando sean susceptibles de goce para producir una renta, ejemplo: valores públicos, derechos de caza y pesca.

Precio.- ha de ser cierto, pudiendo ser en frutos y no exclusivamente en dinero.

Forma.- El contrato de arrendamiento es libre en cuanto su forma.

Duración del arrendamiento.- Las partes fijarán el tiempo de duración del contrato de arrendamiento, en el caso de que no lo hubieran hecho, la ley dispone que “se entiende de hecho por años, cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual y por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento sin necesidad de requerimiento especial, cumpliendo el término”. Tratándose de predios rústicos, depende el tiempo necesario para la producción de los frutos.

Tratándose de un contrato bilateral, hay obligaciones recíprocas:

Del arrendador:

- a) Entregar la cosa objeto del contrato, con el fin de procurar al arrendatario el goce y disfrute de la misma. A diferencia del derecho francés, el Código Español, pero es de suponerse que se admita este principio, pues si la cosa se entrega para usarla debe de estar en condiciones de prestar el uso pactado.
- b) Conservar la cosa en estado servil y en consecuencia, hacer las reparaciones necesarias.
- c) Mantener el arrendatario en el goce pacífico de la cosa, durante el tiempo que dure el contrato.
- d) Pagar los cargos y tributos de la cosa arrendada, relativas a la propiedad de ésta.
- e) Abonar al arrendatario los gastos necesarios que éste haya hecho a la cosa.

Del Arrendatario:

- I. Pagar el precio estipulado.
- II. Usar la cosa como un diligente padre de familia.
- III. Responder del deterioro o pérdida de la cosa, por culpa propia o de las personas de su casa.
- IV. Respetar el ejercicio de los derechos del arrendador, como el de cazar en la finca.
- V. Devolver la finca, al concluir el arrendamiento, en buen estado.

Extinción del arrendamiento.- El contrato de arrendamiento, termina por los siguientes motivos:

1. cumplimiento del plazo fijado.
2. Pérdida de la cosa arrendada.
3. Mutuo consentimiento.
4. Confusión (el arrendatario compra la cosa).
5. Desahucio por falta de pago, destinar la cosa a otros usos no pactados, estos casos son típicos de rescisión del contrato por incumplimiento de las obligaciones.

3.1.3.- El arrendamiento y su duración en el Derecho Francés.

El Derecho Francés, recogió a través del Código de Napoleón, la herencia que en materia de arrendamiento le dejó el Derecho Romano.

Ahí bajo el título de arrendamiento, tales como el arrendamiento de cosas, servicios de obra, etc..., este sistema es criticado por Josserand;⁴, “que por reunir en un solo título de operación que no tiene el mismo objeto, que no tienden a la misma finalidad y que proceden y que proceden, jurídica y económicamente, de espíritus muy diferentes”.

En el derecho francés nos interesa examinar los caracteres esenciales del arrendamiento de cosas y su duración.

Definición del arrendamiento de cosas.- El arrendamiento de cosas es un contrato por medio del cual una de las partes se obliga hacer disfrutar a otra de una

⁴JOSSERAND, Louis. Coautor Brun, André, Coautor Cunchillos y Manterota, Santiago, Trad., de Santiago Cunchillos y Manterota. **Derecho Civil**. Imprenta Buenos Aires, Bosch y Cía. Editores. Serie Ediciones Jurídicas Europa-América.III, **V.I Contratos**. Buenos Aires, Argentina. 1959-1960. Pág.172.

cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio, que esta se obliga a pagar a aquella.

Características del contrato de arrendamiento de cosas.- a) Es un contrato sinalagmático a título oneroso, es decir, existen derechos y obligaciones recíprocas del arrendador y del arrendatario.

b).- El arrendamiento de cosas es por tiempo limitado. No es posible concebir un arrendamiento a perpetuidad, fijándose como duración máxima en 99 años, tal como lo admitía el antiguo derecho francés.

c).- El precio o alquiler es proporcional al tiempo en que se disfrute el arrendamiento.

d).- El contrato puede tener como objeto bienes muebles o inmuebles. Este principio no es absoluto, puesto que existen bienes que no pueden ser objeto de arrendamiento como por ejemplo los bienes que se encuentran fuera del comercio o aquellos que son consumibles. El Código Francés admite el arrendamiento que tengan por objeto bienes incorporales como por ejemplo, el derecho de usufructo, derecho de caza, etc.

El arrendamiento de cosas se distingue de otros contratos por las características especiales que hemos enumerado, así por ejemplo, se distingue de la compraventa en que esta se transmite la propiedad de la cosa, mientras que en el arrendamiento sólo se concede el goce y disfrute de la misma cosa, del comodato se distingue en que mientras el arrendamiento siempre es a título oneroso o sea que hay que pagar un precio cierto o alquiler el comodato es gratuito.

Diferencias entre el arrendamiento de cosas y el de obras. En el arrendamiento de cosas existe una obligación de entregar una cosa para que se disfrute o se goce mediante el pago de una renta y en el arrendamiento de obra existe una obligación de realizar algo, o sea efectuar un trabajo.

Arrendamiento de Inmuebles.- La formación de un contrato de arrendamiento de inmuebles incluye naturalmente los elementos esenciales de todo contrato como el consentimiento, objeto y capacidad.

En cuanto a su forma el derecho francés, no señala que sea determinada, ya que se puede arrendar por escrito o verbalmente. Sin embargo, pasado de 18 años, es necesario hacerlo por escrito.

Por conveniencia y para salvar los peligros que ofrece el contratante de mala fe, los contratos con duración inferior a los 18 años, debe también de hacerse por escrito.

El derecho francés previene la prueba del contrato de arrendamiento hecho verbalmente de la siguiente manera:

- 1.- Por juramento.
- 2.- Por confesión.
- 3.- por ejecución del contrato.

En cuanto a la capacidad de las partes el antiguo derecho francés consideró que si el término del arrendamiento era por 9 años, se trataba de acto de administración, pero si se excedía de ese plazo entonces era un acto de disposición que confería un derecho real al arrendatario, puesto que se consideraba que un arrendamiento a largo plazo constituía una verdadera enajenación.

Esta distinción aparentemente pasó al moderno derecho francés, que estableció como plazo 9 años para que ciertas personas pudieran celebrar contratos de arrendamiento como los menores emancipados, mujer separada de sus bienes, el pródigo y débil mental, pero no lo considera como un acto de disposición, no obstante el plazo que se convenga, sino de administración; además

que es un contrato que produce obligaciones y no crea ningún derecho real al arrendatario.

Precio.- Elemento esencial del contrato de arrendamiento es el precio: este debe ser serio, lo que significa no necesariamente que esté en relación con el valor del bien que disfruta, pero tampoco que sea una suma irrisoria, puesto que dejaría de ser arrendamiento para convertirse en un préstamo gratuito. El precio debe ser determinado por las partes y no violar disposiciones legales.

En Francia tratándose de bienes edificados, recibe el nombre de alquiler (loyer), pero si son fincas rústicas se denomina renta (fermage). El precio del arrendamiento puede consistir no solo en dinero sino también en especie, así por ejemplo, la ley del 13 de abril de 1946, sobre predios rústicos señala que el alquiler de estos predios se fije en relación con una cantidad determinada de frutos.

Duración del arrendamiento.- Las partes son libres para determinar la duración de un arrendamiento, sin embargo, este principio tiene ciertas restricciones derivadas de la tradición y otras de la ley, como en el caso de los comerciantes arrendatarios; la duración máxima señalada por la ley para los arrendamientos es de 99 años, y si se trata de arrendamientos vitalicios admitidos por el derecho francés, tres generaciones sucesivas, si las partes no han señalado límite a la duración del arrendamiento, tratándose de fundos reales, se supone hecho por el tiempo necesario para que el arrendamiento recoja sus frutos. Si es bien urbano, dura hasta que una de las partes notifica a la otra su terminación.

Ahora bien, ¿Qué duración puede tener el arrendamiento de finca urbana o de predio rustico?, en este punto se citan los artículos 1429 y 1430 del Código Civil Francés, que a la letra indican que:

Art. 1429. "Los arrendamientos hechos solo por el marido, de los bienes de su mujer, por un plazo mayor de nueve años, en el caso de disolverse la comunidad, no solo son

obligatorios respecto á la mujer o sus herederos más que por el tiempo que queda por correr, bien sea en primer periodo de nueve años si están en él todavía, bien sea en el segundo o siguientes, de modo que el arrendatario no tiene más derecho que a concluir el periodo de nueve años en que se encuentra”.

Art. 1430. Los arrendamientos por nueve años o menos años que el marido por si haya realizado o renovado de los bienes de su mujer, más de tres años antes de la expiración del arrendamiento corriente, si se trata de bienes rurales, y más de dos años antes de la misma época si se trata de fincas urbanas, quedan sin efecto, a menos que su ejecución no haya empezado antes de la disolución del matrimonio”.

Efectos del arrendamiento.- Las obligaciones de las partes que celebran un contrato de arrendamiento, son las siguientes:

Obligaciones del arrendador:

- 1.- Entregar la cosa.
- 2.- garantizar la posesión pacífica y los vicios ocultos de la misma.
- 3.- Conservar el bien para su uso o disfrute.

Obligaciones del arrendatario:

- a).- Pagar el precio de la renta (incluyendo el pago del impuesto de puertas y ventanas en su casa).
- b).- Obligación de usar la cosa como buen padre de familia y conforme al destino de la misma.

c).- Velar por la conservación de la cosa.

d).- Restituirla al término del arrendamiento.

Terminación del arrendamiento:

1.- Por la llegada del término previsto.

2.- por voluntad de una de las partes.

3.- Por rescisión.

4.- Por pérdida de la cosa arrendada.

3.1.4.- El arrendamiento y su duración en el Derecho Alemán.

Enneccerus Kipp Wolf⁵ , en su obra de Derecho Civil hace notar que el derecho alemán, se apartó del sistema del Derecho Romano, que incluía dentro del arrendamiento, el de cosas, servicios o el de obra, para regular exclusivamente el arrendamiento de cosas.

En Europa el derecho alemán y el derecho suizo, fueron los primeros que se alejaron del sistema romano en materia de arrendamiento.

El derecho alemán, dentro del concepto genérico del arrendamiento, distingue:

- a) Arrendamiento de uso.
- b) Arrendamiento de uso y disfrute.

La razón de esta clasificación, es que un caso el arrendamiento tiene derecho a usar exclusivamente la cosa arrendada y en otro caso a usarla y aprovecharse de los frutos que la cosa o derecho produzca. De acuerdo con esta

⁵ ENNECCERUS, Kipp Wolf. **Derecho Civil**. Imprenta Buenos Aires, Bosch y Cía. Editores. Serie Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina. 1959-1960. Pág. 212.

división de derechos o bienes incorporales de utilidad, solamente puede ser objeto del arrendamiento de uso o disfrute.

Arrendamiento de uso.- El arrendamiento de uso, se refiere únicamente a las cosas y otorga solo el uso de las mismas, más no el goce de los frutos, así la definición de este contrato es el acuerdo de voluntades por medio del cual, una de las partes se obliga a la concesión del uso de un objeto y la otra a una contraprestación de cualquier clase.

El derecho alemán al igual que los otros derechos europeos, considera al arrendamiento como un derecho personal y no como un derecho real, ya que no da al arrendamiento un derecho absoluto sobre la cosa, sino simplemente a usarla de acuerdo con lo pactado.

Objeto del arrendamiento.- Pueden ser objeto del arrendamiento, los bienes muebles o inmuebles con las limitaciones reconocidas y expresadas en otros derechos, es decir, que sean bienes que estén en el comercio que no sean consumibles, porque afectarían la naturaleza del arrendamiento.

Este contrato es bilateral y oneroso, porque produce obligaciones y derechos recíprocos para ambas partes.

Forma.- El contrato de arrendamiento es consensual y obliga a la forma escrita; cuando la duración del mismo es por más de un año; en caso de que no se observe esta formalidad, el contrato no es nulo sino que cualquiera de las partes puede solicitar este requisito formal.

Obligaciones del arrendador:

a) proporcionar la cosa al arrendatario en un estado adecuado para el uso convenido.

- b) Conservarla en ese estado, mientras dure el arrendamiento.
- c) Hacer todas las reparaciones necesarias, pero no reponer la cosa perdida.
- d) responder de los vicios de la cosa.

Por lo que hace al arrendatario, tiene las siguientes obligaciones:

I.- Cuidar la cosa.

II. Responder de toda culpa sin necesidad de convenio, pero no de alteraciones ni menoscabo producidos por caso fortuito o fuerza mayor.

III.- A no ceder el uso de la cosa sin permiso del arrendador.

IV.- A dar aviso al arrendador si se presenta algún vicio que haga peligrar a la finca.

V.- permitir la entrada a personas que se interesen en arrendar la cosa, cuando se vaya a vencer el plazo del arrendamiento.

VI.- Pagar el alquiler.

VII.- devolver la cosa arrendada.

VIII.- Garantizar al arrendador, por medio de un derecho de prenda sobre las cosas que introduzcan en la finca, para el cumplimiento de sus obligaciones.

Duración del arrendamiento.- Termina el contrato de arrendamiento por las siguientes causas:

- 1.- Por haber llegado el plazo fijado, o de una denuncia en caso de arrendamientos por tiempo indefinido.
- 2.- Denuncia regular.
- 3.- Cuando un contrato tenga más de 30 años se puede denunciar por cualquiera de las partes, sin embargo, no es admisible la denuncia si se ha pactado por toda la vida del arrendador o del arrendatario.
- 4.- cuando un contrato de arrendamiento sin forma escrita, ha concluido por más de un año.
- 5.- Los militares, funcionarios públicos, eclesiásticos, que sean trasladados, pueden denunciar antes del término que se ha fijado para la duración del arrendamiento.
- 6.- Si cae en concurso el arrendamiento.
- 7.- Por insalubridad del local.
- 8.- Rescisión.
- 9.- Por necesidad propia apremiante del arrendador.
- 10.- Si la finca corre un peligro de consideración.
- 11.- Si el arrendador resulta gravoso para el arrendatario.

Arrendamiento de uso y disfrute.- El Contrato de arrendamiento de uso y disfrute, el arrendador se obliga a conferir el uso y goce de los frutos de una cosa o de un derecho, mientras dure el arrendamiento a una contraprestación de cualquier especie.

El objeto de este tipo de contrato, son las cosas o derechos que produzcan frutos naturales o civiles.

Se aplican a este contrato, en lo general, las reglas de arrendamiento de uso, con excepción a las relativas a la escasez de vivienda.

Alemania padeció con motivo de los conflictos mundiales, una escasez de habitaciones que obligó al gobierno alemán a modificar el derecho común del arrendamiento, por medio de leyes y decretos, a fin de garantizarle al inquilino cierta tranquilidad en su arrendamiento y así el arrendador solo podía dar por terminado el arrendamiento, en contra de la voluntad del inquilino, por resolución judicial y por las siguientes causas:

- a) Si el arrendamiento resulta muy gravoso al arrendatario o a uno de sus moradores.
- b) Si el edificio corre un peligro de consideración.
- c) Si cede el uso de un local arrendado sin consentimiento del arrendador.
- d) Por razón de la demora en el pago de la renta.
- e) Por necesidad propia aprémiale del arrendador.

Se exceptúan de las causas antes mencionadas los edificios o parte de los mismos que sean propiedad o estén bajo la administración del Reich, o de un Estado Particular y que estén destinados a fines públicos o alojen individuos de la administración del Reich; tampoco se aplican a los locales de nueva construcción, ni a las sociedades y compañías cuya finalidad sea procurar a las familias de escasa posición y a precios económicos, viviendas adecuadas. No son renunciables estos derechos.

3.1.5.- El arrendamiento y su duración en el Derecho Italiano.

El Derecho Italiano en materia de arrendamiento se limita a diferencia del francés, a considerar exclusivamente el arrendamiento de cosas y lo que ellos llaman el de cosas productivas.

Definición.- El contrato de arrendamiento se define en este derecho, como el acuerdo de voluntades que implica que uno de los contratantes asume frente al otro la obligación de hacerle gozar las utilidades de una cosa inmueble o mueble, de ordinario por tiempo determinado, contra una compensación.

Los juristas europeos distinguieron la diferencia entre los contratos traslativos y el arrendamiento.

Así Messineo⁶ en su obra Manual de Derecho Civil y Comercial, establece la diferencia entre éstos dos tipos de contratos diciendo que la función económica en los contratos traslativos es la transferencia de la cosa, mientras que en el arrendamiento se transfiere solamente el poder de goce de la misma, conservando el dueño el poder de disposición; este es el elemento esencial del arrendamiento y constituye su sustrato económico. Respecto a su naturaleza jurídica se trata de un derecho personal, no obstante que se llegó a discutir en el caso particular de la enajenación de un bien que soportaba con anterioridad un arrendamiento, si se trataba de un derecho real, en virtud de la oponibilidad al adquirente, sin embargo la doctrina determinó que aún en este caso el arrendamiento era un derecho personal, ya que la oponibilidad del derecho del arrendatario no era contra los terceros en general, sino solamente frente al nuevo propietario de la cosa.

El contrato de arrendamiento prescinde del "*Intuitus personae*", es decir, no atiende a la declaración personal del arrendatario, ya que para el arrendador es indiferente que sea una u otra persona, siempre que sea solvente, esta clase de

⁶ MESSINEO, Francesco. **Op Cit.**. Pág. 194

contrato contiene como es natural los elementos comunes y esenciales de todo contrato, pero ofrece como elementos especiales:

I.- Una cosa, mueble o inmueble en goce.

II.- Un precio.

Atendiendo a la característica esencial del arrendamiento al igual que los otros derechos, no pueden ser objeto del mismo, los bienes de dominio público, los que se encuentran fuera del comercio y los consumibles.

Messineo discute si aparte de los bienes muebles o inmuebles, pueden ser objeto de arrendamiento los derechos, inclinándose por la solución contraria a rechazar, con fundamento en la ley, la figura del derecho sobre un derecho, concluyendo, que en definitiva esta proposición ampara una cosa, la cual sí es susceptible de arrendamiento.

Igualmente es posible el arrendamiento de cosa futura por ejemplo el arrendamiento de hacienda.

Precio.- El precio debe ser determinable, pagándose en un solo acto periódicamente.

Duración del arrendamiento.- En el derecho Italiano el arrendamiento no puede durar más de 30 años ya que no se aceptan los arrendamientos perpetuos. Igual que en el Derecho francés, si el arrendamiento es por más de 9 años, se considera que excede a la administración ordinaria. Lo que trae aparejado una limitación al poder de suscribir o dar en arrendamiento a los emancipados, inhabilitados o representantes en cuyo caso necesitan la autorización respectiva, en cambio si el arrendamiento no excede de nueve años, las personas antes mencionadas no requieren autorización o poder para celebrar este contrato.

En el caso de que las partes no fijen duración al arrendamiento, la ley suple este silencio determinado, el tiempo de duración según sea la cosa arrendada:

- a) Si se trata de casas no provistas de muebles, o locales para el ejercicio de profesión, industria o comercio, un año.
- b) Si son departamentos o habitaciones amueblados, por la unidad de tiempo a que esté ajustado el alquiler (mes, semana, día, etc...)
- c) Tratándose de cosas muebles, por la unidad de tiempo a que esté ajustado la compensación.
- d) Cuando se trata de muebles facilitados para el amueblamiento de una casa, por la duración del arrendamiento de la finca.

Forma.- Las partes son libres para determinar la forma del contrato, exigiendo la ley en el solo caso del arrendamiento de inmuebles cuya duración exceda de 9 años, la forma escrita.

Obligaciones del arrendador.- Las obligaciones del arrendador de acuerdo con la ley y el contrato son las siguientes:

- 1.- Entregar y dar posesión al arrendatario de la cosa arrendada.
- 2.- Entregarla en estado de servir para el uso en que la da en arrendamiento.
- 3.- Mantener el goce pacífico de la cosa, por el tiempo a que se haya comprometido.

Obligaciones del arrendatario.- En cuanto al arrendatario, éste tiene las siguientes obligaciones:

- a) Hacerse cargo de la cosa.
- b) Cuidarla como buen padre de familiar, en virtud de la obligación que tiene de restituirla.
- c) Pagar la compensación o alquiler.

Extinción del arrendamiento.- El arrendamiento termina por las siguientes causas:

- I.- El arrendamiento cesa por derecho al vencimiento del plazo.
- II.- Por aviso dado con tiempo en caso de arrendamiento por tiempo indefinido.
- III.- Por destrucción total de la cosa.
- IV.- Por rescisión.

El Derecho Italiano regula el arrendamiento de cosas productivas. El objeto de este contrato es una cosa mueble o inmueble esencialmente productiva o fructífera, por ejemplo, el derecho patente, el arrendamiento de hacienda, etc., no obstante lo anterior, no debe de considerarse como arrendamiento de cosa productiva, la llamada concesión de minas, puesto que la característica del contrato de arrendamiento es que el arrendatario goce y disfrute el bien durante el tiempo que tenga derecho a ello, al final restituirlo para que el arrendador o un nuevo arrendatario puedan seguirla gozando y disfrutando. En el caso particular de las minas, la extracción del material no puede considerarse como fruto, sino como parte de la cosa que se separa definitivamente de ella, y puede conducir al total agotamiento de las mismas.

3.2.- TÉRMINO LEGAL EN LA LEGISLACIÓN CIVIL MEXICANA.

3.2.1. - El arrendamiento y su duración en México; época Precolonial.

En la época precolonial, dado el sistema político y social que imperaba, la disposición y el poder sobre las tierras pertenecían al Rey o Soberano. Los vecinos de los distintos lugares donde estaban asentadas las tribus recibían, a través de los emisarios o representantes del Rey, las tierras para su habitación y cultivo, con la obligación de pagar un tributo.

Este sistema se asemeja al arrendamiento por tener las mismas características a saber: el goce o uso de un bien y el pago de un tributo o precio. El poseedor de esos bienes no tenía la facultad de enajenarlos, aunque sí podía ceder sus derechos, previo aviso “al Tequitate”, (que equivalía casi a los jurados de España) para que se hiciera la anotación respectiva en la matrícula o copia que tenía de las tierras.

Este tipo de posesión no tiene límite de duración, ya que podía transmitirse de generación en generación, excepto en los casos en que ningún heredero quisiera seguir ocupando dicha tierra, por ejemplo: cuando quisieran cambiar de residencia; teniendo la obligación de avisar al representante del rey, para que éste se la diera a quién quisiera seguir ocupando dicha tierra, pagando el tributo asignado.

Entre los Mexicas y cuando los nobles son propietarios de unas tierras, por no poderlas labrarlas con sus propias manos, se dice que las dan en arrendamiento para su cultivo exigiendo la renta en frutos, de donde se desprende que “en esta época ya se concebía el arrendamiento con todas las características, de acuerdo con la tradición romana.”⁷

⁷ ESQUIVEL Obregón, Toribio. Coautor D'Acosta, Julio, Prol. Esquivel Obregón, Prol. **Apuntes para la Historia del Derecho en México, prólogo de Julio D'Acosta y Esquivel Obregón.** 2° Edición. Editorial Porrúa. México. 1984. Pág 174.

Durante el período histórico conocido en México como la época colonial, es sabido que las leyes que regularon las actividades y relaciones de los hombres, fueron las leyes españolas.

En el caso en concreto del arrendamiento, esta figura jurídica, fue reglamentada por las Leyes de Partidas. Esta ley distinguía los arrendamientos en razón del objeto, a saber, distinguían el arrendamiento de cosas y el arrendamiento de servicios y obras siguiendo la tradición romana. Se llamaba “alquiler loguero”, al contrato por cual una de las partes se obligaba a dejar que la otra usara algún objeto, mueble o prestara determinados servicios, mediante el pago de un precio cierto; y se denominaba arrendamiento, al contrato por el cual se entregaba el goce o disfrute de algún bien inmueble, a cambio también de un precio; como se ve en esta época la figura del alquiler loguero, reunió a las cosas muebles y a los servicios distinguiéndolos de la operación que regulaba los bienes inmuebles.

Objeto.- podía ser materia de este contrato todas las cosas y actos que existían en el comercio.

De estas características se desprende, que en la colonia, el arrendamiento, se consideró un derecho personal, que producía derechos y obligaciones recíprocas, oneroso, sin embargo si la renta no se pagaba en dinero, dejaba de ser alquiler o arrendamiento, para convertirse en contrato inominado.

Duración del arrendamiento.- Las partes eran libres para fijar la duración del arrendamiento, y así teníamos que la muerte de cualquiera de las partes los derechos y obligaciones pasaban a sus herederos, salvo los casos de que el derecho del arrendador fuese limitado a cierto tiempo o fuera vitalicio, obligándose los herederos a devolver las rentas que por adelantado hubieran entregado.

Existió la tácita reconducción, puesto que al llegar el término del arrendamiento, si el inquilino seguía ocupando la localidad arrendada, tres días después, se entendía prorrogado el contrato por un año más, pero si la intención de

las partes fue en el sentido de vender los frutos únicamente no operaba la tácita reconducción.

Obligaciones del arrendador.- el arrendador se comprometía a lo siguiente:

- a) Entregar la cosa.
- b) Garantizar el libre uso de la misma.
- c) Pagar los daños que se ocasionaran por hechos propios y por defectos ocultos.
- d) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, que, aumentaban el valor de la finca

Obligaciones del arrendatario.- El arrendatario estaba obligado a:

- 1.- Pagar la renta en el lugar, tiempo y forma convenidos.
- 2.- Cuidar la cosa.
- 3.- responder de los daños causados por culpa o negligencia.

Terminación del arrendamiento.-

- I. Cuando el propietario se le ha caído su casa o amenaza caerse y no tuviere otra a donde cambiarse.
- II. Cuando amenace ruina.
- III. El mal uso que el arrendatario haga de la cosa arrendada.

IV. Cuando deje de pagar la renta, el arrendatario, en dos años, siendo el contrato por cuatro o cinco años y la renta se deba pagar por anualidades.

V. Cuando el arrendatario no hubiera hecho las obras a que se comprometió.

VI. Cuando el inquilino subarriende sin el consentimiento del arrendador.

Don Toribio Esquivel Obregón al referirse a esta época de nuestro país, nos dice: “los rasgos comunes que existen entre la venta, el arrendamiento y la fusión dentro del mismo instituto del arrendamiento de las cosas y el de servicios, hicieron que en ciertos casos se dudara en Roma acerca de la naturaleza de un contrato en particular; ejemplo de ello propone Gallo en el caso que se contrate con cierto individuo que proporciona un número de gladiadores, con la que por lo que salgan ilesos se pagarán veinte dineros y por los que fueran mal heridos o muertos, se pagarán mil dineros. ¿Es esto una venta o un arrendamiento?. Gallo resuelve que respecto de los primeros hubo un arrendamiento y respecto de los segundos hubo venta dependiendo en uno y otra cosa la naturaleza de la apreciación de una circunstancia fortuita”⁸.

En el arrendamiento, como en la venta, es indispensable que se fije el precio, pero éste puede quedar al arbitrio de tercera persona, nominalmente designada.

Si en el arrendamiento de fincas rústicas, hubiere un caso fortuito, lo que los griegos llamaban fuerza divina, que destruya toda la cosecha o una gran parte de ella, el arrendatario quedaba exento de pagar la renta, pero no cuando la pérdida fuera menos considerada.

El fuero viejo concede al dueño preferencia para el pago de la renta de los bienes, frutos pendientes o cosechados que aún estuvieren en la finca, sobre los otros acreedores del arrendatario.

⁸ ESQUIVEL Obregón, Toribio. **Op Cit.** Pág. 193.

Concede el Fuero Real, el derecho al arrendatario por largo plazo de una cosa, y que hubiere de pagar la renta por años, de no poder ser desahuciada por falta de pago del arrendamiento, sino cuando haya dejado de cubrirlo durante dos años. También reconoce ese cuerpo de leyes la tácita reconducción y la preferencia del dueño para el pago de su renta sobre todo lo que tenga el arrendador en la casa rentada.

En general exige las partidas para que el dueño pueda desalojar al arrendatario que éste haya dejado de pagar la renta a los plazos concertados o los que señale la costumbre. Si ni ésta ni el convenio lo señalare, al fin de año. Sólo si el contrato es por cuatro o más años no puede pedirse la desocupación sino pasados dos años sin que se pague la renta. Respecto a predios rústicos, reproduciendo las disposiciones romanas, relativas al caso fortuito "*que tollere todos los frutos*", que libra al arrendatario de la obligación de pagar la renta. Dando lugar a la equidad, reconoce al arrendatario el derecho de que se le pague no sólo las mejoras necesarias, sino las útiles, así también, y en debida equivalencia del beneficio que concede al arrendatario de no pagar renta, caso de destrucción de las cosechas sin su culpa, en caso de que una finca de campo, por aventura, es decir, sin que ello sea debido a mayor empeño o industria del arrendatario, produzca en un año, una cosecha doble de la normal, debe pagarle al propietario doble renta. En garantía del pago del arrendamiento, todas las cosas que hallaren en el predio arrendado, y puede retener el señor de la casa, entendiéndose también las heredadas.

3.3. - Antecedentes del Segundo Párrafo del artículo 2398.

Al realizarse el movimiento social que determinó la independencia de nuestro país, la tarea de organización del nuevo gobierno, trajo consigo numerosos problemas por los muchos aspectos de la vida social, siguieron regulándose por la aplicación de las leyes que estaban en vigor en la Colonia.

En el Derecho Civil de esta época, siguió observándose lo dispuesto en los códigos especiales llamados Fuero Juzgo, Leyes de estilo, Ordenamiento de Alcalá, Siete Partidas, Ley del Toro, Nueva y Novísima Recopilación y otras.

En el Caso particular que nos ocupa, o sea la figura de arrendamiento, esta fue regulada principalmente por la ley de las siete partidas, pero según Jacinto Pallares: “fue el oráculo, el criterio y la regla legal de todo derecho civil en México”⁹. Sin embargo, con pequeñas modificaciones este ordenamiento no fue aceptado ni siquiera publicado como ley en la fecha que lleva, sino que posteriormente y con carácter de ley supletoria, el Rey Don Alfonso XI, en la carta de Alcalá de 1348, les dio autoridad aunque supletoria.

Durante la época Colonial y el México Independiente, hasta la fecha de nuestro primer Código Civil, tales fueron las disposiciones que nos rigieron por lo que podemos reproducir los comentarios que hicimos sobre el Derecho Español de esta época en la materia que nos ocupa.

3.4. - Código Civil para la República Mexicana y para el Territorio de la Baja California de 1870.

El Código Civil para la República Mexicana y para el Territorio de la Baja California de 1870, separándose de la tradición romana, de las legislaciones europeas, y de las leyes de la colonia, consideró solo el arrendamiento de cosas, así en su artículo 3068 lo definió de la siguiente manera:

Artículo 3068.- “Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona ceda a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.”

⁹ PALLARES, Jacinto. Coautor Agüero Saturnino Aguirre, Prol. **Curso de Derecho Mexicano, comentario de Saturnino Agüero Aguirre**. Imprenta México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. 1991. Pág. 479.

De esto se desprende que es un derecho personal, bilateral y oneroso, o sea que existen obligaciones y derechos recíprocos.

Este código reglamenta por separado el arrendamiento de los inmuebles y el de los muebles, aún cuando estos últimos, señala que son aplicables, en lo conducente, las disposiciones del primero.

Objeto.- Como se desprende de la definición anterior, pueden ser objeto del arrendamiento bienes muebles o inmuebles, que no estén fuera del comercio, sea por naturaleza o por disposición de la ley y los derechos susceptibles de arrendarse.

Capacidad.- Pueden celebrar este contrato todas las personas que tengan capacidad para contratar con las limitaciones fijadas en la ley.

Forma.- Se exige la forma escrita, para los arrendamientos cuya renta pase de \$300.00 pesos al año y si el predio fuera rústico, el contrato se otorgará en escritura pública si la renta pasare de \$1000.00 pesos anuales.

Duración del arrendamiento.- Las partes son libres para determinar la duración del arrendamiento, salvo que la ley establezca en casos determinados, como por ejemplo: el tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del menor por más de nueve años, sino en caso de necesidad o utilidad, previos el permiso del curador y la autoridad judicial.

Este Código supliendo la voluntad de las partes en los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido, estableció que duraran tres años, siendo este plazo obligatorio solamente para el arrendador.

Precio.- El precio o renta del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o cualquier otra cosa, equivalente con tal de que sea cierta y determinada.

Obligaciones del arrendador:

1. Entregar la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido.
2. Conservar la cosa, haciendo las reparaciones necesarias.
3. No estorbar el uso de la cosa arrendada.
4. Garantizar el uso y goce pacífico de la cosa.
5. Responder de los daños por vicios ocultos.

Obligaciones del arrendatario:

- a) Pagar la renta en el tiempo y forma convenidos.
- b) A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o la de sus familiares y subarrendatarios.
- c) Servirse de la cosa para el uso convenido
- d) El arrendatario no podrá sin consentimiento del arrendador⁴ variar la forma de la cosa y subarrendarla.

Modo de terminación.- El arrendamiento termina por las siguientes causas:

- I. Por haberse cumplido el plazo o satisfecho el objeto para lo que la cosa fue arrendada.
- II. Por convenio expreso.

III. por nulidad.

V. Por rescisión.

Es de hacer notar que en los predios urbanos cuyo arrendamiento se haya hecho por tiempo determinado, cuando el inquilino siga el uso y goce de la localidad arrendada, sin oposición del arrendador, no opera la tácita reconducción.

3.5. - Código Civil para la República Mexicana y para el Territorio de la Baja California de 1884.

El Código Civil para la República Mexicana y para el Territorio de la Baja California de 1884, continuó con el sistema que aplicó el Código Civil de 1870, en materia de arrendamiento conservó la tradición jurídica mexicana al considerar y reglamentar el arrendamiento exclusivamente de cosas, según se desprende de la definición que hace en su artículo 2936, al establecer:

Artículo 2936.- “Se llama arrendamiento el contrato por el cual una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe”.

Igualmente este cuerpo de leyes regula en capítulos separados los arrendamientos de bienes inmuebles y de muebles, denominando a estos últimos, indistintamente como alquiler o arrendamiento.

En cuanto a las características de este contrato, son iguales a las del Código Civil de 1870, en lo general, estableciendo únicamente las siguientes diferencias:

1.- En cuanto a la forma del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles si la renta pasa de cien pesos anuales, debe otorgarse por escrito. En el

Código Civil de 1870, estaba señalada la cantidad de \$300.00 pesos anuales para que se otorgara por escrito.

2.- Los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido, ya sea de predios rústicos o urbanos, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, previa notificación judicial que se le haga a la otra parte, en el primer caso con dos meses de anticipación y en el segundo caso, con un año.

En el Código Civil de 1870 se estableció, supliendo la voluntad de las partes, que se prorrogaba por tres años más, siendo este plazo obligatorio solamente para el arrendador.

De lo anterior se desprende, que el tratamiento que hicieron del arrendamiento los Códigos Civiles de 1870 y 1884 fue igual, con las pequeñas diferencias apuntadas.

De la definición dada en el artículo 2936 del Código Civil de 1884, puede afirmarse que el arrendamiento es consensual, bilateral, conmutativo y oneroso.

En el arrendamiento la capacidad es la regla general y la incapacidad la excepción, por lo que este contrato puede ser celebrado por todo el que tenga capacidad legal, ya sea personalmente, ya sea por medio de representante.

Duración del arrendamiento.- En cuanto al plazo el artículo 2945 del citado Código Civil de 1884 parecía autorizar arrendamientos perpetuos, pero M. Mateo Alarcón con justa razón señala que “el mencionado precepto no quiere decir otra cosa, sino que los contratantes pueden señalar libremente el tiempo de duración del contrato, pero sin salir de los límites comunes, para no convertirlo en el medio de constituir fundaciones perpetuas, contrarias al orden público que exija la libre circulación de los bienes inmuebles en el comercio”¹⁰ ,.

¹⁰ Mateo Alarcón M. **Código Civil concordado y anotado**. Tomo III. Editorial Porrúa. México 2000. Pág. 196.

En cuanto a la forma como ya se ha indicado, debe otorgarse por escrito si la renta pasa de los cien pesos anuales y si el predio fuera rústico y la renta pasare de mil pesos anuales se otorgará en escritura pública.

Tres son las obligaciones del arrendador:

- a) Entregar la cosa arrendada.
- b) conservarla para el uso para el cual se arrendó, y
- c) Garantizar el uso de la cosa por todo el tiempo contratado.

Lo anterior no impide que la voluntad de las partes no pueda establecer mayor número de obligaciones a cargo del arrendador.

El arrendador era responsable por los perjuicios derivados de los defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada. Las obligaciones del arrendatario eran las siguientes:

- I. Pagar la renta en el tiempo y forma convenidas.
- II. Responder por los perjuicios derivados de su culpa o la de sus familiares o subarrendatarios.
- III. Usar la cosa solo en la forma convenida.
 - I. Restituir la cosa oportunamente.

El arrendatario solo está obligado a pagar la renta desde el día que reciba la cosa, salvo pacto en contrario, esta obligación termina hasta el día que cesa el uso de la cosa arrendada.

Cuando se hace imposible el uso o goce de la cosa, cesa la obligación de pagar el precio de la renta, si solo se impide en parte el uso de la misma, se reduce parcialmente el precio del arrendamiento. Regula este ordenamiento la responsabilidad de los arrendatarios en el caso de incendio, exceptuándolo solo, cuando viniere la fuerza mayor o caso fortuito.

Si son varios los arrendatarios, todos mancomunadamente son responsables del incendio.

Se prohíbe el subarrendamiento sin consentimiento del arrendador y se hace responsable solidariamente al arrendatario y subarrendatario de los daños y perjuicios.

El arrendamiento termina según los artículos 1319, 3002, 3019 y 3026, por las siguientes razones:

- 1.- Por cumplimiento del plazo fijado o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada
- 2.- Por convenio.
- 3.- Por nulidad.
- 4.- Rescisión.
- 5.- Confusión.
- 6.- Por pérdida o destrucción.
- 7.- Por expropiación por causa de utilidad pública.
- 8.- Por evicción.

3.6. - Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 1928.

a) *Arrendamiento de cosas.*- la legislación mexicana, desde el Código de 1870 había regulado únicamente el arrendamiento de cosas, separándose de la tradición romana y de los derechos español, francés e italiano.

b) *Definición.*- El Código Civil de 1928 lo define en su artículo 2398 como:
Artículo 2398.- “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a ceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o la industria”.

El texto contiene los elementos esenciales de este contrato:

I.- El uso o goce temporal de un bien.

II.- El pago de un precio o renta.

III.- La obligación de restituir la cosa.

Estas características se encuentran en las definiciones expresadas por los tratadistas y los textos legales, así Josserand dice: “el arrendamiento de las cosas es contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador se compromete a procurar a otra persona, llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa, mediante un precio (alquiler o renta), que el arrendatario se compromete a pagarlo”.¹¹

¹¹ Josserand . **Op Cit.** Pág. 126.

Ahora bien para efectos del presente trabajo, que es el estudio de la duración del término del contrato de arrendamiento, es menester señalar que siendo principio de derecho, la autonomía de las partes para celebrar operaciones jurídicas y fijar las condiciones en que estas se desarrollen, es de suponerse que en el contrato de arrendamiento tengan la libertad para fijar la duración del mismo, sin embargo, esta afirmación no se debe de tomar literalmente, ya que siendo una de las características esenciales de este contrato, la temporalidad, no se puede celebrar arrendamientos perpetuos, se desnaturalizaría y perdería su función esta figura jurídica, ya que no se transferiría el goce o uso de la cosa sino el dominio de la misma.

Diferente tratamiento han dado las legislaciones a este problema y así tenemos como el derecho francés que: “siendo las partes capaces y dueñas de sus derechos tienen toda la libertad para fijar la duración del arrendamiento, hasta el límite, no obstante de 99 años, más allá de este límite extremo, lo operación estaría afectada de nulidad”¹². En este mismo derecho se reglamento la posibilidad de celebrar de por vida el arrendamiento, señalado como límite tres generaciones.

En el Derecho Alemán se establece: “la posibilidad de celebrar arrendamientos por vida de una de las partes, ya sea arrendador o arrendatario, en caso contrario el contrato puede denunciarse por cualquiera de las partes cuando tenga más de 30 años”¹³..

“El Derecho Italiano no admite los arrendamientos perpetuos, no los considera válidos salvo excepciones admitidas por la ley”¹⁴. Esta legislación limitaba como término máximo de los arrendamientos al de 30 años.

En España la ley otorga amplia libertad del arrendamiento, señalando que: “en el caso de que no haya un término fijo se entenderá por años, meses o días, según se pague el alquiler”.¹⁵

¹² *Ibidem*.

¹³ Enreccuerus Kipp Wolf. **Op Cit.** Pág 194.

¹⁴ Messineo. **Op Cit.** Pág 78.

En México, el Maestro Regina Villegas, en su Obra Derecho Civil nos refiere que en el año de 1856: “como reacción política en contra del dominio que sobre los bienes ejercía la iglesia, los arrendamientos a pesar de haberse celebrado a perpetuidad, no podrían durar más de tres años, en perjuicio del arrendador”¹⁶.

Nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884, no fijaron plazos máximos para la duración de este contrato, probablemente fundados en las características de temporalidad, sin embargo, el Código de 1928 reglamentó este aspecto, señalando que el arrendamiento no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación, de 15 años para las fincas destinadas al comercio y de 20 años para las fincas destinadas al ejercicio de una industria, hacemos notar que no se hace referencia a las fincas rústicas, lo que plantea el problema de determinar la duración máxima de su arrendamiento, la solución puede consistir:

- 1.- En aplicar el término máximo que en el anterior precepto legal establecido para las fincas destinadas a la industria.
- 2.- Al criterio sustentado por algunos tratadistas de que es suficiente que se establezca la temporalidad del contrato, sin fijar el término del mismo, para que sea válido.

Por lo otro lado, respecto Título Sexto, Capítulo IV del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, denominado “Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación”, se desprende el artículo 2448-C, referente al término mínimo del contrato de arrendamiento, el cual señala a la letra:

“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

¹⁵ Castan Tobeñas, José. **Op Cit.** Pág. 114.

¹⁶ Rojina Villegas, Rafael. **Op Cit.** Pág. 253.

encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.”

Es de observarse que el artículo en comento nada dice al igual que el actual artículo 2398 párrafo segundo, sobre el plazo máximo para que pueda darse por concluido el contrato de arrendamiento de casa-habitación, motivo por el que considero que ambos artículos sean reformados y que establezcan los plazos máximos, esto por ser la temporalidad un elemento del contrato de arrendamiento de casa-habitación.

3.7.- Exposición de motivos de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal de la reforma de fecha 16 de enero de 2003, para reformar el artículo 2398, párrafo segundo, del Código Civil para el Distrito Federal, respecto del Término legal del Contrato de arrendamiento para casa Habitación.

Con fecha 15 de enero del año 2002, ante la Comisión de Gobierno en Sesión Ordinaria del Pleno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal de fecha 13 de marzo de 2002, fueron presentadas las iniciativas de Decreto que Reforman, Adicionan, Modifican y Derogan, Diversos artículos del Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal.

Las anteriores iniciativas tenían como antecedentes, los siguientes:

“A principios del siglo pasado, existió un ordenamiento jurídico que regulaba la materia de arrendamiento, la cual presentaba una serie de lagunas, pero que sin embargo constituía una figura muy usada en su momento.

Más adelante con la Segunda Guerra Mundial, el estado mexicano declara una situación de emergencia congelando las rentas para salvaguardar el bien jurídico de la vivienda. Esta situación ayudó a la sociedad por el tiempo que duraron los desequilibrios económicos del país, con el paso de las décadas los mandatarios mantuvieron esa situación de rentas congeladas independientemente de que la

realidad económica e incluso social se había cambiado, por lo que se comenzaron a provocar conflictos entre los particulares en la relación contractual del arrendamiento.

En 1948 se prorrogan los contratos de congelamiento de rentas, entre otros para los inmuebles dedicados a la habitación. Se trata de una medida de urgencia tomada a fin de evitar la especulación y la inflación de los precios en un período de guerra, a la cual están sometidas 113 mil 205 viviendas, o sea un 1/8 de las propiedades del Distrito Federal, beneficiando teóricamente a 710 mil personas y las rentas no podían pasar de 300 pesos.

A raíz del congelamiento de las rentas y a que el costo de la vida había aumentado considerablemente (en 1 mil por ciento desde 1940), los propietarios vieron disminuir sus ingresos por lo que abandonaron completamente el cuidado y mantenimiento de sus inmuebles, dejándolos a cargo de sus inquilinos.

Los inmuebles de renta congelada en general estaban completamente arruinados, carecían de toda instalación sanitaria, lo cual implicaba un grave riesgo para sus moradores.

Mediante el decreto de fecha 30 de diciembre de 1992 se abroga el decreto de la década de los cuarentas y se establece el descongelamiento de rentas en cinco etapas:

Cabe hacer mención que en este decreto que descongeló las rentas, en su artículo segundo se estipulaba la creación de un programa específico de créditos para vivienda con subsidios y facilidades administrativas a las familias que hubiesen habitado una vivienda con una renta congelada, mismo que supuestamente operó a través del Fideicomiso Casa Propia y que logró captar un grupo muy reducido de las que reconocía el Departamento del Distrito Federal, bajo el régimen de rentas congeladas, otras fuentes consignaban la existencia de más de 10 mil viviendas en estas condiciones, ubicadas en su mayoría en las

delegaciones centrales: Cuauhtemoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez.

A partir de la publicación del decreto de 1992, la desinformación y el desconocimiento de la población de los tiempos y procedimientos para el descongelamiento, permitió que comenzaran los abusos caseros hacia los inquilinos, se dieron aumentos desmedidos en las rentas y quienes no aceptaban fueron amenazados con ser desalojados, de tal forma que iniciaron y en algunos casos, los menos, negociaciones entre caseros e inquilinos para actualizar contratos de acuerdo a los tiempos que marcaba el decreto de 1992, la gran mayoría no respetaba los tiempos que establecía el Decreto, en donde no hubo posibilidades de acuerdo, en el mejor de los casos se iniciaron juicios civiles por terminación de contrato, controversia de arrendamiento o especial de desahucio de acuerdo a lo que estipulaban los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, en el peor de los casos se inicia el juicio y de forma violenta los inquilinos fueron desalojados.

El 21 de julio de 1993 Carlos Salinas de Gortari conforme a lo dispuesto por el Acuerdo de Coordinación para el Fomento a la Vivienda, lanza una nueva iniciativa de modificaciones y reformas a los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles en materia de arrendamiento, el contenido de las nuevas reformas implicaba:

- a) La cancelación del derecho al tanto de los inquilinos y la creación del llamado derecho de preferencia.
- b) Se cancela la jurisdicción voluntaria, notificación al inquilino de que el propietario ya no le quería rentar y por tanto iniciaría un juicio civil, por terminación de contrato, controversia de arrendamiento, de desahucio.

c) Se deroga el juicio especial de desahucio, con lo que esta tipificación al no existir se sumaría al juicio por terminación de contrato o la controversia de arrendamiento (juicios sumarios).

d) Se libera el monto de las rentas permitiendo que el propietario lo defina a su libre arbitrio.

e) Se reducen los tiempos para el procedimiento de juicios de arrendamiento.

En 23 de septiembre del mismo año, se publica el decreto que pospone cinco años la entrada en vigor de las reformas es decir hasta 1998, cotando en sus transitorios que las viviendas que hubieran estado en arrendamiento hasta antes del 19 de octubre de 1993, van a continuar normadas por los Código Civil y Procedimientos Civiles vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993, pero las viviendas que se produjeran para nuevo arrendamiento o nuevos arrendamientos serán normados por las reformas de julio de 1993.

En los años 1998, 1999 y 2000, se prorroga la entrada en vigor de estas reformas únicamente los contratos suscritos antes del 19 de octubre de 1993.

Con las prórrogas también se pospuso su discusión y reformas reales de hacerles frente, ya que si bien es cierto dichas modificaciones no entraron en vigor para todos aquellos contratos de arrendamiento suscritos antes del 19 de octubre de 1993, la inmensa mayoría de los procedimientos judiciales ya se regían por estas reformas, así, las cifras oficiales proporcionadas por el tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; Dirección General de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial; la Dirección del Boletín Judicial y estadística; nos señala que: el total de los juicios ingresados ante las autoridades correspondientes del período comprendido de diciembre de 2000 a noviembre del 2001 fueron:

- 14,077 Controversias de arrendamiento (con aplicación de las reformas de 1993).

- 160 Juicios de desahucio (procedimiento en los cuales se aplicaban las disposiciones, antes reformas del 93).

Con estas cifras se desprende que el 100% de juicios de arrendamiento, únicamente el 1.13% se regían por las disposiciones anteriores a la reforma.”¹⁷

Con base en lo anterior la Asamblea Legislativa del Distrito Federal en sesión Ordinaria del 23 de diciembre de 2002 consideró lo siguiente:

“Que es de considerarse procedentes las iniciativas que en materia de arrendamiento fueron turnadas a estas Comisiones, ya que las dos son congruentes con los fines de un estado social de derecho y obedecen a una necesidad de regulación y su aprobación se hace atendiendo los aspectos que a continuación se señalan:

En nuestro país, millones de personas no tienen la oportunidad de contar con una vivienda propia, según estimaciones oficiales, el 43% de las familias percibe ingresos inferiores a tres salarios mínimos, por lo que para adquirir una vivienda terminada de interés social, se requiere de 4.7 a 10 veces el salario mínimo, lo que ocasiona que millones de personas vivan en condiciones de hacinamiento o se asienten en predios irregulares lo cual conlleva a poner en riesgo la integridad física de sus habitantes.

Las reformas, adiciones, modificaciones y derogaciones que se proponen se sustentan en tres ejes fundamentales; 1) buscar un sano equilibrio, entre dos sectores cuyos intereses son contrarios, el de los caseros y los inquilinos, donde la parte más débil es el inquilino, situación que muchas veces es hecha de lado por el juzgador; 2) agilizar y dar claridad a la norma; y 3) otorgar seguridad al arrendador y al inquilino en el marco de nuestra legislación.

¹⁷ Diario de Debates de la Asamblea legislativa del Distrito Federal. Núm. 30. 23 de diciembre de 2002. Pág. 50.

El arrendamiento, se ha definido como la expresión voluntaria de las partes, con el objeto de conceder el uso y goce temporal de una casa a cambio de un precio cierto.

Se debe reconocer, sin lugar a dudas o interpretaciones, que las relaciones entre caseros e inquilinos, no son relaciones entre iguales, no tan sólo por la oposición de intereses, sino fundamentalmente, porque la autonomía de la voluntad para establecer la relación contractual no existe.

En la medida de que el casero es el propietario del inmueble y el inquilino debe tener la capacidad para pagar la renta, la cual representa un mayor gasto del ingreso familiar, además de su incremento no responde a criterios con que se fija el salario mínimo, quedando al arbitrio de los propietarios y de los indicadores económicos. Por ello, las reformas, deben establecer una serie de mecanismos que protejan a la parte más débil en la relación contractual, en este caso el inquilino, en contraposición del más fuerte, que es el casero, en este sentido, el proyecto de dictamen contempla:

- Ampliar la duración de los contratos de arrendamientos en inmuebles destinados a la habitación.
- Que el dueño del inmueble arrendado sea el único que tenga la facultad de celebrar los contratos de arrendamiento, a excepción del poder legal o mandato del propietario, que deberá constar en escritura pública.
- Implementar medidas para conservar la funcionalidad del inmueble arrendado.
- Fortalecer el derecho de preferencia.
- Prorrogar los contratos de arrendamiento.
- Regular los incrementos de rentas.
- Establecer las obligaciones a los arrendadores de entregar los recibos de renta correspondientes.
- Flexibilizar las condiciones de los contratos de arrendamiento.
- Establecer formalidades para concluir los contratos de arrendamiento.

- Se notifique la ejecución de la sentencia y se fije un término para que el juez dicte la misma.
- Bajo ciertas circunstancias, la posibilidad de dar por terminados los juicios de arrendamiento.
- Fijar nuevos criterios para la desocupación en caso de allanamiento a la demanda.
- Impulsar un papel más activo de los Jueces encargados de las controversias de arrendamiento, tratando de poner fin a la práctica de que sean los Secretarios, quienes en realidad conducen y muchas veces llevan adelante los juicios.
- Alternativas cuando se pretende notificar en inmuebles desocupados.
- Establecer términos para que los arrendatarios cumplan con el aseguramiento de los inmuebles alquilados para industria peligrosa.

En síntesis, la propuesta de Reformas, Adiciones, Modificaciones y Derogaciones a diversos artículos del Título Sexto, del Código Civil, en materia de arrendamiento y a diversos artículos del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, constituye en la respuesta legislativa a una nueva realidad en materia de arrendamiento urbano, es la que presenta mayor diversidad dentro del conjunto de nuestra Legislación Nacional.”¹⁸

Es así que con esta exposición de motivos por parte de la Comisión de Vivienda de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, convenció en Sesión Ordinaria de fecha 23 de diciembre de 2002, para que se efectuara las reformas, adiciones, modificaciones y derogaciones en materia de arrendamiento a diversos artículos del Código Civil y de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, Decreto que fue publicado el 16 de enero de 2003 en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* por medio del cual *SE REFORMARON* los artículos 2398, 2401, 2402, 2406, 2409, 2410, 2412, 2416, las fracciones i y II del artículo 2423, 2426, 2435, 2437, 2440, 2447, 2498, 2448-A, 2448-C, 2478, 2479, 2481 y 2495; *SE ADICIONA* un segundo párrafo y el actual segundo se corre como tercero del artículo 2446, así como el artículo 2448-M, la fracción IX del

¹⁸ *Ibíd.* Pág. 51

artículo 2483, fracción IX del artículo 489.; *SE REFORMA Y ADICIONA* un párrafo al artículo 2448-D, un párrafo al artículo 2478-E; *SE REFORMA* la fracción V y *SE ADICIONA* las fracciones IX y X del artículo 2478-F, *SE REFORMA* las fracciones I, II, III y V, *ADICIONADO* las fracciones VI y VII del artículo 2448-J y *SE DEROGO* el artículo 2482.

CAPITULO 4

CONVENIENCIA DE PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2398, PARRAFO SEGUNDO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, RESPECTO DEL TÉRMINO SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN.

4.1.- Propuesta de Reforma al artículo 2398, párrafo segundo del Código Civil para el Distrito Federal.

Del Código Civil se desprenden las disposiciones legales contenidas en el Título Sexto, Capítulo I que regulan las actividades entre particulares, denominadas estas como “Del arrendamiento”.

Ahora bien, la norma general para el arrendamiento de los inmuebles destinados a casa habitación se encuentra contenida en el artículo 2398, mismo que a la letra dice:

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

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

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

Es de explorado derecho que una de las características elementales del arrendamiento es la temporalidad, en razón y función de que la concesión del uso o del uso y goce.

La ley debe contemplar a la temporalidad en el arrendamiento a efecto de impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza. “Un arrendamiento vitalicio o de muy larga duración, le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario y de la comunidad”.¹

Así, antes de que se efectuaran las reformas, adiciones, modificaciones y derogaciones en materia de arrendamiento a diversos artículos del Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito Federal, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de enero de 2003, en el antes referido artículo 2398, en su párrafo segundo se establecía como plazo máximo de duración en un contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, el término de 10 años, e igualmente señalaba que el plazo máximo de los bienes inmuebles destinados a comercio era de 15 años y los de industria de 20 años.

Ahora bien, con la reforma del 16 de enero de 2003 realizada al artículo 2398 y concretamente al párrafo segundo del Código Civil, la misma resulta desafortunada, toda vez que la temporalidad en su plazo máximo fue eliminado; por lo que estimo en el presente trabajo de suma importancia hacer la propuesta de reforma nuevamente al mencionado párrafo segundo del artículo citado, para que este quede de la siguiente manera:

“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.

¹ “Es característica del contrato de arrendamiento la temporalidad. Si se establece una locación perpetua, deja de ser arrendamiento para convertirse en otro contrato, singularmente censo enfiteútico”. PUIG PEÑA, Federico. Tratado de derecho Civil Español. Edit. Revista de derecho Privado. Tomo IV, Vol.II, Madrid. 1973. Pág. 224.

El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año y no exceder de cinco años.

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

4.2.- Propuesta de Reforma al artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal.

Relacionado a la propuesta que antecede, del mismo Código Civil se desprenden las disposiciones legales contenidas en el Título Sexto, Capítulo IV, denominado éste como “Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación”.

La norma especial para el arrendamiento para los inmuebles destinados a casa habitación se encuentra contenida en el artículo 2448-C, mismo que a la letra dice:

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

Del inicio del artículo antes transcrito, se colige que una de las características elementales del arrendamiento es la temporalidad, en el uso o del uso y goce del inmueble arrendado.

Ahora bien, es de resaltarse que antes de que se efectuaran las reformas, adiciones, modificaciones y derogaciones en materia de arrendamiento a diversos

artículos del Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito Federal, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de enero de 2003, en el antes referido artículo 2448-C, se establecía que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación sería de un año forzoso para el arrendador y arrendatario y que sería prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por 2 años.

Asimismo, con la reforma del 16 de enero de 2003 realizada al artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, la misma resulta adversa al arrendador, toda vez que en éste no se encuentra contemplado otra vez el término máximo que debe de revestir la figura del arrendamiento para inmuebles destinados a casa habitación, por lo que estimo de nueva cuenta hacer la propuesta de reforma al citado artículo, para que este quede de la siguiente manera:

“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, y 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. **La duración máxima de este contrato no podrá exceder de cinco años.**”

4.3.- Justificación de las reformas propuestas.

En cuanto a la primera reforma propuesta descrita en el punto **4.1.** del presente Capítulo y en la parte final del mismo, me permito hacer valer como justificación de dicha reforma, que la última reforma del 16 de enero de 2003, al segundo párrafo del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal sobre el arrendamiento de inmuebles destinados a la casa habitación, y que esta señala también en el referido punto, la cual establece que: “El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año”, tal reforma resulta inconsistente por los motivos siguientes:

1° Para iniciar la justificación de la reforma propuesta en comento, me permito hacer el cuestionamiento siguiente: ¿que pasaría si los arrendadores, por falta de cuidado, comprometan el uso y disposición de sus inmuebles a plazos muy largos que resten valor a las propiedades e impidan la libre circulación, lo que originaría tropiezos en el tráfico inmobiliario en perjuicio de la sociedad?.

En relación al cuestionamiento anterior, es importante señalar que por su naturaleza el contrato de arrendamiento necesariamente implica por parte del arrendador una transmisión temporal, no permanente ni definitiva, del uso y goce de una cosa, misma que debe ser restituida al concluir la vigencia del contrato por el arrendatario, quien debido a ese acto jurídico tiene la posesión derivada del uso y goce del inmueble arrendado, y derecho por el que paga un precio cierto, en la mayoría de los casos no de manera instantánea, sino a través de exhibiciones o etapas sucesivas, por lo que este contrato es de tracto sucesivo, y el que debe sujetarse a una duración que atienda a términos mínimos y máximos.

Sobre el particular el tratadista Sánchez Medal considera:“ A diferencia del derecho romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria. Por esta razón, sería una restricción a la autonomía de la voluntad”².

Debido a que la limitación concreta y expresa en cuanto al término del arrendamiento no existía en el Código Civil de 1870 (art. 3077), ni en el de 1884 (art. 2945), ésta se inspiró en el artículo 1505 del Código Civil argentino, que dice: “El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años. El que lo hiciere por mayor tiempo quedará concluido a los diez años.”

² SANCHEZ MEDAL, Ramón. **De los Contratos Civiles**. Editorial Porrúa. México, 2005. Pág. 247.

Como consecuencia de lo anterior, la Comisión redactora del Código Civil de 1928 expresó: “Se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimos plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro”.

En razón de que el legislador antes de la reforma del 16 de enero de 2003, señalaba que la duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación era de diez años, y dado que posteriormente a dicha reforma en el segundo párrafo del artículo 2398 del C.C. suprimió o eliminó el término máximo de duración del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación, esto es el término de 10 años, ello por falta de cuidado, mala fe o dolo y en perjuicio del arrendador, situación que hace que ahora se puedan llevar a cabo contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, por ejemplo por veinte, cincuenta o noventa nueve años, lo que equipararía a estos contratos de arrendamiento como contratos de arrendamiento vitalicios, más aún si además el arrendatario inscribiera dicho contrato en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de conformidad con el artículo 3042, fracción III del Código Civil para el Distrito Federal, que ordena se inscriban los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que tengan un periodo mayor a los seis años, y en razón de lo anterior sería existente y válido para las partes contratantes, lo que indudablemente produciría perjuicio al arrendador, toda vez que su patrimonio saldría de su posesión, más aún si también en éste caso concreto, se aplica lo dispuesto tanto en el artículo 2408 y 2448 H, ambos del Código Civil para el Distrito Federal, que indican que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador o el arrendatario y que en caso del fallecimiento del arrendador, sus familiares se subrogan a los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato.

Considerando los motivos anteriores y en virtud de que es necesario nuevamente establecer plazos máximos a la figura del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación, es que propongo se reforme el segundo párrafo del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, en los términos descritos en la parte final del punto **4.1.** del presente Capítulo, mismo que debe mencionar como plazo máximo de duración del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación el de cinco años, término este último establecido en el artículo 436 del Código Civil para el Distrito Federal, y que se refiere a los efectos de la Patria Potestad respecto de los bienes del hijo, y el cual dice en su párrafo segundo que los que ejerzan la patria potestad no podrán entre otras prohibiciones celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años.

2° En cuanto a la segunda reforma propuesta descrita en el punto **4.2.** de este Capítulo y en la parte final del mismo me permito resaltar como justificación de dicha reforma, que en la antes citada reforma del 16 de enero del año 2003, al artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, en éste se señala únicamente que en todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, término que será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por un año más, siempre que esté al corriente del pago de la renta, salvo convenio en contrario.

Siendo la norma especial el artículo 2448-C que regula precisamente el plazo mínimo obligatorio de los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación así como la prorroga por el mismo término y a voluntad del arrendatario, sin embargo el legislador no contempló en dicho precepto el plazo máximo del propio arrendamiento, lo que puede originar graves males, toda vez que podrían celebrarse dichos contratos con plazos por ejemplo de veinte o más años, en perjuicio del arrendador y del tráfico inmobiliario, creando bienes de manos muertas, con grave daño a la economía del país.

Es decir, hipotéticamente, si un arrendatario actuando con dolo o mala fe cambiase la fecha de terminación de un contrato de arrendamiento de un inmueble

destinado a casa habitación y que en lugar tener una vigencia de 1 año lo alterara por 100 años y por falta de cuidado a la firma del contrato el arrendador no se percatara de dicha alteración, ¿Qué pasaría?; el arrendatario tendría la posibilidad de promover juicio de cumplimiento de contrato, y al no haber término máximo señalado por la norma especial como es el caso del mencionado artículo 2448-C, el arrendatario tendría posibilidades de ganar el hipotético juicio, más aún si además éste inscribiera dicho contrato en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de conformidad con el artículo 3042, fracción III del Código Civil para el Distrito Federal, que ordena se inscriban los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que tengan un periodo mayor a los seis años, siendo así existente y valido para las partes contratantes dicho contrato, conllevando con dicha acción al detrimento del patrimonio del arrendador. Aunado a lo anterior si también en éste caso concreto, se aplica lo dispuesto tanto en el artículo 2408 y 2448 H, ambos del Ordenamiento Civil ya mencionado, que indican que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador o el arrendatario y que en caso del fallecimiento del arrendador, sus familiares se subrogan a los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato.

Por lo anterior es menester hacer una reforma a este artículo haciendo patente plazos máximos para los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación; asimismo, la eliminación del “salvo pacto en contrario”, lo anterior a efecto de no dar elementos jurídicos a los arrendatarios de mala fe, razón, por lo que propongo se vuelva a reformar el artículo 2448-C, respecto a que este mencione un plazo máximo de duración del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, siendo el de cinco años, término dispuesto por el artículo 436 del Código Civil para el Distrito Federal, artículo que en el párrafo segundo dispone que los que ejercen la patria potestad, no podrán entre otras prohibiciones celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años.

Debido a los motivos expuestos precedentemente, propongo que el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal se reforme nuevamente en los términos descritos en la parte final del punto **4.2.** de este Capítulo.

CONCLUSIONES.

PRIMERA. El contrato en nuestra legislación civil para el Distrito Federal, es el acuerdo bilateral de voluntad de las partes contratantes, para crear o transmitir derechos y obligaciones.

SEGUNDA.- El contrato de arrendamiento en materia civil es aquel mediante el cual como obligación principal una de las partes llamado arrendador transmite el uso y goce temporal de una cosa a otra parte llamado arrendatario, quien a su vez también como obligación principal debe pagar por ese uso y goce un precio cierto.

TERCERA.- En el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación, cuyas disposiciones se encuentran contempladas en el Libro Cuarto referente a las Obligaciones, Parte Segunda relativa a las Diversas Especies de Contratos, Título Sexto correspondiente al contrato de Arrendamiento, Capítulo I, sobre las Disposiciones Generales; del Código Civil para el Distrito Federal en los artículos 2398 al 2411; así como en el Capítulo IV, respecto al arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación, artículos 2448 al artículo 2452 del mismo ordenamiento Civil, disposiciones citadas que dado que son normas de orden público e interés social son irrenunciables, por lo que toda disposición en contrario a éstas será nula o “se tendrá por no puesta”, por lo que en consecuencia, en éste referido contrato no predomina entre los contratantes la autonomía de sus voluntades.

CUARTA.- En el derecho comparado como el francés y el italiano se rechazaron los arrendamientos vitalicios, por considerar que un arrendamiento a largo plazo constituía una equiparable enajenación que equivalía a un acto de disposición que confería un derecho real al arrendatario y no de uso y goce sobre el bien inmueble arrendado.

QUINTA.- Antes de la reforma efectuada mediante Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de enero del año 2003, al artículo 2398 del

Código Civil para el Distrito Federal, dicho artículo establecía un término máximo de 10 años para los contratos de arrendamiento destinados para casa habitación.

SEXTA.- En la reforma descrita en la conclusión que antecede, al párrafo segundo del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, se suprimió el citado término máximo de diez años en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación, debido a que únicamente se hace mención que para dichos contratos de arrendamiento su término no podrá ser menor de un año, situación que permite ahora con posterioridad a la reforma antes referida, que puedan celebrarse por ejemplo, contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación de más de un año y hasta 99 años, o más, esto es, contratos de vitalicios que desnaturalizaría esta figura jurídica, dado que así sería equiparable a una transmisión de posesión originaria y no derivada.

SÉPTIMA. Como consecuencia de lo vertido en las sendas conclusiones que anteceden, considero necesario que se establezca nuevamente en el párrafo segundo del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal respecto del contrato de arrendamiento de los bienes inmuebles destinados a casa habitación, su temporalidad máxima, dado que dicho contrato debe encontrarse sujeto a términos mínimos y máximos de vigencia, razón por la que propongo se reforme el aludido párrafo segundo del artículo 2398 del ordenamiento legal antes señalado, para quedar como a continuación se indica:

“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 y no exceder de cinco años.

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

OCTAVA.- Por otra parte, siendo el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, la norma especial en cuanto a la vigencia o término del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación, en razón de que éste al igual que el párrafo segundo del artículo 2398 del mismo ordenamiento legal, únicamente menciona el término mínimo de vigencia, más no indica el término máximo de vigencia, es necesario también que se fije un término máximo de vigencia a dicho precepto legal, por lo que al respecto el mismo debe ser reformado en los términos siguientes:

“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, y 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. **La duración máxima de este contrato no podrá exceder de cinco años.**”

BIBLIOGRAFÍA

1. **AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo.** Curso de Derecho Civil. Quinta Edición. Editorial Porrúa. México 2003.
2. **BONNECASE, Julien. Coautor: Cajica Jr., José M. Trad.** Elementos de Derecho Civil; Tomo II, Derecho de las Obligaciones de los Contratos y del Crédito. Puebla, México. Editorial José M. Cajica Jr. 1945.
3. **BORJA SORIANO, Manuel. Coautores Borja Martínez, Francisco y Borja Martínez, Ignacio.** Teoría General de las Obligaciones. Edición 18°, Edición concordada con legislación vigente. Editorial Porrúa. México
4. **CASTÁN TOBEÑAS, José.** Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo III. Décima Edición; revisada y ampliada. Editorial Reus. Madrid, España. 1960-1965.
5. **CHIRINO CASTILLO, Joel.** Derecho Civil. Tomo III Contratos Civiles. 2° Edición. Editorial Mc-Grawhill. 1996.
6. **ENNECCERUS, Kipp Wolf.** Derecho Civil. Imprenta Buenos Aires, Bosch y Cía. Editores. Serie Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina. 1959-1960.
7. **ESCÁRPITA V. Adolfo.** Contrato de Arrendamiento. Editorial Paidós. Argentina, 1996.
8. **ESQUIVEL Obregón, Toribio. Coautor D'Acosta, Julio, Prol. Esquivel Obregón, Prol.** Apuntes para la Historia del Derecho en México, prólogo de Julio D'Acosta y Esquivel Obregón. 2° Edición. Editorial Porrúa. México 1984.

- 9. GASPERI, Luís de.** Derecho Civil Comercial. Coautor: Morillo, Augusto M.. Tratado de Derecho Civil, Tomo III. Imprenta Buenos Aires, Argentina. Tipográfica Editorial, Argentina 1964
- 10. GASPERI, Luís de.** Tratado de Derecho Hereditario. Tipográfica Editorial Argentina. Buenos Aires, Argentina, 1963.
- 11. GÜITRON FUENTEVILLA, Julián.** ¿Qué es el Derecho Familiar?. Editorial Promociones Jurídicas y Culturales, S.C.. México, 1985.
- 12. JOSSERAND, Louis. Coautor Brun, André, Coautor Cunchillos y Manterota, Santiago, Trad., de Santiago Cunchillos y Manterota.** Derecho Civil. Imprenta Buenos Aires, Bosch y Cía. Editores. Serie Ediciones Jurídicas Europa-América.III, V.I Contratos. Buenos Aires, Argentina. 1959-1960.
- 13. KELSEN, Hans. Coautor García Maníes, Eduardo Tr.** El Contrato y el Tratado; analizado desde el punto de vista de la Teoría Pura del Derecho. Editorial Nacional, México. 1979.
- 14. LOZANO NORIEGA, Francisco.** Cuarto Curso de Derecho Civil: Contratos. 6°. Edición. Editorial. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México 2004.
- Mateo Alarcón M.** Código Civil concordado y anotado. Tomo III. Editorial Porrúa. México 2000.
- 15. MESSINEO, Francesco. Coautor Sentis Melendo, Santiago, Tr. Neppi, Victorio, Prol.** Manual de Derecho Civil Comercial. Ediciones Jurídicas Europa-América, Argentina, 1954-1956.
- 16. PALLARES, Jacinto. Coautor Agüero Saturnino Aguirre, Prol.** Curso de Derecho Mexicano, comentario de Saturnino Agüero Aguirre. Imprenta México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. 1991.

- 17. PETIT, Eugene. Coautor Ferrández González, José, Tr. Rizzi, José Maria, Prol. Tratado Elemental de Derecho Romano traducido por José Fernández González, prólogo de José Ma. Rizzi. Editorial Época. México 1977.**
- 18. PINA VARA, Rafael de. Elementos de Derecho Mercantil Mexicano. Editorial Porrúa. México. 2004**
- 19. PINA, Rafael de. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa. México, 2004.**
- POTHIER. Tratado de las obligaciones. Imprenta de Fidel Giró. Barcelona. Sin fecha. Tomo I.**
- 20. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de derecho Civil. Tomo IV, Contratos. Trigésima Edición. Editorial Porrúa. México, 2004**
- 21. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo I, Introducción y Personas. Trigésima Edición. Editorial Porrúa. México, 2004.**
- 22. RUGGERIO, Roberto de. Coautor Serrano Suñer, Ramón, Tr. Santa-Cruz Teijeiro, José, Tr. Instituciones de Derecho Civil, traducción de la 4° edición italiana, anotada y concordada con la legislación, española, por Ramón Serrano Suñer y José Santa-Cruz Teijiero. Editorial Reus. Madrid, España. 1929-1931.**
- 23. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa. México 2005.**
- 24. VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho Civil, Tomo I. 4° Edición. Editorial Temis. Bogotá, 1973.**
- 25. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. Décima Edición. Editorial Porrúa. México 2004.**

DICCIONARIOS

1. **ENCICLOPEDIA JURÍDICA ESPAÑOLA.** Tomo I. Editorial De Seix. España. 2002.
2. **INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS.** Diccionario Jurídico Mexicano. T.1.3ª edición. México. Editorial Porrúa. 2005.

LEGISLACIÓN

Código Civil para la República Mexicana y para el Territorio de la Baja California de 1870.

Código Civil para la República Mexicana y para el Territorio de la Baja California Mexicano de 1874.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 1928.

Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

GARCÍA GOYENA, Florencio. **Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español.** Madrid, 1852.

GÜITRON FUENTEVILLA, Julián. **Código Civil para el Distrito Federal. Revisado, actualizado y acotado. 73ª Edición actualizada.** Editorial Porrúa. México, 2005.

OTRAS FUENTES

1. **Diario de Debates de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.** Núm. 30. 23 de diciembre de 2002.
2. **PUIG PEÑA, Federico.** Tratado de derecho Civil Español. Edit. Revista de Derecho Privado. Tomo IV, Vol.II. Madrid, 1973.
3. **SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN DEL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN.** Jurisprudencia y Tesis Aisladas. Dirección General de la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis. México. 2005.

FUENTES ELECTRÓNICAS.

www.asambleadf.gob.mx

www.juridicas.unam.mx