

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
FACULTAD DE DERECHO**

**SEMINARIO DE DERECHO CIVIL.**

**EL DESUSO DE LA SATISFACCIÓN DEL OBJETO  
EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

# **T E S I S**

**QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE:**

**L I C E N C I A D O   E N   D E R E C H O**

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

**HYPATIA ALINE PÉREZ FONSECA.**

**ASESOR: LICENCIADO ROBERTO REYES VELÁZQUEZ**

**CIUDAD UNIVERSITARIA, D. F., SEPTIEMBRE 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.

## **DEDICO LA PRESENTE TESIS:**

**A MIS PADRES, GRACIELA FONSECA NUÑEZ Y FRANCISCO PÉREZ RANGEL:**

Gracias a su amor, ternura, paciencia, dedicación, regaños, por las alegrías y lagrimas que han compartido conmigo, es por lo que, ahora me encuentro en este momento tan importante en mi vida, y alentarme a seguir adelante a pesar de los tropiezos que he sufrido, y hoy el esfuerzo y paciencia han rendido sus frutos y el esfuerzo y sacrificio no fue en vano. Gracias por el don de la vida.

**A MI HIJA, HYPATIA ALINE:**

Quien desde que llego a mi vida, le dio un giro a mi existencia, al enseñarme a redescubrir lo bello y valioso que hay en las cosas más sencillas, le agradezco a Dios por darme la oportunidad de ser mamá, ya que, es uno de los motivos más importantes que me impulsan a consolidarme, no solo en mis estudios profesionales, sino en mi vida personal y me conlleva a ser un mejor ser humano en todos los ámbitos en que me desarrolle.

**A MI ESPOSO ALFREDO VÁZQUEZ:**

Que con su partida, dejo muchas cosas sin concretar, su ausencia física, no es una limitante para que comparta conmigo este sueño, que no pudo llegar a realizar, como otros muchos sueños, y le doy las gracias por dejarme el mayor tesoro que pudiera haberme dado... nuestra hija.

### **A MI FAMILIA:**

Mis hermanos Katia, Graciela y Francisco, les agradezco su cariño. A mis sobrinos Mariana, Jesús, Yulianna, Alfredo y Gustavo, quienes hacen de cada día una batalla.

### **A MIS AMIGOS:**

Que me han brindado su amistad, cariño, que gracias a sus consejos, me han ayudado a aprender de los tropiezos que hay en la vida.

### **A MIS PROFESORES:**

Gracias a todos y cada uno de mis profesores, por haber compartido su tiempo, sus conocimientos teóricos y prácticos.

### **A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.**

Por darme la oportunidad de haber estado en las aulas desde 1993, al ingresar al Colegio de Ciencias Y Humanidades, Plantel Sur, así como al formar parte del alumnado de la Honorable Facultad de Derecho y que me llena de orgullo ser egresada de esta máxima casa de estudios

# ÍNDICE

Página.

## INTRODUCCIÓN

### CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO

1.1. Definiciones legales de arrendamiento.....	5
1.2. Elementos del contrato de arrendamiento.....	12
1.2.1 Elementos de existencia.....	13
1.2.1.1. Consentimiento.....	13
1.2.1.2. Objeto.....	18
1.2.2. Elementos de validez.....	20
1.2.2.1. Forma.....	21
1.2.2.2. Licitud.....	24
1.2.2.3. Capacidad.....	26
1.2.2.4. Ausencia de vicios.....	29

### CAPITULO 2.- El desuso de la satisfacción del objeto como forma de terminación del contrato de arrendamiento inmobiliario en el código civil para el distrito federal.

2.1. Concepto de objeto.....	39
2.1.2. Clasificación del objeto.....	40
2.1.2.1. Objeto directo.....	44
2.1.2.2. Objeto indirecto.....	47
2.2. Definiciones de cosa.....	55
2.3. Definición de bien.....	57
2.3.1. Clasificación de los bienes.....	59
2.3.1.1. Muebles.....	60
2.3.1.2. Inmuebles.....	61
2.3.1.2.1. Por su incorporación.....	62
2.3.1.2.2. Por su destino.....	63
2.3.1.2.3. Por su naturaleza.....	64
2.4. Modalidad a la que esta sujeta la terminación del contrato de arrendamiento Inmobiliario.....	67
2.4.1. Condición.....	68
2.4.1.1. Definición de condición.....	69
2.4.1.2. Elementos de la condición.....	70
2.4.2. Termino.....	78
2.4.2.1. Concepto de plazo o término.....	79
2.4.2.2. Elementos del término.....	81
2.4.3. Forma de computarse el plazo en el Código Civil para el Distrito Federal..	86
2.4.4. Diferencias entre condición y término.....	88

CAPITULO 3.- PROPUESTA DE REFORMA A LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 2483 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, RESPECTO A LA SUPRESIÓN DE LA SATISFACCIÓN DEL OBJETO COMO FORMA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

3.1. Formas de terminación del contrato de arrendamiento inmobiliario que contempla la fracción I del artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal.....	92
3.1.1. Cumplido el plazo fijado en el contrato de arrendamiento.....	92
3.1.2. Por la ley.....	96
3.1.3. Por estar satisfecho el objeto.....	100
3.2. La interpretación de la jurisprudencia en el supuesto planteado.....	104
3.3. Texto de la reforma que se sugiere.....	108
3.4. Justificación correlativa.....	109
CONCLUSIONES.....	113
BIBLIOGRAFÍA.....	117

## INTRODUCCIÓN

En el desarrollo de nuestras actividades cotidianas realizamos un sin fin de conductas, de las cuales muchas de ellas tienen trascendencia en el orden jurídico, es decir, nos situamos dentro de una hipótesis normativa, ya sea porque queremos ubicarnos en esta ó por la conducta desplegada nos coloca en ella, independientemente de que no la contemplamos. Así tenemos que realizamos y celebramos actos jurídicos, por medio de los cuales ya en forma unilateral ó bilateral, nuestra voluntad va encaminada a la creación y transmisión de derechos y obligaciones contenidas en la norma jurídica, a lo que conocemos como contrato.

Así tenemos que, debido a millones de personas que vivimos en este país, y particularmente en el Distrito Federal, debido a la migración de la gente del campo hacia la Ciudad, por buscar una mejor calidad de vida, se agravo el problema de la falta de vivienda, por lo cual la gente ha recurrido a la celebración de contratos de Arrendamiento Inmobiliario. Al ser este un contrato que, por su naturaleza es temporal, este tiene que terminar en algún momento, ya sea por llegar el día fijado en el contrato, y que de acuerdo con la legislación civil no puede ser menor a un año para casa habitación; O al no haber estipulado la duración del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario este es por tiempo indeterminado, en virtud, de la omisión de haber fijado tiempo, y en este mismo supuesto cuando se señalo tiempo de duración, pero al termino de este el arrendatario continua en el uso y goce de la cosa y, el arrendador continua recibiendo el pago por concepto de renta, lo que se conoce como la tácita reconducción, por lo que se vuelve indeterminado, causales de terminación que se encuentran contenidas en la fracción I del artículo 2483, del Código Civil para el Distrito Federal, estas formas no encierran conflicto alguno entre el arrendador y arrendatario, es una forma normal e ideal de terminar dicho contrato. De igual manera dentro de la fracción y artículo antes citado, se encuentra una tercera hipótesis , siendo cuando el contrato termina por estar *satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada*, es aquí donde surge la elaboración de esta investigación, en virtud, de que a contrario de las dos causales de terminación - por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por

la ley - dentro del código sustantivo de la materia no hay regulación expresa en cuanto a que se entiende por satisfecho el objeto, consecuentemente, doctrinalmente solo se hace alusión como forma de terminación, pero no se ahonda al respecto.

El presente trabajo se divide en tres capítulos, siendo el primero que aborda lo conducente a las generalidades del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, su definición y en base a ésta, podemos clasificar este contrato, así como los derechos y obligaciones que tiene el arrendador y arrendatario; los elementos de existencia, como lo son el consentimiento de las partes contratantes, su objeto; Así como los de validez, teniendo que en cuanto a la forma el Código Civil para el Distrito Federal establece los requisitos que debe de contener el citado contrato, así como quien puede dar en arrendamiento un bien inmueble, así como cuales son las circunstancias que vician el consentimiento.

De igual forma, se aborda lo conducente al tema motivo de la presente investigación, para lo cual es menester conocer que se entiende por objeto, y al mencionar esta palabra vienen a nuestra mente, diversas acepciones, las cuales son vastas de acuerdo a la materia en la cual lo ubiquemos. Jurídicamente existen dos enfoques al respecto, el primero es desde el punto de vista de las obligaciones que es una conducta de dar, hacer o no hacer, por lo que se le denomina objeto indirecto del contrato; y por otro lado tenemos la transferencia de derechos y obligaciones, la cual se desprende de la definición de contrato contenida en el Código Civil, y la que conocemos como objeto directo. Ambos tipos de objeto no hay una división tajante, ya que hay una relación estrecha, y por lo cual se complementan.

En las obligaciones de dar, en el contrato de arrendamiento inmobiliario, la cosa que se debe dar, debe reunir ciertos requisitos como son que sea física y jurídicamente posible. Dentro de la amplia clasificación de los bienes, el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario recae sobre los inmuebles.



El contrato objeto de esta investigación, al ser de naturaleza temporal, se encuentra supeditado a un plazo, es decir, toda obligación se encuentra sujeta a una modalidad, teniendo la condición resolutoria o plazo resolutorio, del cual se hace un estudio, para ver la diferencia entre uno y otro, cual es la modalidad aplicable al contrato en mención.

Partiendo que, la terminación del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, se encuentra sujeta a varias causales, y como se menciona al principio de la presente introducción, hay causales en las que no hay controversia alguna, particularmente las contenidas dentro de la fracción I del Artículo 2483, las subsecuentes fracciones nos dan hipótesis dentro de las cuales se sujetan a que existe una controversia entre arrendador y arrendatario. Dentro de las primeras dos formas establecidas en la fracción mencionada podemos encontrar regulación específica al respecto, la doctrina; así como criterios jurisprudenciales, tesis aisladas establecidas; pero no así respecto de la causal mencionada por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada, por lo que, expongo las razones por las que considero, que no se realiza un estudio legal y doctrinario.

Así mismo se expongo las conclusiones a las cuales llegue, así como la bibliografía que soporta la presente investigación.

# CAPITULO 1

## GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO.

En lo concerniente al Derecho Civil, para su estudio se le ha dividido para su estudio en personas, bienes, sucesiones y obligaciones. Primeramente, es necesario señalar, que dentro del desarrollo de nuestras actividades cotidianas, desplegamos un sin número de conductas, de las cuales parte de ellas repercute al ámbito del derecho. Esto es, cuando desplegamos una conducta de forma ya sea de forma voluntaria o involuntariamente, esta se encuadra dentro de lo plasmado por el legislador en la norma jurídica, creando derechos y obligaciones, celebrando entre ellas actos jurídicos (sentido amplio), y dentro de estos contratos.

### ▪ BREVE HISTORIA

En primer lugar, una de las fuentes de las obligaciones, es el Contrato, adquiriendo así derechos y obligaciones. Encontrando sus antecedentes en el Derecho Romano, y a los cuales la doctrina ha señalado:

Por un lado, Sabino Ventura Silva, manifiesta que: “Entre las fuentes de las obligaciones, tenemos el contrato que puede definirse como: Acuerdo de voluntades entre dos o más personas reconocido y amparado por la ley, encaminado a crear una o varias obligaciones. Así pues, un contrato, para que realmente lo fuera en Derecho Romano requería que estuviera sancionado con una acción y que tuviera un nombre.”<sup>1</sup>

Del mismo modo Guillermo Floris Margadant S., dice: “que en el derecho romano, en la época de Justiniano, el Contrato era un acuerdo entre varias personas,

---

<sup>1</sup> VENTURA SILVA, Sabino, Derecho Romano, Décimo novena edición, Editorial Porrúa, México, 2003, p. 305.

que tenía por objeto producir una o más obligaciones civiles.”<sup>2</sup>

De igual forma, Raúl Lemus García, señala que en el Derecho Romano: “Contrato era el acuerdo de dos o más personas, para producir derechos y obligaciones entre los contratantes”<sup>3</sup>

Visto lo establecido por los tratadistas antes citados, se concluye que en el derecho Romano, respecto al contrato se aprecia que, al ponerse de acuerdo respecto a un acto jurídico, este producía una serie de obligaciones y derechos para las partes, conceptualización que no ha cambiado y que por el contrario, sigue tan vigente hasta nuestro días.

Néstor A. Pizarro, en la enciclopedia jurídica Ameba, señala que la “Etimología de la palabra contrato, Proviene del latín contractus, que significa contraer, estrechar, unir, contrato, tacto. Y esta voz deriva de contraho, que entre otras acepciones, tiene la de juntar o reunir.

Gramaticalmente, puede definirse como acuerdos o convenios entre partes o personal que se obliga a materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas”<sup>4</sup>,

Y en nuestro derecho nacional, se ha establecido lo siguiente:

En el Código Civil para el Distrito Federal, establece en sus numerales 1792 y 1793 lo siguiente:

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

---

<sup>2</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo, Derecho Privado Romano, Décima quinta Edición, Editorial Esfinge, S.A. de C.V., 1988, p. 316.

<sup>3</sup> LEMUS GARCÍA, Raúl, Derecho Romano, Quinta Edición, Editorial” Limsa”, México, 1979, p. 239.

<sup>4</sup> PIZARRO, Néstor A, Enciclopedia jurídica Ameba, Tomo IV, Editorial DRISKILL, S.A., Buenos Aires, Argentina, 1991, p. 120

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

En Código Civil antes citado, hace una diferenciación entre convenio y contrato, por una parte convenio es sentido amplio, es el genero toda vez, que tiene funciones como son las de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. Y por otra el contrato que se considera como la especie, y la cual tiene la función positiva, delimitada a crear y transmitir derechos y obligaciones.

Así tenemos que de los artículos antes transcritos se aprecia la división del convenio siendo en sentido amplio (*lato sensu*) y el convenio en sentido restringido.

En segundo lugar, en la actualidad, uno de los contratos que tiene gran importancia, es el de Arrendamiento Inmobiliario, encontrándolo en el Derecho Romano regulado en la figura de la *locatio conductio*, y dentro de una de sus variantes encontramos lo que hoy conocemos como el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario y como señalan los autores que a continuación cito:

Con respecto a el doctrinario Roberto de Ruggiero, menciona que: “La tradición romanística ofrece al derecho moderno una noción tan amplia del arrendamiento que en ellas se comprenden múltiples y diversísimas figuras contractuales como fue el arrendamiento de cosas (*locatio conductio rerum*) en la que el arrendador concede a otro el uso de una cosa o el goce de un derecho y el conductor (arrendatario, inquilino, colono) promete en compensación una determinada suma de dinero (precio, merced, pensión, flete); un arrendamiento de obras (*locatio conductio operarum*) en el que el artífice, el operario, el trabajador (arrendador) emplea durante un tiempo determinado una cierta energía de trabajo a favor de otro (conductor), a cambio de una cierta remuneración (salario, paga, honorarios); un arrendamiento de obra (*locatio conductio operis*), en la que una persona (arrendador, comitente) en carga a otro la ejecución de una obra, comprometiéndose a pagar a quien la ejecuta (conductor, empresario,

contratista) un precio determinado”<sup>5</sup>.

También el autor Pedro Bonfante, señala que: “ El Arriendo- Locacion, es un contrato consensual, bilateral, por el cual una de las partes promete a la otra el goce temporal de una cosa o la prestación de una serie de servicios (operae) o la realización de una obra determinada (opus) con promesa de recibir algo equivalente en compensación.”<sup>6</sup>

Reafirmando estas ideas Sabino Ventura Silva, señala en su obra ya citada, que dentro de la figura de la Locatio Conductio, en el Derecho Romano, se encontraban regulados diversos tipos de contratos y los que eran: la locatio conductio rerum o arrendamiento de cosas; la aparcería o el arrendamiento de un terreno agrícola; el contrato de trabajo ó locatio conductio operarum y el contrato de obra ó locatio conductio operis. Y que dichas instituciones de Derecho Romano tienen cabida en nuestro sistema jurídico, con la salvedad de que cada uno de estos contratos están regulados de manera separada, esto es de acuerdo a la materia sobre los cuales versan dichos contratos<sup>7</sup>.

Igualmente M. Eugenio Lagrange, Traducido por José Vicente y Caravantes dice: “Arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer usar o disfrutar a la otra de la cosa durante un tiempo convenido o a hacer para el alguna cosa mediante una retribución (merces) determinada. Llámese locutor (arrendador) el que se obliga a entregar la cosa o su industria; conductor (arrendatario, locutor) el que se obliga a pagar la retribución.”<sup>8</sup>

De lo anterior tenemos que en el Derecho Romano, existieron tres diversas

---

<sup>5</sup> RUGGIERO, Roberto de, Instituciones de Derecho Civil, Tomo II, Volumen I, traducción de la cuarta edición italiana anotada y concordada en la legislación española por Ramón Serrano Suner y José Santa Cruz Teijeiro, Madrid, 1977, pp. 354 y 355.

<sup>6</sup> BONFANTE, Pedro, Instituciones de Derecho Romano, Quinta edición, Instituto Editorial Reus, S.A, traducción de la octava edición Italiana por Luís Bacci y Andrés Larrosa, Madrid, 1979, p. 496.

<sup>7</sup> Cfr. VENTURA SILVA, Sabino, Derecho Romano, *op. cit.*, p. 361.

<sup>8</sup> LAGRANGE, M. Eugenio, Manual de Derecho Romano, Librería de Victoriano Suárez Madrid, 1870, p. 496.

figuras dentro del arrendamiento, las cuales se encuentran reguladas dentro de nuestro sistema jurídico actual, pero esto es de acuerdo a la materia correspondiente, siendo de nuestro interés para efectos de la presente investigación la Locatio Conductio rerum.

Ahora bien, una vez expuesto los antecedentes del contrato de arrendamiento inmobiliario, a continuación se establece las siguientes:

## **1.1. DEFINICIONES LEGALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

En la legislación Civil Mexicana, tanto Federal, como de las Entidades Federativas, regulan lo concerniente al Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, siendo entre otras las siguientes:

### **➤ El Código Civil Federal.**

En su artículo 2398, señala: Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso y 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 a la industria.

### **➤ El Código Civil para el Distrito Federal**

De igual forma preceptúa en su numeral 2398: El arrendamiento es un Contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

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

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

➤ **El Código Civil del Estado de Hidalgo.**

Asimismo preceptúa en el artículo 2385: Hay arrendamiento cuando las dos 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 no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas para el comercio de veinte para las destinadas al ejercicio de una industria.

➤ **El Código Civil para el Estado de Morelos.**

Estipula en su artículo 1875. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso y goce un precio cierto.

El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso y goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa.

➤ **El Código Civil para el Estado de Yucatán.**

Indica en su artículo 1564. Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona concede a otra el uso o goce temporal de una cosa mediante un precio cierto, aún cuando a este contrato las partes le dieran cualesquiera otras denominaciones.

Si bien es cierto, de las definiciones contenidas en los diversos numerales de los

diversos Códigos Civiles citados, se desprenden diferencias en su redacción, como que algunas contemplan algunas características de dicho contrato, como lo es la duración, en otras el señalamiento de las partes contratantes; También existe como común denominador entre ellas - por un lado, el uso y goce temporal de una cosa ó bien y por otro la contraprestación consistente en el pago de un precio cierto – en las cuales se resume la naturaleza del contrato de Arrendamiento Inmobiliario.

Por lo que, conceptualizo al Contrato de Arrendamiento, es aquel por medio del cual una persona denominada arrendador, concede el uso y goce temporal de una cosa a otra llamada arrendatario, obligándose este último a pagar como contraprestación al primero un precio cierto.

Por lo que respecta a su clasificación es la siguiente:

- **NOMINADO E INNOMINADO.**

Se entiende por contrato nominado, aquel que se encuentra reglamentado en algún Código o Ley. El innominado, es aquel que no se encuentra reglamentado por Ley o Código alguno.

Por lo que corresponde al Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, este es nominado, en virtud de que esta regulado en el Título Sexto, Capítulo I, que comprende del artículo 2398 al artículo 2496 del Código Civil para el Distrito Federal.

- **UNILATERAL Y BILATERAL.**

Es unilateral, cuando los derechos son para una de las partes y las obligaciones son para la otra, es decir, no hay reciprocidad. Y bilateral, porque los derechos y obligaciones que se producen son recíprocas, para ambas partes contratantes.



El arrendamiento es bilateral, ya que se generan derechos y obligaciones para las partes contratantes, ya que del artículo 2398 del Código Sustantivo de la materia, se desprende que la obligación de las partes mientras que, para una es conceder el uso o goce temporal de una cosa, la otra se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Así como que, mientras que el arrendatario tiene el derecho de que se otorgue el uso y goce temporal de una cosa, el arrendador tiene el derecho a que se le pague por ese uso o goce.

- **ONEROSO Y GRATUITO.**

Es oneroso, en virtud de que se generan provechos y gravámenes para las partes. Y gratuito, es aquel, donde se genera para una de las partes los provechos y para la otra los gravámenes.

Dada la naturaleza del arrendamiento, este es oneroso, ya que del concepto contemplado en el Código Civil en su artículo 2398, se desprende que el provecho es el conceder el uso o goce temporal de una cosa, y el gravamen es el pago por ese uso o goce, un precio cierto.

- **CONMUTATIVO Y ALEATORIO.**

Conmutativo aquel contrato en el que las prestaciones que se deben las partes son ciertas y conocidas desde el momento de la celebración del contrato. Aleatorio, es cuando, para la determinación de la ganancia o pérdida de prestaciones que se deben las partes dependen de un acontecimiento futuro.

Al ser el contrato en comento oneroso, este es conmutativo, ya que las prestaciones son ciertas y conocidas al momento de celebrar el contrato, ya que se

sabe que bien inmueble se dará en arrendamiento y cual es la cantidad y cuando se pagará por el uso y goce de ese bien.

Así pues, el Artículo 2399 del vigente Código Civil para el Distrito Federal, establece:

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

- **INSTANTÁNEO Y DE TRACTO SUCESIVO.**

Es Instantáneo, cuando las prestaciones que se deben las partes se llevan a cabo al momento de la celebración del contrato. Y de tracto sucesivo, por que las prestaciones de las partes, tiene lugar en diferentes momentos.

Por el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, ya que las prestaciones derivadas en este contrato y lo cual se deja ver en virtud de que el artículo 2428 –E del vigente Código Civil, para el Distrito Federal, establece:

Artículo 2448-E. La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos...

- **PRINCIPAL Y ACCESORIO.**

Principal es el aquel que existe y es valido sin necesidad de otro contrato. Y se vuelve accesorio, cuando existe en función de otro contrato, para garantizar la obligación contraída en el principal.

El Contrato de arrendamiento, es principal, ya que existe y es valido por sí mismo.

- **PREPARATORIO Y DEFINITIVO,**

Preparatorio, cuando en un contrato, las partes se obligan a la celebración de un contrato definitivo. Y es definitivo, cuando no sirve de medio para la celebración de otro contrato.

El Contrato de Arrendamiento, es definitivo, porque no sirve de medio para la celebración de otro contrato.

- **FORMAL Y CONSENSUAL.**

Formal, es aquel que debe celebrarse por escrito, al amparo de los lineamientos contemplados en las normas jurídicas, y que al no revestir de esta formalidad, el acto jurídico existe, pero puede no producir sus efectos frente a terceras personas. Siendo consensual, cuando no requiere que el acto se celebre bajo ciertos lineamientos, sino que solo basta para su perfeccionamiento el mero consentimiento de las partes que en él intervienen.

El Contrato de Arrendamiento, es formal ya que en el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal se señala:

Artículo 2406. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador...

Aunado a lo anterior, el citado Código añade:

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV. El monto de la renta.

V. La garantía, en su caso.

VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII. El término del contrato.

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

▪ **REAL Y CONSENSUAL,**

Siendo real, aquel contrato, que para su existencia requiere de la entrega del objeto motivo del contrato. Y consensual, cuando para que tenga existencia el contrato, no requiere la entrega de la cosa.

Dentro de esta clasificación el contrato de arrendamiento es consensual, en virtud de que no se necesita la entrega de la cosa al momento de la celebración del arrendamiento.

## 1.2. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Toda Institución del Derecho Civil, necesita ser primeramente analizada, para poder exponerla con mayor claridad, para lo cual en este apartado se realiza el respectivo análisis de sus elementos.

Para empezar se debe precisar, que se entiende por elemento, al respecto el Diccionario de la Lengua Española, refiere: “Fundamento, móvil o parte de algo”<sup>9</sup>

Además, Miguel Ángel Zamora y Valencia, indica: “Llámesese elemento la parte integrante de una cosa que si falta, esa cosa no existe como tal, aunque de hecho puede existir una diversa

Bajo esas bases, para realizar un análisis sistemático del contrato, deben distinguirse aquellas partes que efectivamente son indispensables para que exista y se manifiesta este acto jurídico, de aquellas que deben de existir previamente a la formación del contrato; las primeras hacen referencia a la estructura del contrato y las últimas a las consecuencias del mismo”<sup>10</sup>

De los anteriores señalamientos, se desprende que el contrato es un acto jurídico, que se encuentra compelido por dos elementos que son necesarios para la debida integración, y denominados de: Existencia también llamados Esenciales y los de Validez, los cuales son aplicables a todos y cada uno de los contratos civiles, permitiendo con ello la diferenciación entre los diversos contratos.

Aquí es prudente señalar, que entre ambos elementos no puede decirse que hay una división tajante, sino por el contrario, hay una estrecha relación, ya que depende uno de otro, en mayor o menor proporción; La falta de alguno de ellos, producen consecuencias de derecho que afectan directamente el contrato celebrado. Por lo que

---

<sup>9</sup> Diccionario de la Lengua Española, Vigésima edición, Tomo 4, Editorial Espasa, España 2001, p. 591.

<sup>10</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, 9ª edición, Editorial Porrúa, México 2002. p. 28.

se refiere al Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, evidentemente no se encuentra excluido de lo antes mencionado, así que debe reunir ambos elementos para que produzca sus efectos jurídicos plenos.

### **1.2.1 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.**

Son denominados también esenciales, los cuales son vitales, para la vida jurídica de todo contrato, la falta de alguno de estos conllevan a la inexistencia del contrato. La doctrina se ha dado a la tarea de hacer los Estudios correspondientes respecto a los elementos del Contrato en cita. En algunos casos teniendo como punto de referencia la Legislación Sustantiva Civil.

Con respecto a los elementos que dan soporte a la vida de todo contrato, se encuentran descritos por el actual Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1794 que dispone:

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

I Consentimiento;

II Objeto que pueda ser materia del contrato.

#### **1.2.1.1. CONSENTIMIENTO**

Con respecto a este elemento, la doctrina Civil Mexicana, ha establecido algunos de los criterios, como los que citó a continuación:

Rafael Rojina Villegas, menciona, el Consentimiento “es el acuerdo de voluntades, que tiene por objeto la creación o transmisión, de derechos y obligaciones. Todo consentimiento implica la manifestación de dos o más voluntades y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico. El consentimiento es el substratum del contrato, su

base misma.”<sup>11</sup>

Para Bernardo Pérez Fernández del Castillo, “El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la creación o transmisión de derechos y obligaciones.

Debiendo recaer sobre el objeto jurídico material del contrato. La voluntad se exterioriza de manera tácita, verbal, escrita, o por signos indubitables. También se dice que el consentimiento se integra por dos elementos: la oferta y la aceptación.”<sup>12</sup>

De igual forma Luís Raúl Díaz González, lo explica de la siguiente manera: “Los elementos esenciales de los contratos. Como primer elemento esencial tenemos la voluntad o consentimiento de las partes que interviene en la operación contractual. Esto significa: la manifestación de deseo de celebrar el contrato correspondiente, ya sea de manera expresa o tácita.

Entendiéndose por voluntad expresa que esta se manifiesta mediante el uso de la palabra, ya sea por medio de la voz o de la escritura. También puede emplearse signos, ademanes o cualquier actividad que denote la conformidad con la celebración del contrato respectivo.

La voluntad tácita. Se entiende como la actitud tomada por un sujeto que hace presumir la aceptación del contrato, o sea, se establece la presunción de que el contrato es admitido por la persona involucrada no hace nada para impedirlo.”<sup>13</sup>

Ramón Sánchez Medal, señala, que este elemento de existencia tiene una doble interpretación:

Por un lado, la voluntad del deudor para obligarse, debe tener un determinado

---

<sup>11</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Décima edición, Porrúa, México, 2001, p. 229.

<sup>12</sup> Cfr. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Contratos Civiles, Novena edición corregida y aumentada, Editorial Porrúa, México, 2003, pp. 21 y 22.

<sup>13</sup> Cfr. DÍAZ GONZÁLEZ, Luís Raúl, Manual de Contratos Civiles y Mercantiles, Tercera edición, Editorial Gasca sicco, México, 2004, p. 3 y 4.

contenido, dicho de otra manera, corresponde al su voluntad interna la cual va encaminada al propósito de contratar, exteriorizándola: de forma expresa, la cual puede realizarse de propia voz, por escrito o signos innegables de que es su voluntad real, seria y precisa celebrar el contrato; o bien de manera tácita, en la que de hecho o actitudes que presumen la autorización de que esta aceptando conscientemente dicho acto jurídico, siendo un ejemplo, la tácita reconducción en el Contrato de Arrendamiento. Dicha voluntad se declara de manera *recepticia*, la cual se dirige a una determinada persona ó *no recepticia* que hay determinación en el sujeto.

Otra interpretación es, el concurso o acuerdo de voluntades, que se establece cuando primeramente se externa la oferta o policitud o propuesta entre presentes o ausentes, y hay una respuesta a esta, es decir la aceptación, la cual debe ser lisa y llana, teniéndolo nuestro Código Civil (artículo 1807) como perfectible al momento de que el solicitante recibe la aceptación independientemente de que no sepa el contenido. En consecuencia previo acuerdo entre las partes contratantes, establecen los derechos y obligaciones que van a contraer por medio del contrato a celebrar, - haciendo aquí el señalamiento que se presume que se ha realizado sin vicio alguno que afecte la voluntad -. <sup>14</sup>

Además que en el Código Civil para el Distrito Federal, señala lo siguiente:

Artículo 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 actos que presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por la ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Por tanto, como se aprecia de lo señalado por los tratadistas antes mencionados, y la ley, la voluntad es un elemento primordial en todo contrato, y en el

---

<sup>14</sup> Cfr. SÁNCHEZ MEDAL, Ramos, De los Contratos Civiles, Vigésima edición, revisada y actualizada, Editorial Porrúa, México, 2004. pp. 27-31.



cual se dan dos hipótesis:

La primera, el consentimiento necesariamente tiene que expresarse verbalmente, esto es que se tiene que dar un sí tajante;

La segunda forma, se va a dar cuando las partes firmen el documento en el cual se obligan a dar cabal cumplimiento a lo pactado en el cuerpo de dicho contrato.

Resultando necesario, para los efectos de que un contrato sea válido, éste tiene que estar limpio de algún vicio, tal y como lo dispone el artículo 1795, correlacionado con el numeral 1812, del vigente Código Civil para el Distrito Federal, que establece:

Artículo 1812. El consentimiento no es valido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo

Así, al respecto se emitió criterio jurisprudencial que resume lo antes señalado y que a continuación se cita:

**“CONTRATOS. INTERPRETACIÓN DE LOS.** Para determinar la naturaleza de todo contrato, debe atenderse primeramente a la voluntad expresa de las partes, y sólo cuando ésta no se revela de una manera clara, habrá que recurrir a las reglas de interpretación.

518

Quinta Época:

Tomo XIV, pág. 584. Amparo civil directo. Acosta Ignacio. 7 de febrero de 1924. Unanimidad de diez votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo XVI, pág. 1207. Amparo civil directo. Estrada Roque. 19 de mayo de 1925. Unanimidad de nueve votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo XVII, pág. 1388. Amparo civil directo 3647/23. González Eusebio. 12 de diciembre de 1925. Unanimidad de diez votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Tomo XXI, pág. 9. Amparo civil directo 2701/26. Garza José María de la. 1o. de julio de 1927. Mayoría de diez votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Disidente: Urbina.

Tomo XXIV, pág. 622. Recurso de súplica 56/27. Díaz Ramón y La International Petroleum, Co. 13 de noviembre de 1928. Unanimidad de ocho votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. Disidente: Urbina.

Instancia: Pleno. Fuente: Apéndice de 1988, Quinta Época. Parte II. Pág. 901. Tesis de Jurisprudencia.

Como se ha dicho, el Consentimiento, se forma con dos elementos: la oferta hecha por una de las partes, esto es, externa que es su deseo celebrar un acto jurídico a otro individuo, aceptando dicho ofrecimiento.

Tal y como lo señala Javier Martínez Alarcón, “para la formación del consentimiento dentro del acto jurídico se requiere más de dos voluntades que se ubican una frente a la otra, de manera que una emite su oferta o policitud, frente a un receptor el cual, de ser su voluntad externa su aceptación, dicho de otra forma debe haber una correlación entre ambas voluntades sobre un mismo acto jurídico.”<sup>15</sup>

Es de señalarse, que aunque dentro de las estipulaciones del contrato, no se requiere que las partes convengan expresamente el uso que debe darse al bien arrendado, ya que si no se pacta previamente, el arrendatario deberá usar la cosa conforme a su naturaleza y destino, como lo establece la fracción III, del artículo 2425 del vigente Código Civil para el Distrito Federal, que a continuación se transcribe:

El arrendatario esta obligado:

...

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

Así pues, considero que el Consentimiento en el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, se manifiesta expresamente al celebrar el contrato de arrendamiento

---

<sup>15</sup> Cfr. MARTÍNEZ ALARCÓN, Javier, Teoría General de las Obligaciones, Segunda edición, Editorial Oxford, México, 2000, p. 34.

primeramente de manera verbal, puesto que existe entre las partes un dialogo previo a la celebración del acto jurídico, para llegar a un acuerdo, el cual se refuerza al momento de la firma del contrato.

Y es tácita la voluntad, cuando el arrendador concede el uso y goce temporal de un bien inmueble determinado (oferta) y el arrendatario paga el precio cierto (aceptación), conductas que no dan lugar a dudas de la celebración de dicho contrato, ya que la formalidad escrita solo es imputable al arrendador, lo cual no impide que surta sus efectos jurídicos.

### **1.2.1.2 OBJETO.**

Por lo se refiere a este elemento esencial o de existencia, tiene una dualidad, siendo objeto dentro de las obligaciones, así como del contrato, lo cual es motivo de estudio en el capítulo 2, en mérito de que, es una parte importante para el desarrollo del planteamiento de este trabajo de investigación, sin embargo para el efecto de este apartado tomo lo señalado por algunos autores que a continuación cito.

Javier Martínez Alarcón, refiere: “que el objeto se considera como un elemento esencial y de validez dentro de los contratos, es decir, que al ser este un elemento de existencia, este debe de ser lícito. Así se debe distinguir éste como parte de las obligaciones y por otro lado dentro de los contratos, que están estrechamente ligados.”<sup>16</sup>

Igualmente, Francisco Lozano Noriega, hace alusión lo siguiente: Dada la característica de bilateralidad del contrato de arrendamiento, hay dos objetos dentro de las obligaciones de la partes: así por lo que respecta al arrendador es la de conceder el uso y goce de una cosa, siendo esta el objeto del contrato, y la cual debe ser susceptible de arrendamiento de acuerdo con los lineamientos que el Código Civil

---

<sup>16</sup> Cfr. Ibidem, p. 38.

establece, los cuales son de carácter limitativo.<sup>17</sup>

Así mismo, Ricardo Treviño García, manifiesta: “En el arrendamiento el objeto esta constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede, como el precio cierto y determinado.

En cuanto a la cosa, según el artículo 2400, son susceptibles de arrendamiento todas las cosas exceptuando las consumibles, aquellas cuyo arrendamiento se encuentran expresamente prohibido por la ley y los derechos estrictamente personales.”<sup>18</sup>

Con respecto al precio, el vigente Código Civil para el Distrito Federal, establece una regla, la cual, se encuentra en el artículo 2399, que dice:

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

A diferencia de la compraventa, el precio en el arrendamiento no solo puede consistir en dinero sino también en cosas, con tal de que sean ciertas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2398 en su primer párrafo del vigente Código Civil para el Distrito Federal.

Así, el artículo 2448-D del vigente Código Civil para el Distrito Federal, señala: para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.

Desde el punto de vista del objeto como elemento existencia del contrato, no hay

---

<sup>17</sup> LOZANO NORIEGA, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, 6ª edición, Editada por la asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., México, 1999, p. 196 -200.

<sup>18</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, Editorial Mc Graw-Hill, México, 1995, p. 148.

una identidad en la cosa de la cual se concede el uso y goce temporal, no hay contrato, lo cual es evidente, sino no tendría razón la celebración del acto jurídico, dadas las condiciones jurídicas de la propiedad de los bienes inmuebles en concreto, hay limitaciones, ya que no podemos disponer en estricto derecho de lo que no es nuestro; Lo mismo acontece, sin el pago de un precio cierto, como contraprestación, por el uso y goce temporal sobre una cosa no existiría dicho contrato. Así estos elementos que conforman el objeto del contrato de arrendamiento inmobiliario, son imprescindibles.

### **1.2.2. ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.**

Son lo que debe reunir un acto jurídico, para que surtan todos sus efectos jurídicos plenos, y la ausencia de alguno de ellos trae como consecuencia la nulidad del acto celebrado; Así para encuadrar las partes contratantes, su actuar en el acto jurídico regulado por la ley; siendo el propio ordenamiento legal la propia norma jurídica la que indica las limitaciones que pueden afectar a un acto jurídico, siendo el caso en concreto el artículo 1795 del vigente Código Sustantivo Civil para el Distrito Federal, que a continuación se transcribe:

Artículo 1795.- El contrato puede ser inválido:

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

Teniendo así que de la interpretación a contrario sensu del numeral antes citado, todo contrato debe tomar en cuenta lo siguientes componentes:

- Capacidad
- Ausencia de vicios

- Del objeto y del motivo o fin de los contratos; y
- La forma

Los cuales se encuentran regulados de los artículos 1798 al 1834 actual Código Civil para el Distrito Federal, por lo que el contrato de arrendamiento, para que produzca sus efectos plenos, el mismo de encuadrarse dentro de los términos antes citados, para que estos producen las consecuencias jurídicas estipuladas por el legislador en la norma jurídica.

### **1.2.2.1. FORMA**

Primeramente, Raúl Ortiz-Urquidi, da el siguiente concepto: "... Si por forma de manifestación de la voluntad entendemos la manera de que se lleva a cabo dicha manifestación (expresa o tácitamente), por forma en un negocio jurídico debemos entender la manera en que este se realiza: verbalmente, por escrito, por mímica (signos inequívocos) o por comportamiento o conducta (tácitamente). Y como es innegable que todos los negocios tienen un modo, una manera especial de celebrarse (de palabra, por escrito, etc.) podemos afirmar que no hay uno solo que carezca de forma. Sólo que tradicionalmente se ha llamado forma, así, a secas, a la escrita, y de ahí que por antonomasia la forma sea la escrita."<sup>19</sup>

Del mismo modo, Ramón Sánchez Medal, cita: La omisión de la formalidad exigida por la ley en un contrato, trae como consecuencia la posibilidad de que este pueda ser impugnado por nulidad relativa<sup>20</sup>

Aunado al respecto Jorge Mario Magallón Ibarra, refiere que "... en principio podemos decir que en materia civil cada uno se obliga en la manera y términos que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requiera formalidades determinadas, con excepción de los casos expresamente designados por la ley. Este

---

<sup>19</sup> ORTIZ-URQUIDI, Raúl, Derecho Civil, Editorial Porrúa, México, 1977, p. 335.

<sup>20</sup> Cfr. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, *op. cit.*, p. 66.

párrafo complementario, reconoce que los casos en los que la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que esa forma no la revista, no adquirirá su validez, a menos que exista una disposición que así lo declare; aun cuando sí la voluntad de las partes para su celebración consta de manera fehaciente, cualesquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal. Si en su caso es la forma escrita la que se exige, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las que se les imponga esa obligación. Si alguna de ellas no sabe o no puede firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmo.”<sup>21</sup>

El Código Civil para el Distrito Federal señala en su artículo 1796 lo siguiente:

Artículo 1796. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a las contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

La falta de este elemento puede invalidar el contrato, así lo determina en el artículo 1795, fracción IV, del vigente Código Civil para el Distrito Federal al señalar:

Artículo 1795. El contrato puede ser invalidado: ...

IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece

Siendo los artículos 1832 al 1834, que norman en lo general a este elemento, y a su vez en ellos se contienen la excepción, y a continuación se transcriben para una

---

<sup>21</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, Instituciones de Derecho Civil, Tomo VI El sistema de las Obligaciones, Primera parte, Editorial Porrúa, México, 1997, pp. 288 y 289.

mejor comprensión:

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

Artículo 1833. Cuando 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 le dé al contrato la forma legal.

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.

Así la formalidad que debe revestir el contrato de arrendamiento inmobiliario, la indica el artículo 2406 del vigente Código Civil para el Distrito Federal:

Artículo 2406. El Contrato de Arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella.

Por lo que, este artículo entra dentro de la excepción a la regla general contenida en el numeral 1833, en el sentido de que, independientemente que en el



contrato de arrendamiento se plasme por escrito o no, es válido, en consecuencia no da lugar a la invalidez de dicho contrato.

De igual forma como ya se cito el artículo 2448-F, del Código Civil para el Distrito Federal, se contienen los elementos mínimos del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, el cual debe ser otorgarse por escrito.

Aunado a que, se impone como obligación, lo siguiente:

Artículo 3042. En el registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

...

III. Lo contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor a seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años

La omisión de esta obligación contenida en la anterior disposición no invalida el contrato, y su sanción se encuentra en el artículo 3007 del mismo ordenamiento legal, y que es que no producirá efectos en perjuicio de tercero.

En consecuencia, al celebrarse el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, debe contener los requisitos mínimos indicados por dicho numeral, es decir no es limitativo, de ahí, que las partes pueden acordar las especificaciones que se necesitan para cada caso en concreto, siempre y cuando no sean contrarias a la ley.

#### **1.2.2.2. LICITUD**

Referente a este elemento Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, lo define de la siguiente manera: "licitud es calidad de lícito. Lícito. Justo, permitido, según justicia y

razón. Ajustado a derecho.”<sup>22</sup>

Roberto Sanromán Aranda, señala que, todo contrato tiene que estar acorde con la ley, aunque el Código Sustantivo Civil, señala leyes de orden público, el cual restringe la conducta del ser humano a un espacio y territorio, para el efecto de que no vaya en contra del bienestar social; por otro lado también señala las buenas costumbres, es decir, conductas tendientes a respetar la ley. Refiere que en este Código no hay diferenciación alguna entre ilicitud e ilegalidad y solo refiere como lo citan los artículos antes transcritos, no ser contrario a la ley de orden público o a las buenas costumbres. Así pues, la licitud trae como consecuencia la nulidad del acto, indemnización o el pago de daños y perjuicios.<sup>23</sup>

En el vigente Código Civil del Distrito Federal, define lo que es ilícito, en su artículo 1830, de la siguiente manera:

Artículo 1830. Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Entendiendo a *contrario-sensu* el artículo antes referido, nos indica que todo acto jurídico deben celebrarse de acuerdo a la normatividad legal aplicable al momento de la celebración, o a las buenas costumbres.

De igual forma el artículo 1831 del Código multicitado, añade:

Artículo 1831. El fin o el motivo determinante de la voluntad de lo que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

---

<sup>22</sup> PINA, Rafael de y Rafael de Pina Vara, Diccionario de Derecho, 34 Edición, Editorial Porrúa, México 2005, p. 361.

<sup>23</sup> Cfr. SANROMÁN ARANDA, Roberto, Derecho de las obligaciones, Tercera edición, Editorial Mc Graw Hill, México, 2006, Pp. 50-53

En resumen, se esta actuando con licitud cuando la cosa que se debe dar, así como el hecho que debe realizarse o no, se ajusta dentro las dos siguientes hipótesis:

La primera, cuando se ajuste conforme a lo descrito en la norma jurídica.

Y la segunda, es no ubicarse en la prohibición que señala la misma legislación.

Por lo que la ilicitud se da al no realizar el acto jurídico dentro de las especificaciones contenidas en la ley ó, cuando sabiendo que existe una prohibición establecida en la norma jurídica, se celebra dicho contrato.

Así pues, por lo que se refiere al contrato de arrendamiento, la legislación Civil señala lo siguiente:

Artículo 2400. Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Artículo 2401. El que no fuere propietario de la cosa, podrá arrendarla si tiene la facultad para celebrar ese contrato ya en virtud de mandato del propietario, ya por disposición de la ley

Por tanto, la legislación establece prohibiciones, como ejemplos los dos artículos antes citados, por tanto en el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, se puede conceder el uso y goce temporal de casi todas las cosas, con las excepciones y limitaciones que señala la misma ley.

### **1.2.2.3. CAPACIDAD**

En cuanto a este componente, Ernesto Gutiérrez y González, quien al respecto de la capacidad expresa: “la capacidad es la aptitud jurídica para ser sujeto de

derechos y de deberes, y hacerlos valer”<sup>24</sup>

Del mismo modo, Ricardo Sánchez Márquez, señala que la capacidad es: “La aptitud para ser sujeto de derechos y deberes, o sea, la personalidad jurídica, recibe el nombre de capacidad jurídica.

La capacidad puede ser el goce y de ejercicio. La capacidad de goce es la aptitud para ser titular de derechos o para ser sujeto de obligaciones. Todo sujeto la tiene, si se suprimiera, el sujeto carecería de personalidad por cuanto impide al ente la posibilidad jurídica de actuar, la capacidad de goce se adquiere desde el momento de la concepción, condicionada a que viva 24 horas o que sea presentado con vida ante el Registro Civil. La capacidad de goce se manifiesta principalmente como una posibilidad para heredar, recibir legados y donaciones”.<sup>25</sup>

Esta se encuentra regulada como elemento de validez en los contratos, en el vigente Código Civil para el Distrito Federal, en los artículos 1798 y 1799 que citan:

Artículo 1798. Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley” en tanto que;

Artículo 1799. La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común.

Como se ha dicho, las personas ya sean físicas o morales, son sujetos de derechos y obligaciones. La persona Física tiene capacidad jurídica o de goce desde su nacimiento y se pierde con la muerte, lo anterior conforme lo establece el artículo 22 del Código Civil para el Distrito Federal; Del mismo modo, la capacidad de ejercicio

---

<sup>24</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones, Décimo segunda edición, Editorial Porrúa, México, 1999, p. 392.

<sup>25</sup> SÁNCHEZ MÁRQUEZ, Ricardo, Derecho Civil, Editorial Porrúa, México, 1998, pp. 179 y 180.

esta contenida el artículo 24 del Código en mención, y se adquiere al cumplir la mayoría de edad, por lo que la persona tiene en consecuencia la facultad de disponer libremente de su persona y de sus bienes, salvo las limitaciones que establece la ley, como es el caso los contenidos en el artículo 450 en cita; Respecto a las personas morales tienen solo capacidad de ejercicio y queda limitada a ejercitar todos los derechos que sean necesarios para realizar el objeto de su institución.

En lo que concierne al Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, hay que saber distinguir entre la capacidad que tiene el arrendador y la capacidad del arrendatario.

- **CAPACIDAD DEL ARRENDADOR:**

Este debe tener una capacidad general, pero también una especial, esto es, poder disponer del uso de la cosa, aunque no necesariamente sea el propietario del bien como lo señala el artículo 2401 del Código Sustantivo Civil para el Distrito Federal, de igual forma, la propia legislación otorga también esta facultad a:

- ⤴ Los que ejercen la Patria Potestad, conforme al párrafo segundo del artículo 436 solo pueden celebrarlo por un periodo no mayor a cinco años, ni recibir rentas anticipadas por más de dos años.
- ⤴ Usufructuario el artículo 1002 le concede la facultad para arrendar su derecho de usufructo, con la limitante de que este terminara al terminar el usufructo;
- ⤴ El artículo 2401, establece la facultad de celebrar este contrato por virtud de un mandato del propietario, o por disposición de la ley;
- ⤴ Por lo que respecta al copropietario de una cosa indivisa, y del arrendatario, estos pueden arrendar, pero los artículos 2403, y 2480 respectivamente, establece una restricción la cual es el consentimiento, en el primer caso de los demás copropietarios, y por lo que respecta al segundo caso con consentimiento del

arrendador;

- ⤴ El Albacea puede arrendar por un periodo no mayor a un año los bienes de la herencia, y si para el que caso de que el arrendamiento se mayor al plazo antes fijado, necesita el consentimiento de los herederos o legatarios.

- **CAPACIDAD EL ARRENDATARIO**

Solo se requiere de la capacidad general para celebrar el contrato de arrendamiento inmobiliario, pero como por cada regla hay excepciones, las cuales regulan en el Código Civil para el Distrito Federal, y son las siguientes:

- ⤴ El artículo 569, limita al tutor de arrendar para sí o para sus ascendientes, descendientes, cónyuge, o hermanos por afinidad o consanguinidad. Lo anterior debido a que por la posición en que se encuentra, pueda arrendarlos beneficiando a los posibles arrendatarios y en perjuicio del patrimonio del incapaz que se encuentra bajo su tutela.
- ⤴ Los artículos 2404 y 2405, establecen la restricción a la capacidad de goce de algunas personas, como son a los magistrados, jueces o cualesquiera otros empleados públicos, por sí o por interpósita persona para recibir en arrendamiento los bienes que en ellos intervengan con tal carácter; Así como a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos no pueden recibir en arrendamiento los bienes que están bajo su administración.

#### **1.2.2.4. AUSENCIA DE VICIOS.**

Al respecto señala Raúl Ortiz-Urquidi: “Para que la voluntad (primer elemento esencial del negocio jurídico) pueda legalmente obligar y por ello producir los efectos jurídicos deseados por el autor o las partes, se requiere: I, que sea expresada por

persona capaz, y II que no este viciada.”<sup>26</sup>

Ambroise Colin y Henry Capitant, refieren que. “El que realiza un acto puede obrar por error, ya sea espontáneo o provocado por maniobras dolosas; puede también ceder a una presión o violencia que se ejerza sobre él. El error, el dolo, la violencia, tienen por efecto alterar más o menos profundamente la manifestación de la voluntad privándola en ciertos casos de valor.”<sup>27</sup>

Por lo que, la ausencia de vicios se produce en el consentimiento, e implica que para el supuesto en que la voluntad manifestada no se encuentre libre de todo aquello que aleje de la intención real que es la celebración de un contrato, ó de otra manera, no se quiso externar esa voluntad ó esta es externada, pero no quiso atribuirle el sentido que de ella resulta, da como consecuencia que el contrato sea invalidado, y estos vicios se encuentran enumerados en el Código Civil de la siguiente forma:

Artículo 1812. El consentimiento no es valido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo.

Resulta necesario, hacer un breve comentario respecto a estos factores que influyen en la libre exteriorización de la voluntad.

- **ERROR**

En cuanto a esta causa, Ernesto Gutiérrez y González, define al error: “es una creencia sobre algo del mundo exterior o interior físico de un ser humano, que esta en discrepancia con la realidad, o bien es una falsa o incompleta consideración de la realidad. Pero siempre aunque se este en el error se tiene un conocimiento equivocado, pero un conocimiento al fin y al cabo”<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> ORTIZ-URQUIDI, Raúl, *Derecho Civil*, op. cit., p. 275.

<sup>27</sup> COLIN, Ambroise; y Henry Capitant, *Derecho Civil, Introducción, personas, estado civil, incapaces*, Volumen I, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2002, P.46

<sup>28</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, op cit., p. 329.

También, Luís Raúl Díaz González, expresa lo siguiente: “El error constituye una apreciación falsa de la realidad. El error puede ser de hecho o derecho.

El error de hecho cuando uno de los que contratan cree algo que no es, siempre y cuando esa falsa consideración se refiera al objeto materia de la operación.

El error de derecho es pensar que se celebra un contrato, pero en realidad se efectúa uno distinto.”<sup>29</sup>

Refiere Roberto Sanromán Aranda: “Se refiere a un concepto que no va conforme con la realidad, o un defectuoso conocimiento de ésta.

En un contrato el error no forzosamente lo conocen ambos contratantes, si lo conocieran estarían obrando de mala fe... sí se manifiesta el consentimiento, pero éste ha partido de un conocimiento falso; puede o no viciar o influir determinadamente en la voluntad, es por esto que se consideran tres tipos de error: de hecho de derecho y de cálculo.

El error de hecho recae sobre un punto del acto, el de derecho se origina en una creencia falsa respecto a una regla jurídica y el del cálculo consiste en un concepto falso sobre la cantidad, el cual puede corregirse...

...Y el error de derecho es falsa creencia de la realidad sobre las consecuencias jurídicas que va a producir la norma jurídica.<sup>30</sup>

Visto lo anterior, el Código Civil para el Distrito Federal, lo regula en los siguientes artículos:

Artículo 1813. El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando

---

<sup>29</sup> DÍAZ GONZÁLEZ, Luís Raúl, Manual de Contratos Civiles y Mercantiles, op cit., p. 7.

<sup>30</sup> SANROMÁN ARANDA, Roberto, Derecho de las obligaciones, op cit., pp.43 y 44



recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de lo 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 este en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.

Artículo 1814. El error de cálculo solo da lugar a que se rectifique.

Por lo tanto, hay una diferencia entre lo que se quiere voluntad y lo que se manifiesta, tiene su fundamento en la imprecisión, la distracción e incluso ignorancia de uno de las partes contratantes, lo que origina que exista un desacuerdo entre lo querido y lo externado, por lo que no hay la certeza de cual sería el verdadero sentido en que se habría manifestado la voluntad de no haber estado viciado el consentimiento, ya que se abre una gama de posibilidades, que van desde la posible negociación de determinadas cláusulas, e incluso la negativa de una o ambas partes a celebrar el contrato.

- **DOLO**

De acuerdo con Ambroise Colin y Henry Capitant, “La palabra dolo significa toda especie de artificio de que uno se sirve para engañar a otro. Por consiguiente, el dolo supone maniobras fraudulentas, manipulaciones, afirmaciones falaces empleadas para provocar el error en una persona y determinarla a ejecutar un acto”<sup>31</sup>

Ernesto Gutiérrez y González, señala: “dolo civil es el conjunto de maquinaciones empleadas para inducir al error y que determinan a la persona víctima de el, a dar su voluntad o darla en situación desventajosa, en la celebración de un acto jurídico”<sup>32</sup>

Respecto a este vicio del consentimiento, Jorge Mario Magallón Ibarra, dispone

---

<sup>31</sup> COLIN, Ambroise; y Henry Capitant, Derecho Civil, Introducción, personas, estado civil, incapaces, Volumen 1, *op. cit.*, p. 47.

<sup>32</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones, *op. cit.*, p. 358.

que: “El dolo es entendido por nuestro sistema civil como el empleo del engaño o insidia, la malicia y la doblez, precisamente para inducir a error o mantener en él a una de las personas contratantes. Este elemento es activo cuando produce un fraude y pasivo cuando sin acción, se permite -por disimulo-, que una de las partes se mantengan en el error.”<sup>33</sup>

Ahora bien en la primera parte del artículo 1815 del Código Civil para el Distrito Federal, conceptúa lo conceptúa de la siguiente manera:

Artículo 1815. Se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes;...

Artículo 1816. El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico.

De tal forma, que el dolo, es una conducta realizada por una o ambas partes o tercera persona, con el fin de que la otra se encuentre en un error y al estar es él mantenerla así con esa percepción irreal que tiene en relación a lo pactado, y que con ello obtener un beneficio, y que si es un motivo terminante para efectuar dicha transacción, origina su nulidad, como lo establece el artículo 1816 del Código multicitado.

- **MALA FE**

En lo que atañe a este vicio que afecta la voluntad, denota Luís Raúl Díaz González: “La mala fe es una conducta negativa o de omisión, lo quiere decir que conociendo el error en que co-contratante se halla, no hace nada por sacarlo de éste.

---

<sup>33</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, Instituciones de Derecho Civil, Tomo VI, *op. cit.* p. 282.

Como se aprecia, se disimula para aprovechar la falla de la otra parte”<sup>34</sup>

Igualmente Ernesto Gutiérrez y González, indica que este término es incorrecto, en virtud de que hay una incongruencia de tipo gramatical, ya que no hay actuación de mala fe, sino de mala intención, por lo que el autor manifiesta que la mala intención se entiende como la determinación de la voluntad individual, en orden a un fin que se opone a lo que el legislador de una época establece en protección de los derechos de los demás sujetos jurídicos; y que para el caso concreto de los contratos debe entenderse como Mala Intención: la determinación de la voluntad de una parte, o de las dos, en orden a la disimulación de error fortuito en que se encuentra la otra parte, al celebrar el contrato, o las maquinaciones que realiza, tendientes a mantener en ese error fortuito a su contraparte, determinación de la voluntad que se opone a lo que la ley vigente en ese momento, establece en protección de los que incurren en error fortuito.<sup>35</sup>

El artículo 1815 en su segunda parte del Código Civil para el Distrito Federal, preceptúa:

“Se entiende...; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.”

Por lo que a diferencia del dolo que es una conducta activa, en la mala fe existe una omisión, de no revelar el error en que se encuentra uno de los contratantes.

- **VIOLENCIA**

Luís Raúl Díaz González, destaca que “La violencia consiste en obtener el consentimiento de una persona mediante el uso de la fuerza o el empleo de amagos o amenazas. La primera se conoce como violencia física, la segunda como violencia

---

<sup>34</sup> DÍAZ GONZÁLEZ, Luís Raúl, Manual de Contratos Civiles y Mercantiles, *op. cit.* p. 7.

<sup>35</sup> Cfr. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las obligaciones, *op. cit.*, pp. 340 a 348

moral.”<sup>36</sup>

Ernesto Gutiérrez y González: “violencia es el miedo originado por la amenaza de sufrir un daño personal, patrimonial moral o pecuniario, y que lleva a dar la voluntad para realizar un acto jurídico”.<sup>37</sup>

Joaquín Martínez Alfaro, dice: “violencia es toda coacción grave irresistible e injusta, que se ejerce sobre una persona, para que consienta en obligarse en contra de su voluntad”<sup>38</sup>

Al respecto Código Sustantivo Civil para el Distrito Federal, regula lo siguiente:

Artículo 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.

Dicho de otra manera, la violencia, es un factor determinante para que una persona celebre un contrato, o lo celebre en condiciones de desventaja, ya que hay un medio de coerción físico o moral, que llevaría a peligrar su integridad física o respecto de su patrimonio o de las personas con las que tenga algún lazo afectivo.

- **LESIÓN**

Por lo que respecta a este apartado, Ignacio Galindo Garfias, precisa: “La lesión es una notoria desproporción entre lo que se da y lo que se recibe a cambio. La lesión no puede presentarse en los actos a título gratuito, ni en los contratos unilaterales.

---

<sup>36</sup> DÍAZ GONZÁLEZ, Luís Raúl, Manual de Contratos Civiles y Mercantiles, *op. cit.*, p. 7.

<sup>37</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones, *op. cit.*, p. 364.

<sup>38</sup> MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín, Teoría de las Obligaciones, Octava edición, Editorial Porrúa, México, 2001, p. 101.

Tiene lugar, en los contratos bilaterales.

PLANIOL dice que en la lesión hay un error, en cuanto al valor de lo que se da respecto de lo que se recibe.

... Pero la lesión, no es una acción de nulidad, sino de *rescisión*. No obstante, el artículo 2230 del Código Civil, incluye a la lesión, como causa de nulidad.”<sup>39</sup>

Para Rafael De Pina, “la lesión es un daño derivado del desequilibrio de las prestaciones recíprocas de un contrato oneroso, y que más que un vicio es una consecuencia derivada del error, el dolo, mala fe, violencia.”<sup>40</sup>

La lesión, la encontramos reseñada en el Código Civil, a diferencia de los vicios de la voluntad que preceden, dentro de las disposiciones generales, específicamente en:

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

El derecho concedido en este artículo durara un año.

Resulta necesario hacer hincapié, que la lesión esta íntimamente ligada a los demás vicios de la voluntad, dado que, es consecuencia inmediata de estos, ya que la parte contratante que externo dicha manifestación bajo estos supuesto es por la

---

<sup>39</sup> GALINDO GARFIAS, Ignacio, Derecho Civil, Primer Curso, Parte general. Personas. Familia, Décima edición, Editorial Porrúa, México, 1990, p 234.

<sup>40</sup> Cfr. PINA, Rafael de, Derecho Civil Mexicano, Obligaciones civiles-contratos en general, Volumen III, Octava edición, Editorial Porrúa, México, 1993, pp. 287 y 288.

situación de que se encuentra ante una desventaja frente a lo otra parte contratante, y que no habría sucedido así en otras condiciones.

Tendiendo que, el contrato de arrendamiento al igual que los demás, para que la voluntad externada por las partes, o sea, el consentimiento para contratar, surta sus efectos plenos, debe estar libre vicios que afecten la voluntad de las partes en el contrato, en caso de ser así puede hacerse valer alguna causa de nulidad ante la autoridad jurisdiccional. Para el caso de que existiesen y cesen los efectos de estos vicios, sí la parte afectada ratifica dicho acto jurídico, éste surte plenos efectos y no podrá en lo subsiguiente reclamarlos. Con excepción de que, no puede renunciar a ejercitar la nulidad que resulte por el dolo o violencia, ello por disposición legal expresa.

## CAPITULO 2

### **EL DESUSO DE LA SATISFACCIÓN DEL OBJETO COMO FORMA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

En lo que concierne al Contrato de Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, tiene una temporalidad, es decir esta limitado en cuanto a su duración, y este se deduce del numeral 2398 del actual Código Civil para el Distrito Federal.

Dada la naturaleza limitada en cuanto a la duración del arrendamiento, existen diversas formas de terminación, enumeradas en las fracciones I a la IX del artículo 483 del Código Civil para el Distrito Federal. Siendo, la fracción I, es esencial para efectos de este trabajo de investigación, y la cual considera tres modos de concluir dicho contrato, siendo los siguientes:

- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato
- O por ley;
- O por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

De las tres hipótesis antes referidas, en sí mismas no generan controversia alguna, puesto que se desprenden de la temporalidad del contrato de arrendamiento, es decir, se contrata por un lapso de tiempo, de no ser así sería un contrato diverso, es por ello que son formas naturales de terminación del contrato.

No obstante, cabe mencionar que en las fracciones III a IX, denotan la controversia entre las partes contratantes, por lo que interviene el estado a través de su órgano jurisdiccional, por lo que son causales forzosas de terminación anticipada del

contrato, pese a su temporalidad.

Para el estudio de las causas de terminación, es menester entender lo que es objeto como un elemento esencial de todo contrato, sin el cual, no puede llevarse a cabo la celebración de este acto jurídico, porque conllevaría a la inexistencia del mismo.

## **2.1. CONCEPTO DE OBJETO.**

Antes de tratar la conceptualización dentro del Código Civil, cabe mencionar que el término objeto, se entiende de diversas formas, es decir, de una manera elemental o compleja, de acuerdo al contexto, y la materia en que se le ubique, y así:

El diccionario Enciclopédico Santillana, nos refiere: “Objeto s.m. 1. Cosa, especialmente la de carácter material. 2. Aquello a lo que van dirigidos una acción, un pensamiento, un sentimiento etc. 3. Finalidad, propósito. 4. Materia o asunto estudiado por una ciencia, en un escrito, una conferencia,”<sup>1</sup> etc., por mencionar algunas.

El lenguaje jurídico no es la excepción, ya que este puede ser ubicado dentro de las obligaciones como un elemento de existencia, o como elemento del contrato, aunado que estos últimos son una fuente generadora de obligaciones, pero que es menester diferenciar. El objeto como elemento de la obligación, que es la conducta consistente en un dar, hacer o no hacer, que el deudor se obliga a realizar en favor del acreedor; Dentro de la primera conducta, es decir la de dar, se alude a las cosas, en cambio en las referentes a hacer o no hacer, consisten en realizar respectivamente una acción ó una abstención.

Por lo que respecta al objeto como elemento del contrato, Guillermo A. Borda, lo conceptualiza como: “El objeto de los actos jurídicos es la cosa o hecho sobre el cual

---

<sup>1</sup> Diccionario Enciclopédico Santillana, Editorial Santillana, España, 1992, p. 10.



recae la obligación contraída. En otras palabras, es la prestación adeudada.<sup>2</sup>

Así mismo Ignacio Galindo Garfias, señala, “El objeto de la relación Jurídica.- Desde el punto de vista del acreedor, el objeto de la relación jurídica consiste en una facultad o conjunto de facultades (crédito); desde el punto de vista del deudor en un deber o conjunto de deberes (deuda).

... el objeto de la relación jurídica desde el punto de vista del deudor esta constituido por el deber a cargo de los sujetos en ella, de observar un cierto comportamiento.”<sup>3</sup>

### **2.1.2. CLASIFICACIÓN DEL OBJETO.**

En cuanto a la clasificación del objeto, encontramos que como en su conceptualización, lo podemos ubicar como parte de la Obligación o del Contrato, las cuales están estrechamente ligados, pero el texto del numeral 1824 del vigente Código Civil para el Distrito Federal, no hace una distinción entre ambos y el cual a continuación se transcribe:

Artículo 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.

Ahondando al respecto, Raúl Ortiz-Urquidi, hace el siguiente señalamiento: “...El objeto, como elemento esencial del negocio, no consiste precisamente en la cosa o en el hecho material sobre el cual recae el negocio, sino natural y propiamente en la producción de consecuencias dentro del campo del Derecho, consecuencias que no son otras que la creación, la transmisión, la modificación o la extinción de derechos y obligaciones (todo negocio persigue, tiene por objeto producir uno o más efectos o

---

<sup>2</sup> BORDA, Guillermo A, Manual de Derecho Civil, Parte General, Décima Quinta Edición, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, Argentina, 1991, p. 437.

<sup>3</sup> GALINDO GARFIAS, Ignacio, Derecho Civil, *op. cit.*, p. 236.

consecuencias, y toda obligación, aparte de ser siempre correlativa de un derecho subjetivo, tiene por objeto una prestación que puede ser de dar, de hacer o de no hacer) desprendemos que la palabra objeto tiene al respecto las siguientes acepciones:

I. La de objeto directo o inmediato del negocio y que no es otro que la producción de consecuencias jurídicas (crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones);

II. La del objeto indirecto o mediato del propio negocio, que no viene a ser sino el objeto directo de la obligación creada, transmitida, modificada o extinguida, es decir, una prestación de dar, de hacer o de no hacer; y

III. La de objeto sinónimo de la cosa o el hecho material del negocio. “<sup>4</sup>

Rafael Rojina Villegas, indica: “que por cuestiones prácticas y de lenguaje se ha confundido el objeto de los contratos con el objeto de las obligaciones, confusión que tiene su origen en el numeral 1824 del Código Civil para el Distrito Federal.

Doctrinalmente, se distingue entre objeto directo y objeto indirecto de un acto jurídico. El primero es la creación, transmisión, modificación o extinción de una obligación, y el segundo, es la cosa que debe darse, el hecho que debe realizarse y que son propiamente el objeto de la obligación.”<sup>5</sup>

Igualmente, Miguel Ángel Zamora y Valencia, afirma: “será objeto indirecto del Contrato la cosa como contenido del dar (que debe ser posible;) el hecho como contenido del hacer (que debe ser posible y lícito) y la abstención como contenido del no hacer (que debe ser posible y lícita).

---

<sup>4</sup> ORTIZ-URQUIDI, Raúl, Derecho Civil, op cit., p. 288.

<sup>5</sup> Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo V, Volumen I, Séptima Edición, Editorial Porrúa México, 1998, p. 287.

La creación de la transmisión (si en algunas legislaciones la modificación y la extinción) de derechos y obligaciones, no es ni puede ser objeto del contrato, sino que estas situaciones son la consecuencia o resultado del propio contrato como acto jurídico que motivó o actualizó un supuesto de derecho.

Sin embargo como tales consecuencias son precisamente la razón del ser de los contratos, el motivo que impulsa a las personas a vincularse jurídicamente, es por lo que se ha originado la confusión, considerando la creación y transmisión de derechos y obligaciones como el objeto directo de los contratos. Además el equivoco también puede tener su origen en los términos del objeto, que es la conducta y objetivos o finalidades del contrato que son los de producir las consecuencias consistentes en la creación o en la transmisión de derechos y obligaciones.

Por lo tanto se insiste en que la creación y la transmisión de derechos y obligaciones son las consecuencias del contrato, pero nunca su objeto”.<sup>6</sup>

Para poder diferenciar el objeto desde el punto de vista del contrato y de las obligaciones, es menester señalar:

Primeramente, el objeto del contrato, esta contenido en el artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal que preceptúa:

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

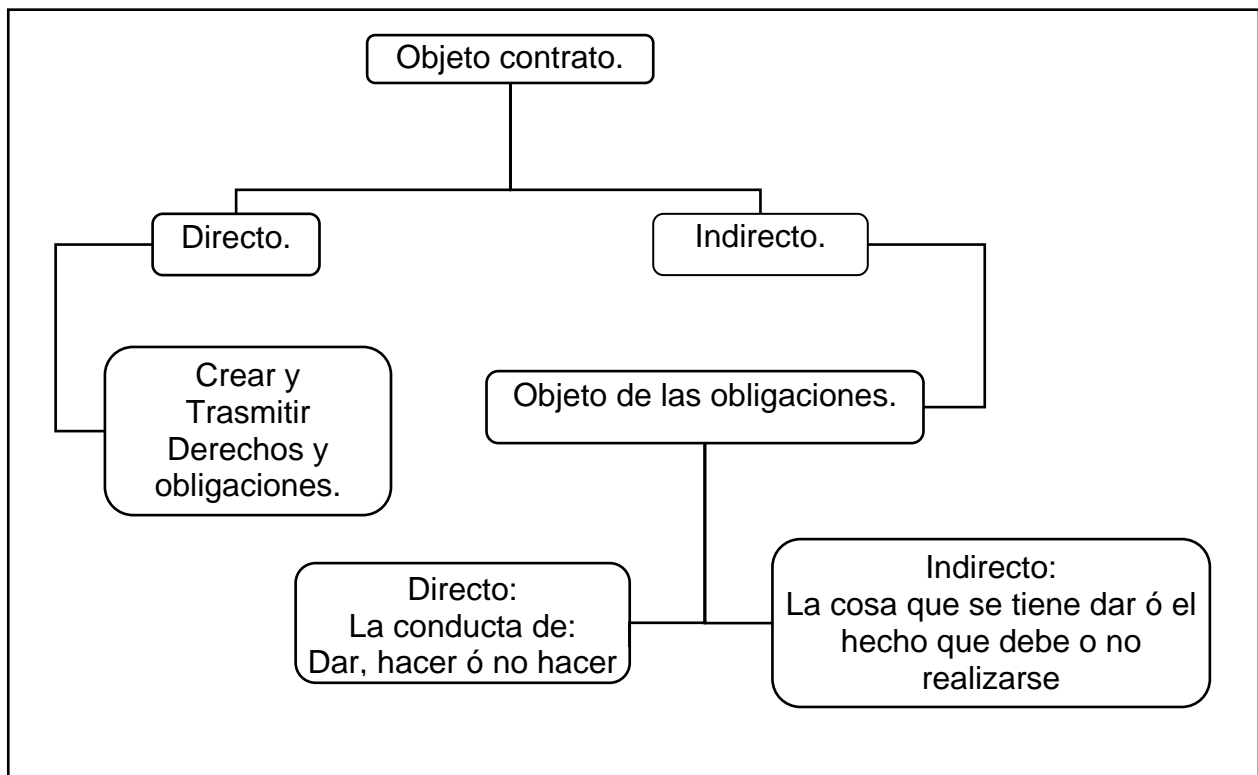
A continuación, el objeto en las obligaciones se contienen en el numeral 1824 del citado Código Sustantivo, el cual fue antes transcrito, que se divide a su vez en objeto directo e indirecto. Respecto al primero, consiste en la realización de una

---

<sup>6</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, *op. cit.*, pp. 30 y 31.

conducta del deudor, encaminada a la prestación de dar, o la realización o abstención de un hecho. Y siendo el segundo la cosa- objeto que se debe dar, el hecho por el cual se obliga a desplegar una conducta activa o pasiva.

Así, al final, el objeto del contrato antes citado es su objeto inmediato o directo, en otras palabras, es la creación y transferencia de derechos y obligaciones; y el objeto de las obligaciones –tanto directo- que es la acción activa (dar, hacer) o pasiva ( no hacer), -como indirecto- que es la cosa a entregar, lo que se debe de hacer o la abstención de realizar una determinada conducta, conforman el objeto indirecto de dicho contrato, los cuales están interrelacionados, puesto que tienen un mismo fin, como señalo en el siguiente diagrama:



Una vez establecida la diferencia entre el objeto del contrato y el de la obligación, en el artículo 1824 de la legislación Sustantiva Civil, encontramos: que esta

dentro del Libro Cuarto “De las Obligaciones, Primera parte De las obligaciones en general, Titulo Primero Fuentes de las obligaciones, Capitulo I Contratos. En otras palabras dicho numeral, se encuentra específicamente dentro la normatividad aplicable a los contratos, por consiguiente es una forma generadora de obligaciones, al que se le atribuyen la creación y transmisión de derechos y obligaciones.

Asimismo Con respecto a las obligaciones de dar, hacer, y no hacer, comprendidas en las fracciones I y II del numeral en cita, se encuentran reguladas de manera específica dentro del Libro Cuarto “De las Obligaciones, Primera parte “De las obligaciones en general”, Titulo segundo Modalidades de las obligaciones, Capitulo V “De las obligaciones de dar y en el Capitulo VI “De las obligaciones de hacer o no hacer”, por ende son las prestaciones debidas al deudor.

Tomando en consideración lo ya expuesto en relación a la clasificación del objeto, ahora se explica a cada uno de ellos:

### **2.1.2.1. OBJETO DIRECTO.**

Dentro de los actos jurídicos encontramos al Convenio en sentido amplio el cual es el acuerdo de voluntades de dos o más personas con el fin de crear transmitir, modificar ó extinguir derechos y obligaciones; y dentro de éste encontramos al contrato que tiene la función positiva que es la de crear y transmitir derechos y obligaciones, y son precisamente estas funciones, el objeto directo del contrato. Primeramente partamos de lo que se entiende por crear y transmitir.

En cuanto a la palabra transmitir, el Diccionario de la Lengua Española contempla: “(Del Lat. *transmitiere*). tr. Trasladar, transferir.|| 7. Der. Enajenar, ceder o dejar a alguien un derecho u otra cosa.”<sup>7</sup> Esto es, la acción de dar a otro una cosa, y la

---

<sup>7</sup> Diccionario de la Lengua Española, Vigésima Segunda Edición, Tomo 10 Editorial Espasa, España, 2001, p. 1502.

finalidad de la celebración de contratos es precisamente ceder derechos y obligaciones que se tienen sobre alguna cosa, al externar esa oferta hacia persona determinada o indeterminada y esta acepta dicha oferta se establece el consentimiento (se reúnen los elementos de existencia), se transmiten todos y cada uno de los derechos y obligaciones que se tienen sobre el objeto motivo del contrato, y surte sus efectos jurídicos, no podemos hablar aquí de que son plenos, ya que como es bien sabido hay contratos que requieren una determinada formalidad para que surtan efectos contra terceros. En el contrato de arrendamiento, su objeto directo es la transmisión del uso y goce temporal de una cosa.

Ahora, ¿Que se entiende por crear? El Diccionario de la Lengua Española lo define al respecto: “(Del lat. creare).||2. Establecer, fundar, introducir por primera vez algo; hacerlo nacer o darle vida, en sentido figurado”.<sup>8</sup>

En lo que concierne al objeto del contrato, el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, menciona: Que el objeto jurídico, directo es la creación y transmisión de derechos y obligaciones. Al respecto debemos recordar que el contrato es una fuente de obligaciones y como tal, crea obligaciones.<sup>9</sup>

También Ernesto Gutiérrez y González, establece que: “El Objeto del contrato tiene tres conceptos, y uno de ellos es como el objeto directo de los contratos, y que se desprende de la definición establecida respecto del contrato dentro del Código Civil y el cual tiene como función la creación y transmisión de derechos y obligaciones.”<sup>10</sup>

En consecuencia, cuando las partes llevan a cabo la celebración de un contrato, quieren las consecuencias que implican dicha concertación, dicho de otra manera, se originan y transmiten los derechos y las obligaciones, en forma unilateral, bilateral. Al externar su consentimiento y que el objeto se encuentre determinado (elementos de existencia), se generan todas y cada una de las consecuencias jurídicas de dicho acto

---

<sup>8</sup> Ibidem Tomo 4, P. 459.

<sup>9</sup> Cfr. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Contratos Civiles, op. cit., p. 25 y 26.

<sup>10</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones, op cit., p. 277.

jurídico.

Por lo tanto, dentro del contrato en estudio, la creación de derechos y obligaciones surge al celebrar el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, reiterando que el derecho, que tiene una de las partes contratantes es, una obligación para la otra y viceversa, en virtud de que, es un contrato de acuerdo a su clasificación bilateral, y el cual fue analizado en el capítulo uno, y que retomare para efectos de elaboración del siguiente cuadro comparativo:

OBLIGACIONES	DERECHOS
<i>Arrendador.-</i> Conceder el uso y goce temporal de una cosa.	<i>Arrendatario.-</i> Se le conceda el uso y goce temporal de una cosa.
<i>Arrendatario.-</i> Pagar el precio u otra cosa equivalente siendo estos ciertos y determinados	<i>Arrendador.-</i> Se le pague un precio cierto.
<i>Arrendador.-</i> Entregar la cosa con todos sus elementos necesarios para el destino que se acordó ó para el que esta destinado por su naturaleza.	<i>Arrendatario.-</i> Se le entregue la cosa arrendada.
<i>Arrendatario.-</i> Servirse de la cosa para el destino pactado.	<i>Arrendador.-</i> Rescindir el contrato en caso de que el arrendatario cambie la forma de la cosa arrendada.
<i>Arrendador.-</i> Conservar la cosa en buen estado durante el arrendamiento, realizando las reparaciones necesarias.	<i>Arrendatario.-</i> Se de mantenimiento a la cosa para conservarla en buen estado, durante el tiempo del contrato.
<i>Arrendatario.-</i> Informar al arrendador de las reparaciones que se necesitan para la conservación de la cosa.	<i>Arrendador.-</i> Que el arrendatario le de aviso de las reparaciones que requiera la cosa para su conservación, y en caso de incumplimiento exigir el pago de

	daños y perjuicios por su negligencia.
<i>Arrendador.-</i> Garantizar el uso pacifico de la cosa al arrendatario.	<i>Arrendatario.-</i> Se le garantice el uso pacifico de la cosa arrendada durante la vigencia del contrato.
<i>Arrendatario.-</i> Informar de toda usurpación dañosa por parte de terceros y defender la cosa como poseedor derivado.	<i>Arrendador.-</i> Que se de le aviso de esta usurpación y en caso de negligencia del arrendatario, este le pague daños y perjuicios.
<i>Arrendador.-</i> Responder de los daños y perjuicios frente al arrendatario por vicios ocultos en la cosa.	<i>Arrendatario.-</i> El arrendador responda por los vicios ocultos en la cosa arrendada.
<i>Arrendador.-</i> Pagar las mejoras hechas por el arrendatario.	<i>Arrendatario.-</i> Le pague el arrendador, las mejoras que realizo sobre la cosa arrendada.
<i>Arrendatario.-</i> De restituir la cosa al término del arrendamiento.	<i>Arrendador.-</i> Se le restituya la cosa tal y como la entrego al iniciar el arrendamiento.

Los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario no se limitan a las mencionadas en el cuadro que antecede, ya que, solo se toman de referencia para tener una mayor claridad de que, a cada derecho de una de las partes, tiene su correlativa obligación a favor de la otra.

#### **2.2.2.2. OBJETO INDIRECTO.**

Javier Martínez Alarcón, establece, que lo contratos “tienen por objeto la conducta del obligado, que se manifiesta mediante la prestación o abstención (dar, hacer o no hacer). Esta conducta es el objeto directo de las obligaciones, pero debe



referirse a lo que se da, a lo que se hace o al lo que deja de hacerse. Por tanto, la cosa que el obligado debe dar, el hecho que debe hacer o no hacer, como enuncia el artículo 1824 del Código Civil para el Distrito Federal.

En este orden de ideas, ya que las obligaciones son el objeto directo de los contratos, el objeto directo y el indirecto de las obligaciones forman el objeto indirecto de los contratos.”<sup>11</sup>

En mi opinión, no se puede hacer una separación tajante, entre objeto directo e indirecto, ya que ambos se complementan, en virtud de que no puede haber creación ni transmisión de derechos si la partes contratantes no se obligan a dar una cosa, hacer o no hacer determinado hecho y dichas conductas no se pueden dejar al cumplimiento del deudor, sino que esta compelido a realizarla. Como se ha venido exponiendo, el objeto indirecto del contrato lo es el objeto directo de las obligaciones, es decir, la conducta que debe el deudor y esta puede ser en tres sentidos: Dar, hacer y no hacer.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, afirma que: “El objeto jurídico indirecto, del contrato es el objeto directo de la obligación esto es, el dar, hacer o no hacer, y menciona que el objeto material del contrato, se refiere a la cosa que se tiene que dar, al hecho que se tiene que realizar y a la conducta de la que debe abstenerse.”<sup>12</sup>

Por tanto, señaló que este elemento esencial, es un medio contractual que debe tener un propósito, una finalidad, esto es , sobre lo que recae el contrato.

Las conductas típicas, materia de los contratos, son:

- a) Dar (acción positiva).
- b) Hacer (acción positiva), y

---

<sup>11</sup> MARTÍNEZ ALARCÓN, Javier, Teoría General de las Obligaciones, *op. cit.*, p. 38.

<sup>12</sup> Cfr. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Contratos Civiles, *op. cit.*, p. 25 y 26.

c) No hacer o tolerar (acción negativa).

Cada uno de los anteriores comportamientos, deben revestir los requisitos establecidos en la propia legislación, para el efecto de no incurrir en ilicitud. Siendo los siguientes:

➤ **DAR:**

Primeramente, Guillermo A. Borda, precisa: “de las obligaciones de *dar* el objeto es exclusivamente respecto a la realización de una conducta humana positiva, activa y la cual es la conducta prometida al deudor, es decir la de entregar la cosa.”<sup>13</sup>

Aunado a que, Efraín Moto Salazar, precisa claramente, “Son obligaciones de dar, aquellas cuyo contenido es la entrega de la cosa.

Al respecto, Ramón Sánchez Medal, la define como: “La cosa objeto o el llamado el Objeto-cosa del contrato, debe existir en la naturaleza; ser determinada o determinable en cuanto a su especie; y estar en el comercio.”<sup>14</sup>

Por ende la cosa que se debe dar, debe satisfacer los puntos expresados en el artículo 1825 del Código Civil, que a continuación se indica:

Artículo 1825. La cosa objeto del contrato debe: 1o. Existir en la naturaleza. 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3o. Estar en el comercio.

En lo que concierne a *existir en la naturaleza*, se refiere lo que señala que el bien materia de la operación tiene que ser real, esto es debe existir físicamente, por esta causa el Contrato no puede versar acerca de cosas inexistentes, si fuese así, la

---

<sup>13</sup> Cfr. BORDA, Guillermo A. Manual de Derecho Civil, Parte General, *op. cit.*, P. 438.

<sup>14</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, *op. cit.*, p. 35.

prestación sería imposible. Aunque hay una excepción, la cual se encuentra en el artículo 1826 el cual señala que “Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato...”, hipótesis normativa, que no es aplicable al contrato de arrendamiento.

Por lo que se refiere a *estar en el comercio*, es la exigencia que determina que el bien sobre el que trata el contrato debe ser susceptible de apropiación por parte de particulares, conforme lo señala el artículo 747 del Código Civil y que su enajenación no este prohibida por la norma jurídica, como lo señalan los artículo 748 y 749 de la citada legislación.

Y por último a que *sea determinado o determinable*, este requisito sólo trata de que el bien, o bienes sobre los que se contrata puedan medirse, pesar o expresar en cantidad precisa.

De lo anterior, se deduce que, jamás llegarán a un acuerdo personas que desconocen características como la cantidad y la calidad de los objetos propuestos para negociar.

En consecuencia, en el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, existen dos objetos indirectos, por un lado la cosa y por otro lado el precio ó pensión rentística.

Respecto a la cosa, ¿Qué se puede dar en arrendamiento?, el artículo 2400 Ley sustantiva de la materia, nos señala como regla general todos los bienes no consumibles, los cuales deben ser susceptibles de apropiación particular conforme al artículo 2401, y por excepción los que la ley prohíbe arrendar, como son el uso y la habitación contenida en el artículo 1051, así como, la localidad destinada para habitación que no reúna las condiciones de higiene y salubridad, citada en el artículo 2448-A del multicitado Código Civil. Por ende, la cosa objeto del contrato debe ser cierta y determinada, es decir debe haber identidad en ella, de no ser así, el contrato sería nulo o invalido.

En lo correspondiente al precio, es la contraprestación por el uso o goce temporal de la cosa, el cual debe ser cierto como lo ordena el artículo 2398, en congruencia con el siguiente numeral:

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

Dicho de otra forma, la renta debe pagarse en una suma de dinero, o en otros bienes, siempre y cuando puedan identificarse, medirse, pesar.

Señalando que, en el caso concreto del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, encontramos con la siguiente salvedad:

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

Por otro lado, la regulación específica que se encuentra en el Código Civil para el Distrito Federal, respecto a las obligaciones de dar, la establece el artículo 2011, que a la letra dice:

Artículo 2011. La prestación de cosa puede consistir:

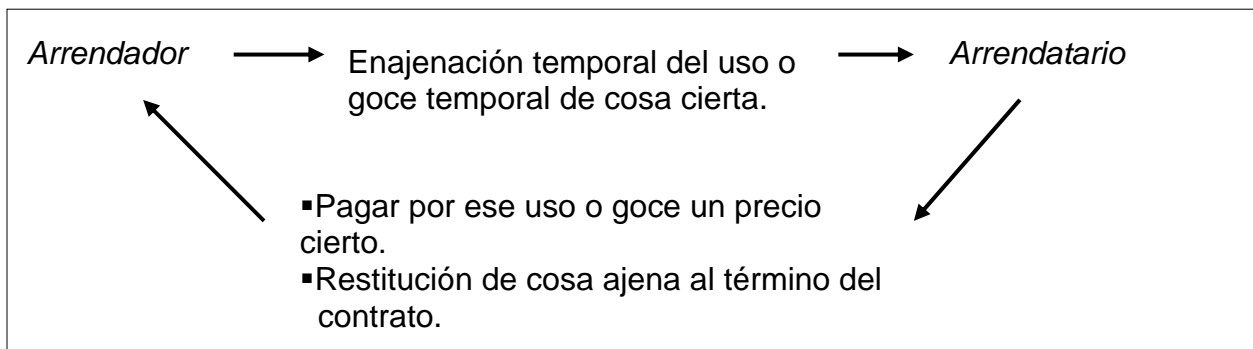
- I En la traslación de dominio de cosa cierta;
- II En la enajenación temporal de uso y goce de cosa cierta;
- III En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

De la lectura del numeral transcrito, se desprende en su redacción, una conducta de dar en forma amplia y no limitativa, la cual consiste en transmitir derechos y obligaciones en forma definitiva o temporal, y no como la cosa que el obligado debe dar, sino como debe darla (trasladando, enajenando ó restituyendo).

Dentro de las tres fracciones ya citadas, solo tienen aplicabilidad al Contrato de Arrendamiento la II y III, esto es debido a que, en la primera fracción contempla la traslación del dominio de cosa cierta, sin bien es cierto, que se entrega en el arrendamiento una cosa cierta, también lo es, que dada su naturaleza jurídica de dicho contrato, este es temporal.

En el segundo supuesto, esa enajenación temporal de uso y goce del bien inmueble, una vez que se dio la cosa por cierto tiempo, esta deberá ser restituida al término del contrato.

El objeto indirecto en el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, es como a continuación se señala:



➤ **HACER O NO HACER:**

Primeramente ¿Que se entiende por hacer o no hacer?, a lo que la doctrina ha

señalado lo siguiente:

Rafael Rojina Villegas, establece que el hecho, es personal y el cual debe realizarlo el obligado ó abstenerse de realizarlo, siempre y cuando este no contravenga lo establecido por una norma jurídica, e incluso a las buenas costumbres, es decir, en ambos casos se establecen para darse un convivencia armónica, con la diferencia que mientras las primeras tiene un sanción por su incumplimiento y puede coaccionarse a su debido cumplimiento por parte del estado, y las segundas su sanción es diversa, como la de un reclamo o señalamiento dentro de la colectividad y en lo individual lo que sería el remordimiento.<sup>15</sup>

Por tanto el *hacer*, es efectuar, ejecutar, realizar algo, es decir, es una conducta positiva, dinámica, activa; Y consecuentemente, por *no hacer*, es abstenerse, omitir, realizar algo, es decir es una conducta negativa, estática; Así, ambas conductas, deben de comprender dos requisitos indispensables, los cuales se encuentran el artículo 1827 del actual Código Civil para el Distrito Federal, que literalmente establece:

Artículo 1827. El hecho positivo o negativo, objeto del contrato debe ser:

I Posible;

II Lícito.

Así el *ser posible*. Lo cual significa que la conducta positiva o negativa pueda ser desarrollada; A *contrario-sensu*, imposible, se considera que es incompatible con una regla impuesta por la naturaleza, o con una norma jurídica de tipo prohibitivo, ya sea de carácter administrativo o penal.

No se considera imposible el hecho que no puede ejecutar una persona, pero

---

<sup>15</sup> Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Op cit., P. 295 a 301.

que otra sí lo puede hacer en su lugar.

Por lo que, el Diccionario de Derecho Civil y Familia enuncia: “La posibilidad del hecho, se produce al realizar este, de acuerdo a las leyes que rigen en la naturaleza, así como, las normatividad aplicable. Ante la falta de alguna de estos supuestos nos encontramos ante una imposibilidad física o de una imposibilidad jurídica.”<sup>16</sup>

*Ser lícito.* Esta disposición establece que únicamente podrán ejecutarse conductas positivas o negativas que no vayan en contra de las normas jurídicas.

Hay que resaltar el principio que se estableció en la declaración francesa de los derechos del hombre y el ciudadano de 1789, en su artículo 5° establece: “Todo lo que no está prohibido está permitido”, el que se aplica a los actos de particulares, más no a los gubernamentales, ya que: Las autoridades sólo pueden hacer lo que les permite la ley<sup>17</sup>

El vigente Código Civil para el Distrito Federal, regula lo siguiente:

Artículo 1828. Es imposible el hecho de que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.

Artículo 1829. No se considerará imposible el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero sí por otra persona en el lugar de él.

Así, Luís Raúl Díaz González, lo complementa diciendo que: “Las conductas de hacer y de no hacer o tolerar, deben reunir los siguientes requisitos:

---

<sup>16</sup> Cfr. ÁLVAREZ DE LARA, Rosa María, Ingrid Brena Sesma, Juan Luís González Alcántara (coords.) Diccionario de Derecho Civil y Familia, Editorial Porrúa, México, 2004, P. 271.

<sup>17</sup> Cfr. Declaración Francesa de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789.

Ser posible, lo cual significa que la conducta positiva o negativa puede ser desarrollada. Se considera que es incompatible con una regla impuesta por la naturaleza o con una norma jurídica de tipo prohibitivo, ya sea de carácter administrativo o penal.

Por lo tocante a que sea lícito, esta disposición establece que únicamente podrán ejecutarse conductas positivas o negativas que no vayan en contra de las normas jurídicas.”<sup>18</sup>

Ahora bien, respecto el artículo 1830, menciona que es un hecho ilícito, lo que contraviene al orden público y las buenas costumbres,

Por consiguiente dentro del contrato de arrendamiento inmobiliario, por las conductas de hacer o no hacer, se desprenden de las obligaciones recíprocas tanto del arrendador como arrendatario, esto es, la realización o abstención de los actos a que se obligan.

Se sigue que, ante la imposibilidad de la existencia de la cosa en el presente ó en cuanto, a la incertidumbre de si llegara a existir ésta, no hay nada sobre que recaiga la celebración del contrato, es decir, no hay una base sobre la cual se transmitan derechos y obligaciones y por lo tanto, no se puede exigir la conducta del deudor de dar, hacer o no hacer.

## **2.2. DEFINICIONES DE COSA.**

El diccionario enciclopédico Santillana, define: “cosa en contraposición a persona o sujeto, el objeto de las relaciones jurídicas.”<sup>19</sup>

Al respecto Efraín Moto Salazar, realiza la siguiente observación: “Antiguamente,

---

<sup>18</sup> Cfr. DÍAZ GONZÁLEZ, Luís Raúl, Manual de Contratos Civiles y Mercantiles, op. cit., p. 5.

<sup>19</sup> Diccionario Enciclopédico Santillana, op cit., p. 324.



la doctrina jurídica llamaba cosa, solamente a los objetos que podían ser percibidos por medio del sentido del tacto; sin embargo, en la actualidad, se entiende por cosa, en derecho, todo lo que siendo percibido por cualquiera de los sentidos puede ser materia de una relación jurídica”.<sup>20</sup>

Asimismo, Nicolás Coviello, establece que esta palabra tiene diversos significados, pero que: “En el sentido jurídico, es todo lo que puede ser objeto de derechos patrimoniales; todo lo que es permutable, porque representa una utilidad estimable en dinero por vía directa o indirecta.

Deriva de aquí que cosa, como objeto de derechos, no es sólo lo que forma parte del mundo exterior y sensible, lo que ocupa un espacio, toda vez que no sólo puede producir una utilidad económica .”<sup>21</sup>

Aunado a que Ambroise Colin y Henry Capitant, exponen: “que hay confusión entre cosa y los derechos que se pueden tener sobre éstas, ya que las primeras no son bienes, ya que no tienen un valor económico, y este valor es en relación a los derechos que se ejercen sobre ella como un derecho real ó en su caso un derecho de crédito el cual nos lleva a acceder indirectamente a estas.”<sup>22</sup>

Para Raúl Lemus García, “La palabra cosa en su acepción más general significa todo lo que es o existe; en este sentido equivale a ser o ente. Los romanos usaban el término “res” como sinónimo o cosa.

En el campo jurídico cosa, es oposición a persona, “se entiende todo lo que puede ser objeto de un derecho. La cosa para que sea objeto de derecho precisa existir en la naturaleza; encontrarse en el comercio; que sea determinada o determinable,

---

<sup>20</sup> MOTO SALAZAR, Efraín, Elementos de Derecho, Cuarta edición, Editorial Porrúa, México, 1955, p. 199.

<sup>21</sup> COVIELLO, Nicolás, Doctrina del Derecho Civil, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, 2003, pp. 269 y 270.

<sup>22</sup> COLIN, Ambroise y Capitant Henry, Derecho Civil, Bienes, Patrimonio y Derechos Reales, Volumen 2, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2002, pp. 486 y 487.

lícita y útil a la persona.”<sup>23</sup>

Por lo que puede concluirse, que la acepción de la palabra cosa tiene, en el ámbito de derecho un significado restringido del que se le da en el lenguaje común, en el cual cosa es todo aquello que existe dentro de la naturaleza, ya sea material o inmaterial, y el cual puede tener o no valor económico.

Reiterando que, es objeto indirecto del contrato de arrendamiento inmobiliario, lo cual fue mencionado dentro del punto 2.1.2.2., siendo la cosa lo que el obligado debe dar, conforme a la fracción I del artículo 1824, y la cual debe cumplir los requisitos señalados en el artículo 1825, es decir, existir en la naturaleza, ser determinada o determinable, y estar dentro del comercio.

Con respecto al Contrato de Arrendamiento, el objeto está constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio cierto y determinado.

No pasa desapercibido lo expresado por Antonio de Ibarrola, quien hace la distinción entre la cosa y bien: “jurídicamente dentro de lo general cosas encontramos la especie bienes. Las cosas se convierten en bienes no cuando son útiles al hombre, sino cuando quedan apropiadas.”<sup>24</sup>

### **2.3. DEFINICIÓN DE BIEN.**

Para empezar el Diccionario Enciclopédico Santillana, lo define como: “Conjunto de dinero, fincas, inmuebles, valores inmobiliarios, maquinas, etc., que posee una persona, institución o empresa” la palabra bien deriva de la voz latina Bonum (dicha, bienestar), Así también dentro de contexto económico significa todo aquello que es útil al hombre.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> LEMUS GARCÍA Raúl, *Derecho Romano*, *op. cit.*, P. 139.

<sup>24</sup> IBARROLA, Antonio de, *Cosas y Sucesiones*, Séptima Edición, Editorial Porrúa, México, 1991, p. 79.

<sup>25</sup> *Diccionario Enciclopédico Santillana*, *op. cit.*, pp. 79 y 80.

El Diccionario Jurídico Mexicano, expresa: “I. (Del latín bene, entre sus acepciones están: utilidad, beneficio, hacienda, caudal). Jurídicamente se entiende por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación, entendiendo como tales, las cosas que no se encuentran fuera del comercio por naturaleza o por disposición de la ley”.<sup>26</sup>

Respecto a este tema, Efraín Moto Salazar, indica que las cosas se vuelven bienes cuando son susceptibles de apropiación, siendo la diferencia entre cosa y bien, en que la primera es percibida por los sentidos, y que pueden dar origen a un acto jurídico; y el segundo es también la cosa, con la salvedad de que es susceptible de apropiación.<sup>27</sup>

Ambroise Colin y Henry Capitant, mencionan que: “se llaman bienes los elementos del patrimonio, es decir, las cosas que pueden ser objeto de un derecho y representan un valor pecuniario”<sup>28</sup>

Además, Jorge Alfredo Domínguez Martínez, plasma diversas definiciones de acuerdo al ámbito en que se encuentre; Así tenemos que: “En su acepción económica, es todo lo útil al hombre.

En cuanto a su conceptualización en el derecho, debe este diferenciarse entre el sentido amplio y bien de carácter estrictamente patrimonial. En el primer sentido comprende lo que es susceptible de protección jurídica independientemente de que tenga carácter patrimonial; Y en relación, al bien en su aspecto patrimonial es aquel que tiene un valor económico y que son susceptibles de apropiación particular.”<sup>29</sup>

Siendo entonces que, las cosas el género y los bienes la especie, y como ejemplo de ello, la tierra (terreno) lo cual es percibido por los sentidos, cuando es

---

<sup>26</sup> Diccionario Jurídico Mexicano, Décima edición, Tomo A-Ch, Editorial Porrúa – Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1997, P. 338.

<sup>27</sup> Cfr. MOTO SALAZAR, Efraín, Elementos de Derecho, *op. cit.*, p. 199

<sup>28</sup> COLIN, Ambroise y Henry Capitant. Derecho Civil. Bienes, Patrimonio y Derechos Reales, *op. cit.*, p. 486.

<sup>29</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, Octava Edición, Editorial Porrúa, México, 2000, p. 299.

susceptible de apropiación particular, se denomina bien.

### **2.3.1. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES.**

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal, en su Libro Segundo Título Segundo hace la clasificación de los bienes de la siguiente manera:

CAPITULO I De los Bienes Inmuebles;

CAPITULO II De los muebles;

CAPITULO III De los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen;

CAPITULO IV De los bienes mostrencos, y

CAPITULO V De los bienes vacantes.

Doctrinariamente existen otros criterios para la clasificación de los bienes, los cuales toman la citada por el Código Civil para el Distrito Federal y la cual la desglosan para una mejor ubicación y sistematización de los bienes.

Que para efectos prácticos del presente trabajo de investigación solo se entrará al estudio de la clasificación de bienes muebles e inmuebles, y específicamente los últimos mencionados por ser estos, objeto indirecto del contrato de arrendamiento inmobiliario.

Al respecto de la clasificación señalada en el párrafo anterior, Javier Tapia Ramírez, indica que: “El verdadero fundamento de la clasificación radica en la distinta naturaleza de los mismos mueble e inmuebles; es decir, los muebles pueden ser reproducidos o multiplicados con la intervención del hombre o sin ella, además de que tienen la posibilidad de trasladarse de un lugar a otro, salvo las disposiciones de la ley;... mientras que los segundos permanecen fijos, y su movilidad comercial es más limitada por las formalidades legales exigidas para tal efecto. Sin embargo, este criterio se complica cuando se hacen aparecer muebles como inmuebles y viceversa, no de

acuerdo con su naturaleza, sino por disposición de la ley.<sup>30</sup>

### **2.3.1.1. MUEBLES.**

Respecto a esta clasificación me referiré brevemente, en merito de las razones expuestas en el punto que antecede.

Así pues, Ambroise Colin y Henry Capitant, definen: “Los muebles son las cosas que pueden ser desplazados, transportadas de un lugar a otro, como una butaca, un caballo, un lingote, una moneda.”<sup>31</sup>

De igual forma, señala Javier Tapia Ramírez: “Mueble es toda aquella cosa o bien que tiene como característica poder trasladarse, ya sea por sí mismo o por un agente extraño, de un lugar a otro sin detrimento o menoscabo de su forma o naturaleza, así como ser útil en el lugar que se encuentre.”<sup>32</sup>

Por lo que esta clasificación tiene dos subclasificaciones, la primera de ellas contenida en el Artículo 752 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que “Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley.”

En cuanto a su naturaleza es la misma legislación civil que señala en su Artículo 753, son aquellos que pueden moverse de un lugar a otro por sí o por una fuerza ajena a ellos.

Por disposición de la ley, enumera expresamente diversas hipótesis en sus artículos 754 a 759, siendo las siguientes: las obligaciones, derechos o acciones que versen sobre bienes muebles o cantidades exigibles teniendo su origen en una acción personal, las acciones de los socios en asociaciones o sociedades, las embarcaciones,

---

<sup>30</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier, Bienes, Editorial Porrúa, México, 2004, p. 63.

<sup>31</sup> COLIN, Ambroise y Henry Capitant, Derecho Civil, Bienes, Patrimonio y Derechos Reales, *op. cit.*, p 487.

<sup>32</sup> TAPIA RAMÍREZ, Javier, Bienes, *op. cit.* 2004, p.64

los materiales provenientes de demoliciones de edificios o que se hayan acumulado en mérito de la reparación o construcción de uno nuevo, los derechos de autos, y por exclusión los que la ley no señale como bienes inmuebles.

Respecto a la clasificación de los bienes muebles e inmuebles, Antonio de Ibarrola, “menciona la distinción, se basa en cuanto a su situación fija inmueble) o móvil (mueble), e incluso en cuanto a la constitución física o corporal de la cosa.”<sup>33</sup>

### **2.3.1.2. INMUEBLES.**

Ambroise Colin y Henry Capitant, los definen como: “las cosas que tiene un asiento fijo y no pueden ser desplazadas, como una tierra, una casa.”<sup>34</sup>

El Diccionario Jurídico Mexicano, los define como: “aquellos que por su naturaleza se imposibilita su traslado”.<sup>35</sup>

Jorge Alfredo Domínguez Martínez, indica “Son varios los factores tomados en consideración por la ley para atribuir el carácter de inmueble a un bien determinado.

El primer lugar, como tales encontramos a aquellos bienes por cuya composición y estructura mismas, no admiten ser trasladados de un lugar a otro; se trata de los inmuebles invariablemente así considerados por naturaleza propia y que son el suelo y las construcciones adheridas a él.

Hay otros bienes muebles por naturaleza, que quedan incorporados a éste y se suman a su composición; separarlos implicaría su deterioro y hasta su destrucción o bien el deterioro del inmueble al cual están incorporados.

---

<sup>33</sup> IBARROLA, Antonio de, *Cosas y Sucesiones*, *op. cit.*, p. 95.

<sup>34</sup> COLIN, Ambroise y Henry Capitant, *Derecho Civil, Bienes, Patrimonio y Derechos Reales*, *op. cit.*, p. 487.

<sup>35</sup> *Diccionario Jurídico Mexicano*, *op. cit.*, p. 339.

En tercer lugar, existen otros más que son también muebles por sí, pero el destino a ellos dado, relacionado con un inmueble por naturaleza, la ley les atribuye el carácter de inmuebles; y

Una cuarta especie de inmuebles son los derechos reales cuyo objeto es un inmueble.

En esas condiciones, podemos tener en cuenta cuatro especies de bienes inmuebles a saber:

- a) Los de ese carácter por su naturaleza;
- b) Los inmuebles por incorporación;
- c) Los que son inmuebles por destino; y
- d) Los muebles por el objeto inmueble al que se aplican.”<sup>36</sup>

Siendo las XIII fracciones del artículo 750 del Código Civil para el Distrito Federal, las que se ubican dentro de las clasificaciones antes mencionadas, las cuales se mencionaran en los siguientes puntos.

### **2.3.1.2.1. POR SU INCORPORACIÓN**

El artículo 750 del vigente Código Civil para el Distrito Federal señala las siguientes fracciones:

III. Todo lo que este unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma

---

<sup>36</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, op cit., p. 313.

que revele el propósito, de unirlos de un modo permanente al fundo;

Jorge Alfredo Domínguez Martínez, da una clara explicación al respecto en el sentido de que “Hay algunos bienes cuya naturaleza innata es mueble pero al ser utilizados en la construcción y decoración de un inmueble por que quedan unidos a él y que al tratar de desprenderlos deterioraría o dañaría en su caso al inmueble al que estaban adheridos. Y los cuales en las fracciones III y IV del artículo 750 del vigente Código Civil para el Distrito Federal.”<sup>37</sup>,

### **2.3.1.2.2. POR SU DESTINO.**

Siendo las fracciones V, VI, VII, VIII, X, XI y XIII del artículo 750 del vigente Código Civil para el Distrito Federal, que señalan una lista de bienes muebles considerados como inmuebles y siendo las siguientes:

“V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o ríe de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma;

VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensable para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI. Los diques y construcciones que aun cuando sean flotantes, estén

---

<sup>37</sup> Ibidem. pp. 313 y 314.



destinados por el objeto y condiciones a permanecer a un punto fijo de un río, lago o costa;

XIII. Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.”

Al respecto Efraín Moto Salazar, nos dice, se les denomina así a los bienes muebles, destinados a mejorar, embellecer ó emplearse en un inmueble, siendo esto un objetivo del propietario.<sup>38</sup>

Colin. Ambroise y Henry Capitant, señala.- “Los inmuebles por su destino: éstos son, en realidad, cosas muebles que la ley incluye entre los inmuebles a causa de su destino, porque están colocadas en los inmuebles a título de accesorias.”<sup>39</sup>

Por lo tanto es bien inmueble un mueble, por el hecho de que se incorpore a un inmueble.

### **2.3.1.2.3. POR SU NATURALEZA.**

Así el artículo 750, señala las siguientes fracciones:

I. El suelo y las construcciones adheridas a él;

II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortas regulares;

IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

Jorge Alfredo Domínguez Martínez, explica que estrictamente hablando, “el

---

<sup>38</sup> Cfr. MOTO SALAZAR, Efraín, Elementos de Derecho, *op. cit.*, p. 203.

<sup>39</sup> COLIN. Ambroise y Henry Capitant, Derecho Civil, Bienes, Patrimonio y Derechos Reales, *op. cit.*, p. 489.

suelo es el único bien inmueble por naturaleza pues sólo éste es inamovible, sin embargo, habrá que considerar como tales las construcciones cimentadas y levantadas sobre el suelo mismo; igual situación es de las plantas y árboles unidos a la tierra y los frutos pendientes de separarse de los árboles, los manantiales, estanques, aljibes, corrientes de agua, acueductos y cañerías que sirven para conducir líquidos o gases a una finca o extraerlos de ella.”<sup>40</sup> Como ya quedaron transcritas en este capítulo.

Ambroise Colin y Henry Capitant.- “Los inmuebles por su naturaleza, es decir, las cosas que tiene un asiento fijo, líos fundos, las casas.

Esta clase comprende dos grupos de inmuebles: fundos y las edificaciones.

Los fundos (es decir, el suelo) son los inmuebles por excelencia. Comprenden al mismo tiempo el suelo y el subsuelo (salvo lo concerniente a las minas, que, como veremos adelante, forman un inmueble distinto de la propiedad del suelo).

Del mismo modo. Los vegetales, hierbas, árboles y arbustos que están unidos a la tierra por sus raíces, así como las cosechas pendientes y los frutos de los árboles aún no recogidos, son inmuebles, lo cual significa que en tanto que están adheridos al suelo no constituyen bienes separados sino que forman parte integrante del fundo a que están unidos.”<sup>41</sup>

El Código Civil para el Distrito Federal textualmente expresa:

Artículo 751. Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio, salvo el caso de que el valor de éste se haya

---

<sup>40</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, *op. cit.*, p. 313.

<sup>41</sup> COLIN, Ambroise y Henry Capitant, Derecho Civil, Bienes, Patrimonio y Derechos Reales, Volumen 2, *op. cit.*, pp. 489 y 480.

computado el de aquellos, para construir algún derecho real a favor de un tercero.

Esta subclasificación, tiene su origen en la concepción que tenemos de un bien mueble, y que en el numeral 753 del Código Civil para el Distrito Federal, establece con toda claridad la principal característica y la cual es: Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por si mismos, ya que por efecto de una fuerza exterior.

Ambroise Colin y Henry Capitant, refuerza lo antes expresado ya que: “las cosas que pueden ser transformadas de un lado a otro, ya se muevan por sí mismas, como los animales, ya no puedan cambiar de sitio más que por efecto de una fuerza extraña, como las cosas inanimadas.”<sup>42</sup>

Por último señalo que hay una clasificación más que es:

- **POR EL OBJETO INMUEBLE AL QUE SE APLICAN.**

Encontramos su señalamiento en la fracción XII del artículo comentado, y que señala:

“XII. Los derechos reales sobre inmuebles;”

Javier Tapia Ramírez, expresa, que: “los Bienes o cosas inmuebles por el objeto al que se aplican. Estos se refieren no ya a las cosas materiales o corporales, sino más bien a los derechos. Así que a este tipo de inmuebles pertenecen los derechos reales...”<sup>43</sup>

Jorge Alfredo Domínguez Martínez, declara que: “los derechos reales cuyo

---

<sup>42</sup> Ibidem, p. 499.

<sup>43</sup> TAPIA RAMIREZ, Javier, Bienes, *op. cit.*, p. 68.

objeto es un inmueble, son considerados también como inmuebles; en consecuencia, la propiedad, el usufructo, la hipoteca y el uso participan de ese carácter cuando recaigan sobre un bien inmueble. Lo mismo puede afirmarse en relación con la servidumbre y la habitación que invariablemente recae sobre inmuebles. Se trata de inmuebles por el objeto al cual se aplican.<sup>44</sup>

Al respecto Efraín Moto Salazar, señala en esta clasificación, que cuando los derechos reales recaen sobre inmuebles, estos son inmuebles por este simple hecho, es decir, adquieren esta naturaleza.<sup>45</sup>

## **2.4. MODALIDAD A QUE ESTA SUJETA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

Para empezar debemos señalar que se entiende por Modalidad, así pues, Raúl Ortiz Urquidi, nos da la siguiente definición: “Las modalidades del negocio jurídico son las restricciones fijadas a éste por el autor o las partes, bien para que no se produzcan desde luego todos los efectos del negocio, o bien para que los mismos no se extingan de inmediato.”<sup>46</sup>

Al respecto Ricardo Sánchez Márquez, manifiesta: “Que generalmente, la voluntad de los celebrantes de un acto jurídico, se manifiesta, lisa y llanamente, sin que la persona o personas hagan depender los efectos de su declaración a ningún otro acontecimiento. Por ejemplo la compraventa al contado, en la que se vende un artículo determinado y el comprador pago su precio. La obligación pura es la que existe y es exigible desde luego, y se constituye entre un sujeto activo y un sujeto pasivo.

En ocasiones la voluntad manifestada por una parte o por ambas, para la celebración de un acto jurídico, puede supeditarse o hacerse depender de la

---

<sup>44</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, op cit., p. 314.

<sup>45</sup> Cfr. MOTO SALAZAR, Efraín, Elementos de Derecho, op. cit., pp. 203 y 204.

<sup>46</sup> ORTIZ-URQUIDI, Raúl, Derecho Civil, op. cit., p. 473.

realización de ciertos acontecimientos o limitaciones en el futuro. A estas limitaciones se les da el nombre de modalidad”.<sup>47</sup>

Ambroise Colin y Henry Capitán contemplan que: “El acto jurídico puede ser puro y simple o acompañado de modalidades, de las cuales las principales son el término y la condición.

Cuando el acto es puro y simple produce sus efectos inmediata y definitivamente. Por ejemplo, una venta al contado, el legado de un objeto sin condición, una donación pura y simple.

Pero ocurre con frecuencia que las partes introducen ciertas modalidades en el acto, ya que para retardar los efectos del mismo, y para extinguirlos en un momento dado. Estas modalidades, el término, la condición, se encuentran frecuentemente en la práctica, en los contratos y en los testamentos.”<sup>48</sup>

Señalando que el Código Civil para el Distrito Federal, regula en su Título segundo “Modalidades de las obligaciones”, el cual forma parte del Libro Cuarto “De las Obligaciones”

Por consiguiente, ¿Cuál es la modalidad a la cual se encuentra sujeta la terminación del contrato de arrendamiento?, lo anterior de acuerdo a la hipótesis planteada en la presente investigación, para contestar a esta pregunta es menester entrar al estudio de estas modalidades.

### **2.4.1. CONDICIÓN.**

Esta modalidad se encuentra regulada en los artículos 1938 a 1952, del Código Civil para el Distrito Federal, y para comenzar señaló la siguiente:

---

<sup>47</sup> SÁNCHEZ MÁRQUEZ, Ricardo, Derecho Civil, *op. cit.*, p. 137.

<sup>48</sup> COLIN, Ambroise y Henry Capitán, Derecho Civil, Introducción, personas, estado civil, incapaces, *op. cit.*, p. 57.

### 2.4.1.1. DEFINICIÓN DE CONDICIÓN.

Guillermo A. Borda, maneja varias acepciones jurídicas de la palabra condición, y que solo se hará referencia a la relacionada con el presente capítulo: “condición significa la cláusula en virtud de la cual la adquisición o la pérdida de un derecho se subordina a un acontecimiento futuro e incierto (v. art. 528. Cód. Civ.) por extensión, suele llamarse condición al acontecimiento mismo del cual depende la adquisición o la extinción de un derecho.”<sup>49</sup>

Nicolás Coviello, comenta: “La palabra condición tiene muchos significados aún dentro del mismo lenguaje jurídico: Se emplea para indicar formas diversas, como las circunstancias de hecho que deben realizarse para la aplicación de una ley, los requisitos de un negocio jurídico y, por consiguiente, también la contraprestación en un contrato oneroso, las cláusulas o pactos que forman el contenido principal y necesario de un negocio. Más, en sentido estricto, condición es la cláusula con la cual el autor o autores, del negocio jurídico hacen depender su eficacia o resolución de un acontecimiento futuro e incierto, por lo cual, se llama condición el mismo suceso futuro o incierto de que se hace depender la eficacia o la resolución del negocio.”<sup>50</sup>

Aunado a lo anterior Jorge Alfredo Domínguez Martínez, establece que “El concepto legal de condición está señalado por el artículo 1938 de nuestro Código Civil, según el cual, “la obligación condicional cuando su existencia o su resolución depende de un acontecimiento futuro e incierto.”<sup>51</sup>

Así pues, *Condición es la circunstancia futura e incierta pactada por las partes, para el efecto de se adquieran o extinga los derechos y obligaciones.* Ahora bien, de la definición de esta modalidad se desprende sus elementos siendo el acontecimiento futuro y la incertidumbre, como a continuación señalo.

---

<sup>49</sup> BORDA, Guillermo A., Manual de Derecho Civil, op. cit., p. 498.

<sup>50</sup> COVIELLO, Nicolás, Doctrina General del Derecho Civil, Cuarta Edición, Unión topografía Editorial Hispano-Americana, México, 1938, Pp. 458.

<sup>51</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, op cit., p. 674.

## 2.4.1.2. ELEMENTOS DE LA CONDICIÓN.

Ernesto Gutiérrez y González, manifiesta que los elementos son dos: primero, un acontecimiento futuro, es decir, lo que puede venir; y segundo, la contingencia, dicho de otra manera, la posibilidad de que suceda o no el hecho futuro.<sup>52</sup>

Del mismo modo, al igual que en nuestra legislación local, Guillermo A. Borda, hace referencia a la condición tomando como base el Código Civil Argentino, de la siguiente manera: “De acuerdo con el artículo 528, el acontecimiento del cual depende la adquisición de un derecho, debe tener los siguientes caracteres:

Debe ser incierto. Este es el carácter esencial de la condición; debe tratarse de un hecho que puede o no ocurrir, como un granizo, un accidente. En cambio, si se trata de un acontecimiento que fatalmente ocurrirá, como la muerte, la lluvia, se está en presencia de un plazo y no de una condición.

Debe ser futuro, la exigencia de que se trate de un acontecimiento futuro está vinculada con la incertidumbre, que es la esencia de la condición, porque si se tratara de un hecho pasado, o presente no habría incertidumbre. Puede ocurrir que las partes ignoren que el hecho ya ha ocurrido; aquel sería incierto subjetivamente; pero ello no basta para que exista condición. En realidad, aunque las partes no lo sepan, el acto produce sus efectos desde el momento de su celebración, puesto que el hecho del cual se lo hacía depender ya ha sucedido. La exigencia de que se trate un evento futuro asegura la incertidumbre objetiva de la condición”.<sup>53</sup>

- **CLASIFICACIÓN DE CONDICIÓN.**

Existen diversas clasificaciones de esta modalidad contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal, señalando que la doctrina ha adicionado otras clasificaciones,

---

<sup>52</sup> Cfr. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones, *op. cit.*, pp. 886 y 887.

<sup>53</sup> BORDA, Guillermo A., Manual de Derecho Civil *op cit.*, p. 498.

siendo las siguientes:

- Suspensiva y resolutoria
- Posible e imposible
- Lícita e ilícita.
- Positiva y negativa.
- Causal, potestativa y mixta

A continuación se señalará las particularidades de cada una de las clasificaciones anteriores.

- **CONDICIÓN SUSPENSIVA Y RESOLUTORIA.**

El Código Civil para el Distrito Federal, define en sus artículos 1939 y 1940 dos tipos de condición la *suspensiva* y la *resolutoria*:

Artículo 1939. La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación.

Artículo 1940. La condición es resolutoria cuando cumplida resuelve la obligación volviéndose las cosas al estado que tenían, como si esa obligación no hubiere existido.

Señala, al respecto Javier Martínez Alarcón, que: “La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación según la define el CC.

...

En primer lugar, el hecho de imponer obligaciones y conceder derechos presume la existencia de la obligación, ya que a *contrario sensu*, si no hubiese nacido equivaldría a la nada jurídica (la nada nada produce). En segundo lugar, el código reconoce la existencia de un deudor y de un acreedor, que no puede existir sin relación



jurídica y sin una conducta por cumplir.

La condición resolutoria permite el nacimiento de la obligación y de sus efectos, que al producirse el acontecimiento futuro e incierto se destruyen retroactivamente para quedar las cosas como si la obligación no hubiere nacido...

Tanto en la condición suspensiva como la resolutoria tiene efectos retroactivos en el momento de su nacimiento. En la suspensiva, una vez cumplida, se producen los efectos a partir de la fecha en que se convino. Respecto a la resolutoria, los efectos producidos destruyen hasta el momento del nacimiento obligacional, y se tendrá como no nacida la obligación”<sup>54</sup>

Sergio T. Azúa Reyes, refiere que el expresión condición es el acontecimiento futuro e incierto de cuya realización depende la existencia o la resolución de una obligación. El primer supuesto, es decir, cuando de la realización de un acontecimiento depende su existencia, la obligación se llama suspensiva. En el segundo, esto es, cuando de la realización de un acontecimiento depende la resolución, la obligación se llama resolutoria, siendo esta una obligación pura y simple, aunque al cumplirse la obligación, quedan las cosas en el estado que guardaban antes de la celebración el acto jurídico.

Los sujetos en la obligación condicional suspensiva como resolutoria, se pueden dar tres contextos: antes de que se cumpla, ya cumplida y cuando hay certidumbre en que no realizará, la obligación. En el supuesto de antes de que se cumpla la condición, existe la posibilidad de la existencia de derechos y por consiguiente de obligaciones, por lo que respecta al posible futuro acreedor a realizar los actos que tiendan a conservar la posibilidad de que adquiera tal carácter, por otro lado el posible deudor, tiene la obligación de no desarrollar conductas en caminadas a que la condición no se realice, señalando el artículo 1948, del Código Civil para el Distrito Federal, lo siguiente:

---

<sup>54</sup> MARTINEZ ALARCÓN, Javier. Teoría de las obligaciones, *op. cit.*, pp. 193-195.

Artículo 1948. Cuando las obligaciones se hayan contraído bajo condición suspensiva, y pendiente ésta, se perdiere, deteriorare o bien se mejore la cosa que fue objeto del contrato, se observarán las disposiciones siguientes:

I. Si la cosa se pierde sin culpa del deudor, quedará extinguida la obligación;

II. Si la cosa se pierde por culpa del deudor, éste queda obligado al resarcimiento de daños y perjuicios.

Entiéndase que la cosa se pierde cuando se encuentra en alguno de los casos mencionados en el artículo 2021.

III. Cuando la cosa se deteriore sin culpa del deudor, éste cumple su obligación entregando la cosa al acreedor en el estado en que se encuentre al cumplirse la condición;

IV. Deteriorándose por culpa del deudor, el acreedor podrá optar entre la resolución de la obligación o su cumplimiento, con la indemnización de daños y perjuicios en ambos casos;

V. Si la cosa se mejora por su naturaleza o por el tiempo, las mejoras ceden en favor del acreedor;

VI. Si se mejora a expensas del deudor, no tendrá éste otro derecho que el concedido al usufructuario.

Cuando se cumple la condición, se pasa de la posibilidad, a la certeza de ser un acreedor y deudor respectivamente, trayendo como consecuencia, tratándose de la condición suspensiva el nacimiento de las obligaciones retroactivamente, es decir, desde la celebración del contrato, salvo pacto en contrario. Por lo que respecta a la resolutive, siendo una obligación pura y simple queda sin efectos.

Y por último, respecto a la certeza que se tiene de que la condición no se realizó, por que transcurrió el tiempo establecido para ello, tiene como consecuencia en el caso de la condición suspensiva, no existe la obligación, y por lo respecta a la resolutive,

esta, se toma como pura y simple desde que se contrajo.<sup>55</sup>

Como se ha dicho, en la condición *suspensiva*, existe la obligación, sin embargo para que produzca sus efectos y con ello sean exigibles depende de un acontecimiento futuro e incierto, que al efectuarse, produce los efectos a partir de la fecha en que se convino. Por el contrario en la condición resolutoria las obligaciones existen y son exigibles, pero su resolución depende de un acontecimiento futuro e incierto, que al realizarse destruye todos los efectos producidos desde el nacimiento mismo de la obligación. Esto con fundamento en los artículos 1941 del Código Civil para el Distrito Federal.

- **CONDICIÓN POSIBLE E IMPOSIBLE.**

Para empezar lo correspondiente a esta clasificación, Ernesto Gutiérrez y González manifiesta: que la condición posible, es aquella que su exigibilidad depende si el acontecimiento futuro y contingente, sucede o no. Ahora bien respecto a la condición imposible, señala que la denominación “imposible” es absurda, pues en este caso no estaríamos ante una condición, puesto que se tiene plenamente la convicción de que no se verificara, ello en mérito de que es contraria a la leyes de la naturaleza o jurídicas.<sup>56</sup>

En lo que concierne a Raúl Ortiz Urquidi, señala que la imposibilidad es de dos tipos: material y jurídica, ello en merito de la norma contenida en el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1828, ya que el hecho es imposible por la incompatibilidad sea con: una ley de la naturaleza (imposibilidad física o material), o por una norma jurídica al tenor del cual debe regirse (imposibilidad jurídica). Haciendo mención que la legislación, específicamente en su artículo 1943, al respecto de las condiciones imposibles, de dar o hacer, es diverso al de no hacer una cosa imposible, mientras que en las primeras señalan que su consecuencias es la de *anular la*

---

<sup>55</sup> Cfr. AZÚA REYES, Sergio T., Teoría general de las Obligaciones, tercera edición, Editorial Porrúa, México, 2000, pp. 231-234.

<sup>56</sup> Cfr. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones, op cit., pp. 903 y 904.

*obligación que de ellas dependa*, en la segunda se tiene por no puesta.<sup>57</sup>

Teniendo en consecuencia que la condición posible es la aquella en la que existe la probabilidad de que el suceso pueda realizarse o no, en otras palabras hay incertidumbre en cuanto a que pueda o no, exigirse o resolverse las obligaciones pactadas, en el negocio jurídico concertado.

En cambio la condición imposible, no puede llamarse condición, puesto que no reúne los elementos: que sea respecto a un suceso futuro y que haya incertidumbre, esto es, porque existe desde el momento de la celebración del acto jurídico, la convicción de que el hecho no va a darse. Por consiguiente tratándose de conductas de dar o hacer, traen apareja la invalidación de la obligación que de ellas pudiese emanar, y en la de no hacer, se tiene por no puesta. Así tenemos que no producen efecto jurídico alguno.

- **CONDICIÓN LÍCITA E ILÍCITA.**

Respecto a la condición ilícita señala Manuel Borja Soriano, señala"... La condición es ilícita o inmoral, dice justamente el señor Bufnoir, cuando imprime al acto en el que interviene, un carácter tal que la operación en su conjunto, esté reprobada por las reglas de ley moral o de la ley civil; no es en la naturaleza del hecho, cuyo cumplimiento forme el objeto de la condición, en la que hay que fijarse para saber si ella es contraria a las leyes o a las costumbres; es en el fin perseguido por la parte que ha impuesto la condición."<sup>58</sup>

En cuanto a, Raúl Ortiz-Urquidi, señala: "Dice el artículo 1830 de nuestro que "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres". Luego, y a contrario sensu: es lícito el hecho que es conforme a las leyes

---

<sup>57</sup> Cfr. ORTIZ-URQUIDI, Raúl, Derecho Civil, *op. cit.*, p. 492 y 493.

<sup>58</sup> BORJA SORIANO, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, *op. cit.*, p. 34.

de orden público o a las buenas costumbres.”<sup>59</sup>

Por tanto la tenemos que las condiciones ilícitas son las aquellas que contradicen disposiciones legales o las buenas costumbres, las cuales trae como consecuencia la nulidad de las obligaciones que de ellas dependan lo anterior con fundamento en el primer párrafo del artículo 1943, del citado Código; y por condiciones lícitas, por exclusión, son todas aquellas que están pactadas conforme a los lineamientos normativos jurídicos, y a las buenas costumbres.

- **CONDICIÓN POSITIVA Y NEGATIVA.**

En lo concerniente a esta clasificación Ambroise Colin y Henry Capitant, citan: La condición es positiva o afirmativa cuando el efecto del acto esta subordinado a la realización de un acontecimiento previsto, ejemplo: os compro vuestra casa si me caso dentro de un año. En negativa cuando, por el contrario, el acto sólo debe producir su efecto si el acontecimiento no se realiza. Ejemplo: os vendo mi casa si no me caso dentro de un año.”<sup>60</sup>

De igual forma, Ernesto Gutiérrez y González, indica que es condición positiva la que consiste en supeditar el cumplimiento del acto, a que un acontecimiento llegará, y negativa la que lo supedita en su exigibilidad o resolución, a que no sucederá el acontecimientos. A estas últimas se refiere el artículo 1947.<sup>61</sup>, el cual se transcribe a continuación para mayor claridad:

Artículo 1947. La obligación contraída bajo la condición de que un acontecimiento no se verifique en un tiempo fijo, será exigible si pasa el tiempo sin verificarse.

---

<sup>59</sup> ORTIZ-URQUIDI, Raúl, Derecho Civil, *op. cit.* p. 493.

<sup>60</sup> COLIN, Ambroise y Henry Capitant, Derecho Civil, Obligaciones, Volumen 1, Editorial Jurídica universitaria, Serie Obligaciones, contratos, garantías y pruebas, y negocios jurídicos, México, 2004, p. 55.

<sup>61</sup> *Cfr.* GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones, *op. cit.*, p. 903.

Si no hubiere tiempo fijado, la condición deberá reputarse cumplida transcurrido el que verosímilmente se hubiere querido señalar, atenta la naturaleza de la obligación.”

De lo antes citado, es claro que la característica, que diferencia a la condición positiva de la negativa pactada, es que, en el acontecimiento futuro depende: en la primera de las mencionadas, de la realización y, en el segundo supuesto de que no se realice.

Siendo que en la condición negativa, puede por un lado, pactarse el tiempo, y a la llegada de el tiempo estipulado la obligación es exigible; por otro lado si no se fijo un tiempo determinado, esta es exigible, transcurrido el tiempo razonable, en que se hubiere dado la condición, lo anterior, de acuerdo a la naturaleza de la obligación.

- **CONDICIÓN POTESTATIVA, CAUSAL Y MIXTA.**

En lo que atañe a esta clasificación Ignacio Galindo Garfias, señala que esta clasificación se refiere al origen de la condición. Siendo potestativa cuando la realización depende únicamente de la voluntad de una de las partes, en concreto del acreedor, más no así la del deudor, ello en mérito de que en el supuesto que fuese así esta es nula, ello conforme a lo dispuesto por el artículo 1944 del Código Civil para el Distrito Federal.

En lo referente a la condición causal, señala el citado autor, que depende de circunstancias fortuitas, ajenas a la voluntad de las partes o de la voluntad de un tercero.

Y por último la condición es mixta, porque depende de la voluntad del acreedor de la misma forma que de un tercero.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Cfr. GALINDO GARFIAS, Ignacio, Derecho Civil, Primer Curso, *op. cit.*, pp. 273-274

Igualmente señalan Ambroise Colin y Henry Capitant: El acontecimiento previsto en la declaración de voluntad condicional puede ser un acontecimiento cuya realización dependa de la naturaleza, o de una voluntad extraña o, por el contrario, que estén en las facultades del deudor (sic) llevar a cabo. Las condiciones serán, por tanto, potestativas, causales o mixtas.

La condición causal es la que depende del azar, y no está, en modo alguno, en las facultades del acreedor ni del deudor.

La condición potestativa es al que se halla subordinada a la llegada de un acontecimiento que está en las facultades de una de las partes contratantes hacer llegar o impedirlo.

La condición mixta depende a la vez de la voluntad del acto (sic) y de la voluntad de un tercero.”<sup>63</sup>

Por lo que esta clasificación, se establece, de acuerdo a, sobre quien debe exteriorizar su voluntad, para la realización del acontecimiento futuro: sí es del acreedor, se denomina potestativa; si es de un tercero, es causal; y cuando se sujeta a la voluntad del acreedor y así como de un tercero, es mixta.

#### **2.4.2. TÉRMINO.**

En cuanto a esta modalidad de las obligaciones, es delimitar la concepción de la palabra “termino”, puesto que puede aplicarse varias acepciones, dependiendo del contexto en que se ubique, aunque se utiliza en las modalidades de las obligaciones indistintamente termino y plazo, es decir se han empleado como sinónimos, como se podrá observa en el siguiente punto.

Es de señalarse que, el Código Civil para el Distrito Federal, no lo contempla

---

<sup>63</sup> COLIN, Ambroise y Henry Capitant, Derecho Civil, Obligaciones, *op. cit.*, p. 54.

como término, sino se refiere “De las obligaciones a plazo”, que abarca los artículos 1953 a 1960.

#### **2.4.2.1. CONCEPTO DE PLAZO O TÉRMINO.**

Para empezar, el Diccionario de la lengua Española, establece entre otros conceptos los siguientes, por mencionar solo algunos:

Respecto al plazo: “(Del latín *placitum*, convenido). m. Término o tiempo señalado para algo. II 2. Vencimiento del término...”<sup>64</sup>

Por lo que atañe al Término: (Del lat. *Terminus*) m. Último punto hasta donde llega o se extiende algo. II 2 Último momento de la duración o existencia de algo. II. 3. Límite o extremo de algo inmaterial...”<sup>65</sup>

Javier Martínez Alarcón, refiere que de acuerdo con la Enciclopedia Jurídica Omeba: “Término y plazo no son sinónimos, aunque se refieren a lo mismo. Plazo es el tiempo que debe transcurrir para el cumplimiento de la obligación, y término es la fecha que se sella para el cumplimiento. Por extensión también se denomina plazo al tiempo que media entre la concertación del negocio y el momento de su exigibilidad o extinción.”<sup>66</sup>

En las anteriores definiciones, se infiere, que ambos vocablos no son sinónimos, respecto al “plazo”, en la primera acepción no remite al vocablo “término”, más sin embargo, en cuanto al “término”, refiere que es, la parte final de duración de algo, dicho de otra manera, el plazo es el tiempo establecido, y el término es el punto en que llega a su conclusión, como se muestra en el siguiente diagrama:

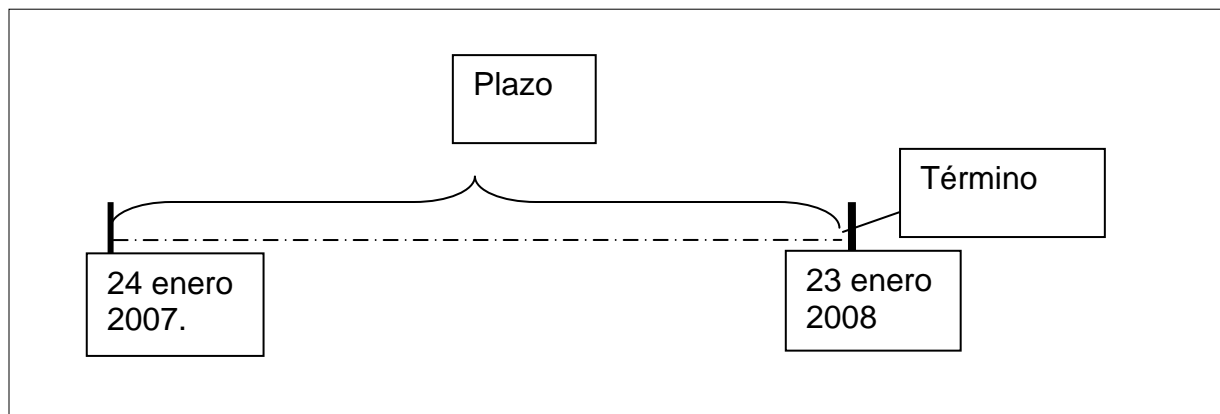
---

<sup>64</sup> Diccionario de la Lengua Española, Vigésima segunda edición, Editorial Espasa, Tomo 8, México 2001, p. 1211.

<sup>65</sup> Diccionario de la Lengua Española, Tomo 10, *op. cit.*, p. 1468.

<sup>66</sup> MARTÍNEZ ALARCÓN, Javier, Teoría de las Obligaciones, *op. cit.*, p. 200





No obstante lo anterior, Raúl Ortiz-Urquidi, refiere que, término y plazo, que se toman cotidianamente en el ámbito del derecho como sinónimos, aun cuando existe una diferencia entre ambos, aclarando el mismo, que los empleara como sinónimos, definiéndolo así: “El término o plazo es un acontecimiento futuro de cuya realización, que es siempre cierta, depende que tenga lugar plenamente o que se extingan los efectos del negocio jurídico.”<sup>67</sup>

De igual forma Ignacio Galindo Garfias, define: “Se llama término o plazo, al momento futuro y de realización cierta, en que el acto jurídico debe comenzar a producir sus efectos (término inicial) o deben cesar de producirlos (término final).”<sup>68</sup>

En el mismo sentido Joaquín Martínez Alfaro, describe: “Término es una acontecimiento futuro de realización cierta que difiere la exigibilidad del cumplimiento de la obligación o bien su extinción”<sup>69</sup>

Siendo que el Código Civil, no señala al término como tal, sino se refiere a las obligaciones a plazo señalando que son:

Artículo 1953. Es obligación a plazo aquella para cuyo cumplimiento se ha

<sup>67</sup> Cfr. ORTIZ-URQUIDI, Raúl, *Derecho Civil*, op. cit., pp. 478 y 479

<sup>68</sup> GALINDO GARFIAS, Ignacio, *Derecho Civil*, op. cit., p. 277.

<sup>69</sup> MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín, *Teoría de las Obligaciones* op. cit., p. 387.

señalado un día cierto.

En nuestro sistema jurídico mexicano, como bien lo señalan los autores en cita, se toma como sinónimos al plazo y al término. El cual condiciona la fecha en que pueden hacerse exigibles las obligaciones o bien se pide su resolución. Teniendo el siguiente concepto:

El término o plazo, es el acontecimiento futuro, del cual se señala una fecha fija, para el efecto de que sean exigibles los derechos y obligaciones contraídas o su resolución.

#### **2.4.2.2. ELEMENTOS DEL TÉRMINO.**

Se encuentra formado por dos elementos que son: El acontecimiento futuro, y la certidumbre -a diferencia de la condición que es la incertidumbre-. Así lo explican los siguientes autores:

Primeramente, Ernesto Gutiérrez y González, refiere, que son el acontecimiento futuro que necesariamente llegara y la certidumbre de la llegada del acontecimiento. Respecto al primer elemento, se trata de un suceso venidero el cual acaecerá. Y referente a la certidumbre de este acontecimiento es que existe la seguridad de que éste se efectuara.<sup>70</sup>

Refiere Javier Martínez Alarcón, que: “El concepto de día cierto debe entenderse como el que necesariamente debe llegar, puede ser una fecha de celebración o conmemorativa...”<sup>71</sup>

Luego entonces, la modalidad a la que se sujetan los derechos y obligaciones, ya para su exigibilidad ó su resolución, depende de un acto innegable que se verificara

---

<sup>70</sup> Cfr. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones, *op. cit.*, p. 905.

<sup>71</sup> MARTÍNEZ ALARCÓN, Javier, Teoría General de las Obligaciones, *op. cit.*, p. 200.

en una cierta fecha, y que es posterior a la celebración, del acto jurídico. El siguiente artículo del Código Civil, expresa:

**Artículo 1954.** Entiéndase por día cierto aquél que necesariamente ha de llegar.

- **CLASIFICACIÓN DEL TÉRMINO.**

El Código Civil para el Distrito Federal, no señala alguna textualmente alguna, sin embargo de la propia definición se deducen dos, aunado a que la doctrina señala otras, siendo las siguientes:

- Suspensivo ó resolutorio.
- Cierta ó incierta.
- Expreso ó tácito
- Voluntario ó legal
- Judicial ó prorrogado por la ley

Procediendo a continuación a tratar cada una de ellas.

- **TÉRMINO SUSPENSIVO Ó RESOLUTORIO.**

Las definiciones puntualizadas por Manuel Borja Soriano, son las siguientes: respecto al plazo suspensivo: “Es obligación a plazo aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto.” “Plazo extintivo es el que limita la duración de la obligación.”<sup>72</sup>

Sergio T. Azúa Reyes, refiere que: “Entiéndase por suspensivo, aquél que retrasa la exigibilidad de la obligación...; el extintivo, por el contrario, no difiere la exigibilidad, sino que su llegada da por terminadas las obligaciones que al pactarse

---

<sup>72</sup> BORJA SORIANO, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, op cit., pp. 42 y 52.

habían empezado a surtir sus efectos...”<sup>73</sup>

Por lo que, el plazo suspensivo, es un acontecimiento pactado por las partes, el cual indudablemente ocurrirá en un tiempo determinado, posterior a la celebración del acto jurídico, para el efecto de que produzca plenamente sus efectos jurídicos, es decir la exigibilidad de los derechos y obligaciones. Por otro lado, en el término resolutorio, el acto jurídico surte sus efectos jurídicos plenos desde la celebración del contrato, y pero éste se extingue con la llegada del acontecimiento y tiempo indicado para ello.

- **PLAZO CIERTO Ó INCIERTO.**

Al respecto Joaquín Martínez Alfaro, cita, “Término cierto es el que se sabe exactamente cuando llegará, ejemplo; el 16 de diciembre; Término incierto es el que forzosamente llegará pero sin saber cuando, ejemplo la muerte.”<sup>74</sup>

Igualmente Ambroise Colin y Henry Capitant, indican “La época para la que ha sido fijado el término suspensivo (sic) puede ser un día determinado del calendario o un acontecimiento que debe realizarse en una época fija. Se dice que el término es *cierto*.

El término es incierto cuando va unido a un acontecimiento cuya realización, aunque cierta, se verificará en un momento que todavía no se conoce.”<sup>75</sup>

Cabe hacer la observación que los aquí mencionados autores se refieren solamente al termino suspensivo, en lo cual difiero, en mérito de que, la clasificación también es aplicable al resolutorio, puesto que de sea cierto o incierto la realización del acontecimiento que extinguirá los efectos de derechos y obligaciones contraídas por las partes.

Así pues, para que, la exigibilidad ó resolución de las obligaciones y derechos

---

<sup>73</sup> AZÚA REYES, Sergio T., Teoría General de las Obligaciones, *op. cit.*, p 236.

<sup>74</sup> MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín, Teoría de las Obligaciones, *op. cit.*, P. 388.

<sup>75</sup> COLIN, Ambroise y Henry Capitant, Derecho Civil, Obligaciones, *op. cit.*, p. 54.

contraídos por las partes están supeditados a una fecha precisada estamos ante el termino cierto, y cuando dependen de un acontecimiento del cual se tienen conciencia que sucederá, como se dice tarde o temprano, se le denomina plazo incierto.

- **TÉRMINO EXPRESO Ó TÁCITO**

En cuanto a esta clasificación, Ernesto Gutiérrez y González, define: “Plazo o término expreso.- Es el acontecimiento futuro de realización cierta que, al momento de fijarse o nacer, de manera expresa se determina debe transcurrir para que la obligación surta efectos o se extinga. Plazo o término tácito.- es el acontecimiento futuro de realización cierta para el cual no se fija un determinado tiempo, al momento de crear el acto, pero el cual debe transcurrir razonablemente para que la obligación se cumpla o extinga.”<sup>76</sup>

Por lo que concierne a Javier Martínez Alarcón, cita: “El término expreso es el que manifiestan las partes, verbalmente o por escrito; e cambio el tácito debe deducirse de la conducta de las partes o de la naturaleza de la obligación.”<sup>77</sup>

Considero que el término expreso, es aquel que estipulan las partes contratantes, determinando fecha o el acontecimiento futuro, del cual depende la eficacia o resolución de los derechos y obligaciones; En cambio el término o plazo tácito, es aquel que se deduce de las características de los derechos y obligaciones a exigirse o resolverse.

- **TÉRMINO O PLAZO VOLUNTARIO Y LEGAL**

Esta clasificación es señalada por Sergio T. Azúa Reyes: “Es legal aquel que es fijado por la ley...; el plazo convencional es aquel que de común acuerdo fijan las

---

<sup>76</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones, *op. cit.*, p. 907.

<sup>77</sup> MARTÍNEZ ALARCÓN, Teoría general de las Obligaciones, *op. cit.*, p. 200.

partes...”<sup>78</sup>.

Al respecto Raúl Ortiz Urquidi, refiere que es voluntario cuando ha sido fijado por las partes de manera expresa o tácita; es legal cuando es determinado por una norma jurídica de observancia general.<sup>79</sup>

Entendiendo por consiguiente, que el plazo voluntario es determinado por las partes contratantes para que se produzcan las consecuencias jurídicas del contrato; siendo legal, cuando la ley sustituye esta voluntad, cuando se omitió el plazo o termino para su exigibilidad o resolución de derechos y obligaciones.

- **TÉRMINO O PLAZO JUDICIAL Y PRORROGADO POR LA LEY**

Ernesto Gutiérrez y González, refiere: “Estos plazos no obstante que tengan la característica de ser relativos a la autoridad judicial o a la ley, también caen dentro del calificativo de suspensivo o resolutorio.

Término o plazo judicial.- Es el acontecimiento futuro de realización cierta, que establece la autoridad judicial para la ejecución para resolución de una obligación, que fue materia de un juicio...

Término o plazo prorrogado por mandato de ley.- es el acontecimiento futuro de realización cierta que determina la ley para que continúe la vigencia de un acto que llegó al fin de un plazo resolutorio convencional, ante el silencio de los otorgantes y vistas las necesidades sociales.”<sup>80</sup>

Por lo que respecta al plazo judicial señala Raúl Ortiz-Urquidi: “llamado también de gracia, o sea el no fijado ni por la ley ni por las partes, sino por el juez.”<sup>81</sup>

---

<sup>78</sup> AZÚA REYES, Sergio T., Teoría General de las Obligaciones, *op. cit.*, p 237.

<sup>79</sup> Cfr. ORTIZ-URQUIDI, Raúl, Derecho Civil, *op. cit.*, p. 481.

<sup>80</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones, *op. cit.*, p. 909.

<sup>81</sup> ORTIZ-URQUIDI, Raúl, Derecho Civil, *op. cit.*, p. 481.

Teniendo así que el término o plazo judicial es un término que da el Juez, para el efecto de que, se cumplan los derechos y/o obligaciones motivos de un juicio. Y el plazo prorrogado por la ley, es aquel que la ley para determinados casos expresamente determinados y cubriendo los lineamiento contenidos en ella.

### **2.4.3. FORMAS DE COMPUTARSE EL PLAZO EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

El Código Civil para el Distrito Federal, en los artículos 1953 a 1960 refieren lo correspondiente a las obligaciones a plazo, y solamente un artículo refiere a la contabilización del plazo, siendo el siguiente:

Artículo 1956. El plazo en las obligaciones se contará de la manera prevenida en los artículos del 1176 al 1180.

Así pues como de la lectura del numeral anterior, no hay normatividad expresa en cuanto al cómputo del plazo en las obligaciones, remite por aplicación supletoria los artículos de relativos a la prescripción, los cuales a la letra indican:

Artículo 1176. El tiempo para prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos que determine la ley expresamente.

Artículo 1177. Los meses se regularán con el número de días que les correspondan.

Artículo 1178. Cuando la prescripción se cuente por días, se entenderán estos de veinticuatro horas naturales, contadas de la veinticuatro horas a las veinticuatro.

Artículo 1179. El día en que se comienza la prescripción se cuenta siempre

entero, aunque no lo sea; pero aquel en que la prescripción termina, debe ser completo.

Artículo 1180. Cuando el último día sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción, sino cumplido el primero que siga, si fuere útil.”

Consecuentemente en las obligaciones el término se contabiliza por:

- Años, y no de momento a momento
- Meses, según los días que comprendan.
- Días conformados por veinticuatro horas.

En el contrato de Arrendamiento Inmobiliario, señala el Código Civil para el Distrito Federal las siguientes hipótesis:

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

Artículo 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación si el predio es rústico, de comercio o de industria.

De los artículos antes citados, respecto al tiempo de duración de dicho contrato, este puede darse de dos formas:

Determinado, por medio del cual, las partes pactan una fecha cierta y futura, en el cual se extinguirán los derechos y obligaciones contraídas;



Y es indeterminado, cuando las partes pactan que el acto jurídico celebrado, terminara a voluntad del arrendador o arrendatario, previo aviso a la otra parte.

#### 2.4.4. DIFERENCIAS ENTRE CONDICIÓN Y TÉRMINO.

Ambas modalidades a la que someten las partes contratantes los actos jurídicos alebrados, tienen como punto de referencia un acontecimiento futuro, para la exigibilidad o resolución de los derechos y obligaciones pactados, dicho de otro modo, del acontecimiento que tendrá verificativo con posterioridad, al realizarse las obligaciones y derechos se vuelven exigibles ó se extinguen. Por lo que respecta a las diferencias entre una y otra modalidad, para una mayor claridad las señalare en el cuadro comparativo siguiente:

CONDICIÓN	TÉRMINO O PLAZO
El acontecimiento futuro, puede o no realizarse, es decir, es incierto.	En el acontecimiento futuro existe la certeza de su realización, ya que, es una fecha cierta y determinada ó un acontecimiento que forzosamente, tarde o temprano llegará.
La realización del acontecimiento futuro, trae como consecuencia la retroactividad de los efectos de las obligaciones y derechos, como si no se hubiesen pactado el acto jurídico, salvo que las partes lo acuerden previamente, o la naturaleza del acto lo impida.	La realización del acontecimiento, no es retroactivo, puesto que al verificarse el acontecimiento futuro o la llegada de la fecha indicada, los efectos de las obligaciones y derechos quedan firmes.

Ahora bien, ya que esta asentado lo referente a la condición y al término ó plazo, hay que contestar la siguiente pregunta **¿Cuál es la modalidad a la que esta sujeta la terminación del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario?** Para poder contestarla, debemos tomar en cuenta varios factores, su orden no implica jerarquizar su importancia:

Primero.- El Contrato de Arrendamiento, de acuerdo al artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, contempla IX fracciones, en las que enumera diversas formas para darlo por terminado. Como ya lo señale al inicio del presente capítulo, las fracciones "I" y "II" no generan controversia alguna; Pero como es bien sabido, existen conflictos entre el arrendador y arrendatario, y para este efecto el legislador contemplo las siguientes ocho fracciones siguientes, en las que el Estado interviene a través de órganos jurisdiccionales para dirimir las controversias fundadas en la terminación anticipada del contrato en cita.

Segundo.- Hay que tomar en cuenta, que las modalidades en cuestión, se deducen, obviamente de las obligaciones y derechos del arrendador y arrendatario.

Tercero.- La presente investigación, versa sobre una forma de terminación del contrato "por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada."

Tomando como punto de partida los tres puntos anteriores, para empezar cabe señalar, que el contrato de Arrendamiento Inmobiliario dada su naturaleza jurídica es temporal. Por lo tanto se encuentra sujeto a la restricción del tiempo, siendo la el párrafo segundo y tercero del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal señala esta restricción, por tanto el tiempo mínimo para arrendar inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año, y para el caso de inmuebles destinados al comercio o industria no puede ser mayor a un veinte años. Entonces, tenemos como premisa que, la modalidad aplicable se refiere, a la extinción de los derechos y obligaciones de las partes y con ello los efectos jurídicos del contrato ¿será la condición ó el plazo resolutorio, al que se encuentra sujeta la terminación de dicho contrato?, para dar contestación a esta pregunta hay que reitero lo que mencione al respecto de estas modalidades.

Así tenemos que por lo que se refiere a la condición resolutoria, depende de un acontecimiento futuro, de realización incierta para la extinción de los derechos y obligaciones, al realizarse esta las cosas vuelven al estado que tenían, como si no se

hubiera celebrado el acto jurídico, salvo pacto en contrario. Por lo que respecta al Plazo resolutorio, se tiene la certeza de la llegada del acontecimiento futuro o de la fecha pactada, al realizarse los efectos producidos quedan firmes.

Luego entonces el Contrato de Arrendamiento no puede estar sujeto a una condición resolutoria, porque, no puede quedar la terminación de los derechos y obligaciones, al arbitrio de un acontecimiento futuro que puede no llegar. Consecuentemente se encuentra sujeto **el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario sujeto a la modalidad del *Termino o plazo resolutorio***, debido a que se concede el uso y goce temporal de una cosa, por consiguiente la resolución de los derechos y obligaciones tarde o temprano tienen que cesar, ya sea en un día cierto y determinado por la partes, a falta de estipulación expresa de dicho tiempo la ley suple esta omisión, ya que refiere el mínimo y máximo de duración del arrendamiento.

## **CAPITULO 3.**

### **PROPUESTA DE REFORMA A LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 2483 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, RESPECTO A LA SUPRESIÓN DE LA SATISFACCIÓN DEL OBJETO COMO FORMA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

En los capítulos precedentes se desarrollaron diversos puntos, con los cuales se dará contestación al tema que dio motivo al presente trabajo de investigación, dicho de otra manera se asentaron las bases que conllevan a la propuesta planteada en esta tesis, señalándose por consiguiente aquí las situaciones de hecho y derecho que dieron origen a esta propuesta, que no es de fondo sino de forma, pero no por ello le resta importancia, desde mi punto de vista. Puesto que, dentro de las diversas legislaciones tanto federales como locales, siendo un ejemplo de estas últimas el Código Sustantivo Civil para el Distrito Federal, en el que se encuentran artículos que contienen figuras jurídicas que no tienen aplicabilidad en la realidad que se esta viviendo, puesto que fueron promulgadas para regular determinadas circunstancias en un tiempo y lugar específicos, las cuales cambian conforme evoluciona la sociedad, por lo que al modificarse dichas situaciones al ser superadas, o por la creación de nuevas situaciones, obliga a actualizar las figuras jurídicas ó la regulación de nuevas instituciones de derecho.

Por lo tanto, son importantes los trabajos de investigación, tendientes a regular más específicamente figuras jurídicas, procedimientos; así como hacer los señalamientos de las lagunas jurídicas que la legislación tiene; también lo es, depurar estas leyes, siendo el caso de este trabajo, artículo 2483 fracción I el Código Civil para el Distrito Federal, por los razonamientos que en este capítulo expongo.

### **3.1. FORMAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE CONTEMPLA LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 2483 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Retomando los señalamientos que he realizado en el desarrollo de los capítulos anteriores, en el sentido de que, el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, de acuerdo al artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, contempla diversas hipótesis contenidas en sus IX fracciones, que van desde formas no controversiales de terminación (fracciones I y II), como aquellas en las cuales generan problemáticas tendiente a la necesidad de dar por terminado anticipadamente el contrato de arrendamiento inmobiliario (fracciones III a IX), siendo el Juez del Arrendamiento Inmobiliario quien tendrá que resolverlas.

Para el efecto de poder, abordar de una manera más comprensible las formas de terminación del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario contenidas en el multicitado artículo 2483, fracción I del Código Civil para el Distrito Federal, que nuevamente transcribo:

#### **CAPITULO IX**

##### **Del modo de terminar el arrendamiento**

Artículo 2483. El arrendamiento puede terminar:

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;...

#### **3.1.1. CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El vigente Código Civil para el Distrito Federal, señala:

Artículo 2484 Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado...

Al respecto Francisco Lozano Noriega, explica: “Nuestro Código Civil, adopta, como regla general, respecto a arrendamientos por tiempo determinado, la regla de que el tiempo del vencimiento interpela por el hombre; no hay necesidad de que el arrendador o el arrendatario interpelen al otro contratante o le notifique acerca de la terminación del contrato, basta con que el día determinado, que fue fijado por los contratantes para que concluya el contrato, llegue, para que el arrendamiento automáticamente termine.”<sup>1</sup>

En el mismo sentido Ramón Sánchez Medal, indica que: desde luego, el vencimiento del plazo (2483-I), que es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo a su definición (2398). Esta terminación opera de pleno derecho, pues no requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado. Sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción o prórroga tácita del contrato...”<sup>2</sup>

Esta forma de terminación, no conlleva a una confrontación entre las partes, puesto que al concertar estas el contrato de arrendamiento inmobiliario, este reviste de diversos elementos como lo señale en el capítulo 1, y son los de existencia de existencia y de validez. Primeramente antes de la celebración del acto jurídico una de las partes externo su oferta de arrendar un determinado bien inmueble, y la otra externa su aceptación, externando con ello su voluntad de celebrar dicho acto.

Un elemento de validez, es la forma, que se encuentra determinada por los

---

<sup>1</sup> LOZANO NORIEGA, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, *op. cit.*, p. 233.

<sup>2</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, *op. cit.*, p. 271.

artículos 24486 y 24448-F del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales señalan, que el contrato debe establecerse por escrito (señalando que la falta de esta formalidad es imputable al arrendador), señalándose dentro de el clausulado los derechos y obligaciones que tiene cada una de las partes, el objeto del contrato, su duración dentro de este supuesto estamos frente a la modalidad a la que esta sujeta este acto jurídico, siendo el termino resolutorio. Por consiguiente las partes acuerdan su duración, por tanto son sabedoras de antemano, que los efectos del contrato de arrendamiento inmobiliario se extinguirán en una fecha cierta posterior al acto jurídico, que inevitablemente llegara, dicho de otra forma, es un termino *extintivo, cierto, expreso, voluntario*, de acuerdo a la clasificación señalada dentro del punto 2.4.2.2.

Por tanto, una vez cumplido el plazo fijado en el contrato, el arrendatario tiene la obligación de restituir la cosa al término del arrendamiento – conforme al artículo 2011 fracción III del Código Civil para el Distrito Federal, puesto que es una obligación de dar – teniendo por consiguiente el Arrendador como derecho se le restituya la cosa tal y como la entrego al iniciar el arrendamiento – sirviendo de fundamento el artículo 2442 del ordenamiento antes citado –, por esto es un contrato bilateral, puesto que, existen derechos y obligaciones recíprocos, siendo la siguiente tesis aislada, que señala el siguiente caso:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Febrero de 1998

Página: 479

Tesis: I.8o.C.160 C

Tesis Aislada

**ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. PARA SU TERMINACIÓN SE REQUIERE ACUERDO EXPRESO DE LAS PARTES.**

Tratándose de un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, no puede legalmente darlo por terminado en forma unilateral una de las partes, antes de su vencimiento, sino que se necesita el acuerdo

de voluntades de ambas para darlo por concluido anticipadamente; de tal manera que no por el hecho de que el inquilino haya puesto a disposición de su arrendador el local alquilado, así como las llaves de éste, puede tenerse por consentida la terminación del arrendamiento, pues para que esto suceda se requiere que el arrendador se dé por recibido a su entera satisfacción de la localidad arrendada.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 102/97. Cecilia Bárbara de Sánchez y otra. 28 de febrero de 1997.

Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario: Néstor Gerardo Aguilar Domínguez.

Consecuentemente, la terminación aquí detallada, es una forma clara y pacífica por mencionarlo así, puesto que las partes de común acuerdo establecieron un tiempo cierto y determinado por el cual se transmitirá el uso y goce temporal del bien inmueble, siendo la vigencia por ley de un año mínimo para casa habitación y no excediendo de veinte años para el comercio o industria, como lo indica el artículo 2398 párrafos segundo y tercero respectivamente. Por consiguiente las partes pueden señalar en el caso de un bien inmueble destinado a casa habitación una vigencia del contrato por dos años, al llegar al término el arrendatario restituye la cosa al arrendador, puesto que es un acuerdo de voluntades, externado de manera voluntaria y libre de vicios del consentimiento, y de acuerdo a la forma establecida en la legislación aplicable, trayendo como consecuencia la extinción de los derechos y obligaciones de las partes, siendo un ejemplo de estos el derecho del arrendatario de usar y gozar temporalmente de un bien inmueble cesa, teniendo este la obligación de restituirlo al arrendador, dando por terminado dicho contrato.

Y para el caso, de que, se ubique la conducta del arrendador y arrendatario en la hipótesis contenida en el artículo 2487 que señalare en siguiente punto, conlleva a la segunda forma de terminación del contrato de arrendamiento que contempla la fracción I del artículo 2483, que a continuación procederé a analizar.



### **3.1.2. POR LA LEY.**

Respecto a esta forma de terminar el contrato de Arrendamiento Inmobiliario, la ley a falta de la voluntad de las partes contratantes señala la forma de dar por terminado el contrato en cita, siendo regulado por los siguientes artículos:

#### **“CAPITULO VII**

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Artículo 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria.

Artículo 2479. Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano, de comercio o de industria, está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior del inmueble a los que pretendan verlo. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456 y 2457 y 2458.”

Además, la parte in fine del artículo 2484 del Código Sustantivo Civil para el Distrito Federal, señala:

”...Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.”

Así mismo, el artículo 2487 dispone lo siguiente:

Artículo 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebros 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 la partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478...**”

De la lectura del citado artículo 2478, observamos que es un contrato por tiempo indeterminado, al respecto me permito citar a los siguientes autores.

Ramón Sánchez Medal, refiere que: “Cuando las partes no han señalado plazo de duración al arrendamiento o han convenido en que su duración se indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de ellas puede darlo por concluido mediante el preaviso fehaciente dado a la otra parte con treinta días de antelación si se trata de un predio urbano o de un año si el inmueble es rústico, de comercio o de industria (2487). Esta anticipación del preaviso puede válidamente alargarse por convenio entre las partes, pero según el criterio de la Tercera Sala de la Suprema Corte, al dirimir unas tesis contradictorias de Tribunales Colegiados de Circuito, definió que el plazo legal estableció al respecto no podía reducirse por convenio, en virtud de tratarse de una disposición legal de interés público para protección del inquilino (jurisprudencia de la Tercera Sala, Informe de 1990, Fojas 892).

El vencimiento del plazo de duración del contrato no pone fin al arrendamiento, cuando el contrato se prorroga por convenio entre las partes.

Esta prorroga *convencional* puede resultar de un pacto expreso entre las mismas partes que acuerdan prolongar por más tiempo la vigencia del contrato. Acerca de esta prorroga *convencional* cabe repetir que no es válido el pacto de prorroga por otro plazo mayor, se inserta de antemano en un contrato de arrendamiento donde se ha fijado ya la duración legal máxima. Esto es, veinte años para finca destinada a comercio o a industria (2398, infine). Por el contrario, sería válida una promesa de arrendamiento

celebrada al mismo tiempo que el contrato y para empezar a regir el arrendamiento futuro después del vencimiento del mencionado plazo máximo legal, ya que esta promesa no entraña un fraude a la ley que no permite convenir una duración mayor de dicho plazo legal máximo (2398, *in fine*), según ya se puso de manifiesto. Además que la citada prórroga, puede producirse también por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de que la llamada “*tacita reconducción*, cuando después de vencido el plazo de arrendamiento continua el arrendatario en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador. El silencio como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prolongarla por tiempo indefinido, si se trata de una finca urbana, y por un año más, si se trata de finca rústica”<sup>3</sup>.

Del mismo modo Miguel Ángel Zamora y Valencia, reitera, que: “Si el contrato es por tiempo indeterminado, concluye a voluntad de cualquiera de las partes dando aviso a la otra parte con quince días de anticipación (sic - siendo de acuerdo con la legislación vigente de treinta días-) si el predio es urbano con un año si es rústico.”<sup>4</sup>

Por consiguiente, al no haber las partes determinado la fecha de terminación del contrato de arrendamiento inmobiliario, es la legislación sustantiva la que suple esta omisión, la cual es desde mi punto de vista, es conciente, y por consiguiente es subjetiva, en mérito de que, son las partes las que acuerdan que la terminación de este acto jurídico será de manera unilateral, al respecto cito la siguiente interpretación judicial:

Registro No. 197368

Localización:

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

VI, Noviembre de 1997

Página: 71

Tesis: P. CLVIII/97

---

<sup>3</sup> Ibidem, pp. 271 y 272.

<sup>4</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, *op. cit.*, p. 216.

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

ARRENDAMIENTO. EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUE ESTABLECE EL PLAZO PARA EL AVISO DE TERMINACIÓN DE AQUELLOS CONTRATOS CELEBRADOS POR TIEMPO INDETERMINADO, CONSTITUYE UNA NORMA DE CARÁCTER SUSTANTIVO.

Conforme a la doctrina generalmente aceptada, las normas sustantivas, también llamadas materiales, son aquellas que reconocen un derecho e imponen una obligación, resolviendo, en su caso, directamente el conflicto de intereses suscitado entre las partes; mientras que las normas procesales, denominadas también instrumentales, son las que fijan los requisitos de los actos destinados a componer el probable conflicto, regulando los medios para llegar a la solución y estableciendo las disposiciones referentes a los sujetos procesales. De ahí que al referirse el citado artículo 2478, únicamente, a la forma de terminación de los contratos de arrendamiento celebrados por tiempo indeterminado, estableciendo para la parte que pretende concluir el contrato respectivo la obligación de dar el aviso correspondiente, lo que a su vez conlleva un derecho de la contraparte, debe concluirse que la norma en cuestión es de naturaleza sustantiva, porque regula exclusivamente la forma de terminación de los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado; sin que de su contenido se pueda desprender que para que dicha terminación se actualice, se necesite, forzosamente, la intervención de un órgano jurisdiccional o la instauración de un procedimiento previo, o que en él se prevea algún procedimiento que deba seguirse para la obtención de la declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento. Sin que sea óbice a lo anterior la circunstancia práctica de que el aviso previo pueda darse a través de una jurisdicción voluntaria, pues de la disposición referida tampoco deriva la existencia de dicho procedimiento.

Amparo en revisión 1219/96. Rosa María Gutiérrez Pando. 14 de agosto de 1997.

Unanimidad de diez votos. Ausente: Juan N. Silva Meza. Ponente: Olga María Sánchez Cordero. Secretaria: Norma Lucía Piña Hernández.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el tres de noviembre en curso, aprobó, con el número CLVIII/1997, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a tres de noviembre de mil novecientos noventa y siete.

Ahora bien, respecto de la clasificación del término dada en el capítulo anterior, corresponde a esta forma de terminación: Es *resolutorio*, ya que, es un acontecimiento futuro que tarde o temprano se dará y con el la resolución del contrato, dicho de otra manera, de la voluntad del arrendador o arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento. Siendo entonces *incierto*, por un lado se tiene la seguridad de que llegara, aunque no se sabe una fecha cierta, puesto que depende como lo mencione en líneas anteriores, de la voluntad unilateral para darlo por terminado previo aviso a la otra parte, conforme al artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, si dejar de observar los mínimos (un año casa habitación) y máximos (veinte años a comercio o industria) de tiempo, establecidos en los párrafos segundo y tercero del artículo 2398 del Código antes citado, de esto último por tanto se infiere que es un termino *legal*.

Y con respecto al artículo 2487, es Término o plazo prorrogado por mandato de ley, puesto que es este artículo que determina la continuación de la vigencia del contrato que llegó al fin de un plazo resolutorio convencional, ante el silencio de los otorgantes otorgando en consecuencia un consentimiento tácito, el cual conlleva a un contrato por tiempo indeterminado (tácita reconducción)

### **3.1.3. POR ESTAR SATISFECHO EL OBJETO.**

Es necesario precisar que en cuanto, esta tercera hipótesis contenida en la referida fracción I del numeral 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, a diferencia de las dos primeras que son por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, que se encuentra normatividad referente a cada una de estas como señale en los dos puntos precedentes respectivamente.

Sin embargo, respecto a la satisfacción del objeto para que la cosa fue arrendada, existe omisión tanto en la legislación civil y por consiguiente en la doctrina, ya que ambas se limitan a enunciarla como forma de terminación del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario dentro de la fracción I del artículo 2483 del Código Sustantivo Civil. Surgiendo para mis las siguientes interrogantes ¿Por qué su omisión?, ¿Es tan obvia, que no se necesita ahondar en ella?

Para poder determinar el porque de lo anterior, primeramente hay que definir que se entiende por satisfecho.

El Diccionario de la Lengua Española, refiere lo siguiente: “Satisfecho, cha. (Del part. irreg. de *satisfacer*; lat. Satisfactus)... II 2. Complacido, contento”<sup>5</sup>.

De igual manera, el citado diccionario da la siguiente definición: “**satisfacer**. (Del. Lat. Satisfacer). tr Pagar enteramente lo que se debe... II 5. Dar solución a una duda o dificultad. II 6. Cumplir, llenar ciertos requisitos o exigencias...”<sup>6</sup>

Así pues, la satisfacción es una cuestión subjetiva, pues depende, de diversos factores que influyen en el arrendador arrendatario, es decir, los individuos tienen ciertas exigencias y necesidades específicas, como lo es de donde habitar, un local donde pueda desarrollar algún negocio, etc., por diversas razones, desde un cambio de residencia, por falta de recursos económicos por mencionar algunos, por lo que una manera inmediata de cumplir con esa necesidad conlleva arrendar un bien inmueble.

Ahora bien, en cuanto al objeto, recapitulando lo señalado respecto al objeto en el capítulo segundo, teniendo así que, lo podemos ubicar de dos formas, la primera, dentro de las obligaciones, siendo que el obligado despliega una conducta positiva de dar, o una negativa que puede ser de hacer o no hacer; en segundo lugar dentro de los contratos, que se divide en objeto: **directo** que es la creación y transmisión de

---

<sup>5</sup> Diccionario de la Lengua Española, Tomo 9, Vigésima segunda edición, Editorial Espasa, España 2001, p. 1380.

<sup>6</sup> *Ibidem*, p. 1379.

derechos y obligaciones, así como **indirecto** que consiste en la conducta de dar, hacer o no hacer, así como la cosa motivo del contrato. Por tanto, entre el objeto de las obligaciones, como del contrato no se puede hacer una división, puesto que están vinculados, puesto que para realizar una conducta positiva como lo es de dar o hacer, ello implica crear y transmitir derechos y obligaciones de lo que se debe dar, y por lo que respecta a la función negativa de no hacer implica la obligación de no crear ni transmitir derechos y obligaciones, respecto de las cosa objeto del contrato.

En el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, se concede el uso y goce temporal de una cosa, es decir de un bien inmueble, el cual debe reunir, conforme al artículo 1825 del Código Civil, que debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable y estar en el comercio. Además de que puedan usarse sin consumirse, con excepción de los prohibidos por la ley y los derechos estrictamente personales (artículo 2400).

Consecuentemente, la hipótesis de terminación del contrato de arrendamiento inmobiliario “Por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada”, en lo personal se refiere:

Primeramente, el objeto de acuerdo al contexto de la hipótesis en estudio, se refiere al objeto al objeto directo del contrato de arrendamiento inmobiliario, es decir, la creación y transmisión temporal de un derecho de uso y goce, respecto de una cosa, conforme al artículo 2011, fracción II del Código Civil para el Distrito Federal, en relación con el siguiente numeral:

**“Artículo 791.** Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene la posesión originaria; el otro, una posesión derivada.”

De igual forma, también contempla al objeto indirecto, es decir, la cosa dada en Arrendamiento, siendo una conducta positiva, que es la entregar la cosa objeto del contrato, para ser ocupada para el uso convenido o a falta de convenio para aquel que por su naturaleza este destinado. Siendo menester, resaltar que no se puede hacer una separación entre el objeto directo e indirecto puesto que se complementan, como se ha apreciado.

Ahora bien procederé a contestar la pregunta de, ¿porque la omisión realizada por la legislación civil, como la doctrina?:

Desde mi punto de vista, es porque, se encuentra implícita dentro del primer supuesto de terminación contemplado en la fracción I del artículo 2483, puesto que la satisfacción del objeto para que la cosa fue arrendada, al celebrarse el contrato de arrendamiento por un tiempo determinado, concede el arrendador el uso y goce temporal de la cosa al arrendatario para que la utiliza en el uso convenido o para aquel que por su naturaleza este destinada. Es decir, uno de los motivos que conllevan a las personas a celebrar un Contrato de Arrendamiento inmobiliario es la de satisfacer una necesidad, ya sea la de tener un lugar donde vivir, donde establecer su comercio ó industria.

Siendo cierto que, es una cuestión interna de cada individuo, considerar cuando se cubre la necesidad de arrendar un bien inmueble, también lo es que externa su consentimiento, sin que medie ningún vicio en el, cumpliendo las formalidades establecidas en los artículos 2406, y si es para casa habitación el artículo 2448-F, por tanto al externar las partes el tiempo de duración del contrato, existe la presunción de que este fue pactado tomando diversas circunstancias de de modo, tiempo y lugar.

Por ende, se satisface el objeto para que la cosa fue arrendada, dada la característica de temporalidad del este Contrato, la modalidad a que esta sujeta es la de un termino extintivo, el cual es un acontecimiento futuro de realización cierta que extingue sus efectos, por lo que se sabe exactamente la fecha en que debe el



arrendatario restituir la cosa al arrendador, siendo esta obligación de *dar*, y al estar el arrendatario en el uso y goce temporal de la cosa ya sea en la forma convenida ó para el cual cosa por su naturaleza esta destinada, durante el tiempo pactado, se tiene por satisfecho el objeto del contrato al estar en el uso y goce de la cosa, por el tiempo convenido.

Ya que, uno de los requisitos de validez del contrato de arrendamiento inmobiliario, lo es la forma, la cual como lo mencione en el presente trabajo, se encuentra en el Artículo 24488- en su fracción VII en la cual establece que el Contrato de Arrendamiento debe otorgarse por escrito y en donde expresarse *el término del Contrato*. Y al llegar el término extintivo el arrendador debe restituir la cosa al Arrendador.

### **3.2. INTERPRETACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA EN EL SUPUESTO PLANTEADO.**

Respecto a la jurisprudencia tenemos su fundamento en el párrafo último, del artículo 14, en relación con el párrafo 7 del artículo 94, ambos de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que señalan:

“Artículo 14. A ninguna ley...

En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y...

Artículo 94. Se deposita el ejercicio del Poder Judicial de la Federación...

...

La Ley Fijará los términos en que sea obligatoria la jurisprudencia que establezcan los tribunales del Poder Judicial de la federación sobre interpretación de la Constitución, leyes y reglamentos federales o locales y

tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano, así como los requisitos para su interrupción y modificación...”

Por tanto, la Jurisprudencia es la interpretación de la ley por reiteración al momento de resolver una controversia o resolver una contradicción de tesis que ya constituyen jurisprudencia, constituyéndose ésta cuando se sustente cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, de conformidad con los artículos 192 y 193 de la Ley de Amparo.

En relación, al contrato de Arrendamiento Inmobiliario, se ha emitido un sin número de jurisprudencias, sobre las formas de terminación, por citar algunos ejemplos, en lo concerniente al cumplimiento del plazo fijado en el contrato:

**ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. INICIO DEL PLAZO DE DIEZ DÍAS NATURALES PARA LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR A QUE SE PRODUZCA LA TACITA RECONDUCCION.**

En el plazo de diez días naturales concedido al arrendador, para oponerse a la tácita reconducción del arrendamiento por tiempo determinado, no debe incluirse el último día de vigencia del contrato, sino que dicho lapso, debe computarse a partir del día siguiente al en que fenece la relación contractual, porque resulta jurídicamente inaceptable obligar al arrendador a reclamar la terminación de un contrato que todavía no concluye.

**PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.**

461;

Octava Época: Amparo directo 797/89. J. Trinidad Macías Penilla. 5 de octubre de 1989. Unanimidad de votos. Amparo directo 857/89. Norma Rodríguez de Aguilar. 20 de octubre de 1989. Unanimidad de votos; Amparo directo 571/91. Malla Electro Soldada, S. A. 20 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos; Amparo directo 194/92. Antonio Alonso Sánchez. 9 de abril de 1992. Unanimidad de votos; Amparo directo 481/93. José Almaraz Arambula. 1o. de julio de 1993. Unanimidad de votos; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 321. Tesis de Jurisprudencia.

ARRENDAMIENTO. NO OPERA LA TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE, SI LA DEMANDA DE TERMINACIÓN SE PRESENTA EN TIEMPO CONFORME A LA JURISPRUDENCIA NUMERO 75, DE LA COMPILACIÓN 1917-1985, TERCERA SALA, AUN CUANDO SE NOTIFIQUE FUERA DEL PLAZO QUE ELLA ESTABLECE.

Debe considerarse que la presentación de la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, dentro del plazo de diez días establecido por la jurisprudencia citada, siguientes al vencimiento del pacto arrendaticio, evita que opere la tácita reconducción de éste, porque no sería jurídico concluir que porque la inquilina recibiera la notificación de la demanda fuera del plazo mencionado, debiera considerarse que para entonces ya se hubiera generado la continuidad del arrendamiento y por ende la tácita reconducción, máxime que ello podría acontecer por causa del rezago de expedientes, por falta de diligencia en la práctica del emplazamiento, o por cualquier otro motivo ajeno al accionante.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO; I.3o.C. J/29; Amparo directo 1526/83. Dolores Ugalde viuda de Vázquez. 2 de febrero de 1984. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Miguel Angel Castañeda Niebla; Amparo directo 5501/90. José Francisco Reyna Ulloa. 15 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planeéis; Amparo directo 5927/90. María Guadalupe Sandoval Uribe. 6 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez; Amparo directo 231/91. Salvador González Alvarez. 14 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos; Amparo directo 5177/92. Servi-Componentes, S.A. de C.V. 30 de septiembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planeéis; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 59, Noviembre de 1992. Pág. 51. Tesis de Jurisprudencia.

Con respecto, al plazo fijado por la ley, se han sustentado entre otras, las siguientes jurisprudencias:

ARRENDAMIENTO. VENCIDO EL PLAZO LEGAL DE UN AÑO, ES INNECESARIO DAR EL AVISO PREVIO, SI LA ACCIÓN SE EJERCITA DENTRO DE LOS DIEZ DÍAS SIGUIENTES.

La correcta interpretación del contenido y alcance de los artículos 2448 y 2448 C del Código Civil, debe ser en el sentido de que las disposiciones sobre el arrendamiento de fincas destinadas a la habitación son de orden público, interés social e irrenunciables, y que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas de esa naturaleza será de un año forzoso para los contratantes; de suerte que si en un caso se establece indebidamente como término de arrendamiento uno menor, esa estipulación no se puede tener como puesta, al ir en contra de las normas que se han invocado, porque la duración mínima del contrato de arrendamiento tiene que ser de doce meses, lo que conduce a afirmar que la vigencia de ese contrato debe ser hasta el vencimiento de un año, y si se presenta la demanda de terminación de arrendamiento dentro del término de diez días posteriores a la fecha en que venció el término legal mínimo de duración de ese contrato, ya no es necesario que comunique el arrendador a la inquilina su deseo de dar por terminado el mismo.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. 478; Octava Época: Amparo directo 3509/84. Arturo Segura Flores. 28 de febrero de 1985. Unanimidad de votos; Amparo directo 3203/89. Leticia Zamora García. 21 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos; Amparo directo 3633/89. Amada Ramos García. 24 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos; Amparo directo 3763/89. Roberto Díaz Valencia. 24 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos; Amparo directo 5985/91. La Federación (Secretaría de Programación y Presupuesto y Presidente de los Estados Unidos Mexicanos), por conducto del Procurador General de la República. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 334. Tesis de Jurisprudencia.

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.a

La notificación al arrendatario de ser voluntad del arrendador dar por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido no tiene el efecto de crear la relación jurídica propia del contrato por tiempo determinado, porque el plazo de dos meses a que alude el artículo 2478 del Código Civil del Distrito Federal, no es término de duración del contrato de arrendamiento ni prórroga del mismo, sino lapso máximo para la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

109; Sexta Época: Amparo directo 304/57. Ernestina Escalante Foglea. 19 de enero de 1959. Cinco votos; Amparo directo 6199/58. Santos Gardina Arellano. 15 de febrero de 1960. Unanimidad de cuatro votos; Amparo directo 2416/59. Yolanda Enciso Rojas. 30 de junio de 1960. Unanimidad de cuatro votos; Amparo directo 968/62. Julieta Landero Nava. 1o. de abril de 1964. Mayoría de cuatro votos; Amparo directo 3645/63. Ramón Galván. 11 de noviembre de 1965. Unanimidad de cuatro votos; Instancia: Tercera Sala. Fuente: Apéndice de 1995, Sexta Época. Tomo IV, Parte SCJN. Pág. 74. Tesis de Jurisprudencia.

Más sin embargo, como lo he señalado, no se ha emitido criterio, que haya resuelto una controversia, respecto al cuando se tiene por satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada. Por tanto, es un indicador que la forma de terminación planteada en la presente investigación, no se ha dado caso alguno en la práctica.

### **3.3. TEXTO DE LA REFORMA QUE SE SUGIERE.**

Por consiguiente en este trabajo de investigación propongo la siguiente reforma a la fracción I, del artículo 2483:

**Artículo 2483.** El arrendamiento puede determinar:

**I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley;**

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 término del artículo 2495.

### **3.4. JUSTIFICACIÓN CORRELATIVA.**

Este tema tiene por objeto, que se depure el Código Civil para el Distrito Federal, puesto que hay figuras jurídicas que han quedado en el desuso.

El Diccionario de la Lengua Española, señala: “desuso. M. Falta de uso (II ejercicio de algo). II 2. Der. Falta de aplicación o inobservancia de una ley, que sin embargo no implica su derogación.”<sup>7</sup>

En consecuencia, no ha tenido observancia la terminación del contrato de arrendamiento -por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada-, reiterando que la misma solo ha sido en forma enunciativa, tanto en la legislación civil, la doctrina, y la jurisprudencia solo realiza interpretaciones, en el caso de la fracción I del artículo 2483, respecto a las primeras dos formas de terminación del contrato, siendo esto consecuencia de, la inutilización de está forma de terminación en sí misma, más por el contrario se encuentra implícita cuando se cumple el plazo pactado por las partes en el contrato.

Siendo que, para la existencia de un contrato el consentimiento y el objeto, son partes primordiales para la creación o transmisión derechos y obligaciones, puesto que en el Contrato de Arrendamiento, por un lado se externa la oferta y por la otra hay una

---

<sup>7</sup> Diccionario de la Lengua Española. Tomo 4, *op. cit.* p 545.

aceptación, respecto a un determinado bien inmueble, propiedad del arrendador ó sobre el cual tiene facultades para arrendarlo, por consiguiente, se transmite el uso y goce temporal (objeto directo) *de una cosa* (objeto indirecto), por lo que el arrendador se obliga a realizar una conducta activa, que es la de dar el bien inmueble – objeto-cosa- al arrendatario. Aunado a que, un requisito de validez del contrato de arrendamiento inmobiliario, lo es la forma, que no es otra cosa, la manera de plasmar de manera escrita lo pactado las partes, elemento que como mencione en el presente trabajo de investigación, se encuentra en el Artículo 2448-F, en su fracción VII, en la que establece que el Contrato de Arrendamiento debe otorgarse por escrito, y uno de sus requisitos es que, debe expresarse el termino del contrato, como consecuencia de *la transferencia del derecho temporal del uso y goce* de dicho bien inmueble, es que al llegar el termino extintivo el Arrendatario tiene como obligación, restituir la cosa al Arrendador.

Reiterando que, en consecuencia, se encuentra satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada, cuando se cumple lo señalado en el contrato de arrendamiento inmobiliario, esto es con los derechos y obligaciones de las partes contratantes, durante el tiempo que se estipulo.

Sirviendo de apoyo el Código Civil del Estado de Yucatán, puesto que en principio, divide las forma de terminación del contrato de arrendamiento: naturales y por rescisión, al regularlas en artículos diversos (en contraposición al Código Civil para el Distrito Federal, entre muchos más. por separado), aunado a que solo contempla dentro de las primeras el termino fijado por las partes en el contrato y por tiempo indeterminado, como a continuación se transcribe:

Artículo 1628.-El arrendamiento de predios urbanos o rústicos que se celebre por tiempo determinado, concluirá el día fijado sin necesidad de declaración judicial, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 1613 y 1616 de este código. El que no se haya celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirá a voluntad de cualesquiera de las partes

contratantes, previa notificación judicial a la otra, hecha con dos meses de anticipación si se trata de predios urbanos y de un año si se trata de predios rústicos.

Para efecto precisar, lo señalado en el artículo antes citado, refiero que el Artículo 1613 del Código Civil del estado en cita, se refiere que, al vencimiento del contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato; y Artículo 1616, se refiere a que si continua el arrendatario continúa sin oposición en el uso o goce del predio por más de diez días, se tendrá por renovado el contrato por tiempo indefinido.

Por tanto esa Entidad Federativa, refiere a la terminación por el acuerdo de voluntades de las partes, y ante la omisión de señalar el término extintivo, la propia legislación es la que suple esa voluntad. Denotando que, no se tomo en consideración la satisfacción del objeto para que la cosa fue arrendada, como forma de terminación de dicho contrato.

Por el contrario, el Código Civil Federal, así como otros Estados, continúan contemplando la misma situación, las tres formas de terminación, multicitadas, dentro de la fracción I del artículo respectivo, siendo la misma situación de omisión respecto a la legislación y doctrina, de la hipótesis motivo de esta investigación, y que a continuación se señalan:

El Código Civil Federal señala:

Artículo 2483.- El arrendamiento puede determinar:

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;

...



Además, el Código Civil para el Estado de Hidalgo, menciona:

Artículo 2473.- El arrendamiento puede terminar:

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;

...

También, Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos cita:

Artículo 1948.- Causas de terminación del Arrendamiento. El arrendamiento puede terminar:

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

...”

Así la gran mayoría de las legislaciones civiles estatales, siguieron la normatividad contenida por el Código Civil Federal, en consecuencia es viable desde mi perspectiva, proponer la depuración de el Código Civil para el Distrito Federal, en su Artículo 2448, e su fracción I, por los motivos expresados en este trabajo de investigación.

## **CONCLUSIONES .**

**PRIMERA.-** El Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, es aquel, en virtud del cual, una parte denominada Arrendador se obliga a conceder el uso y goce temporal de una cosa, a favor de otra persona llamada Arrendatario, quien deberá pagar como contraprestación un precio cierto y en dinero.

**SEGUNDA.-** La naturaleza del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, es temporal, toda vez, que su duración es por un cierto tiempo, el cual se fija de acuerdo a la voluntad de las partes, ó por tiempo indeterminado, sin que esto implique que se prolongue a través del tiempo, sino que el Código Civil establece los mínimos y máximos de duración.

**TERCERA.-** La temporalidad del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, nos conlleva a que éste tenga un fin, así, las formas de terminación del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, se encuentran previstas en el artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, en donde en su fracción I establece tres hipótesis, que a diferencia de las fracciones II a IX, no generan controversia entre los contratantes, por lo que el Estado no interviene a través del órgano Jurisdiccional para solucionar controversias y utilizando la coercibilidad para que el arrendatario restituya la cosa motivo del contrato al arrendador.

**CUARTA.-** Las formas de terminación del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, se agrupan en dos bloques:

El primero como formas naturales de terminación; y

El segundo causas necesarias por las que debe darse por terminado el Contrato, interviniendo en este último caso el órgano jurisdiccional.

**QUINTA.-** Las formas naturales de terminación del Contrato de Arrendamiento Inmobiliario estas se encuentran dentro de la fracción I del artículo 2483 del Código Civil y son tres: Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

**SEXTA.-** Por cuanto hace a la hipótesis: *Por haberse cumplido el plazo fijado en el Contrato de Arrendamiento*, la cual en sí no representa confusión alguna, es clara, ya que una de los requisitos de validez del contrato de arrendamiento inmobiliario, lo es la forma, la cual como se menciona en el presente trabajo se encuentra en el Artículo 2448- en su fracción VII en la cual establece que el Contrato de Arrendamiento debe otorgarse por escrito y en donde expresarse *el término del Contrato*. Y al llegar el término extintivo el arrendador debe restituir la cosa al Arrendador.

**SÉPTIMA.-** En relación a la segunda hipótesis: *Por la ley*, estamos ante un Contrato de Arrendamiento inmobiliario por tiempo indeterminado, ya que no se pacto respecto a su duración, que para darlo por terminado debe seguir lo estipulado por los artículos 2478 y 2479, ejercitando el derecho que tienen cualquiera de las partes contratantes, de dar aviso a la otra, con treinta días hábiles de anticipación tratándose de predio urbano, o un año si es rustico, de comercio o industria, para su conclusión, es decir, la ley establece los lineamiento a seguir para dar por terminado dicho contrato, aunado a que el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2398, establece los mínimos y máximos para la duración de dicho contrato, entonces tenemos, que la ley suple la omisión de las partes, de señalar la duración del contrato, fijando el legislador en la norma hipotética, el tiempo que se considera que el contrato de arrendamiento cumple la finalidad para el que se celebros.

**OCTAVA.-** Y la ultima forma que se contempla en la fracción y numeral citados, *por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada*, la cual, a diferencia de las primeras dos hipótesis contenidas en la fracción I del Artículo 2483 del Código Civil, no hay una regulación al respecto, ni correlación con algún numeral dentro del citado Código, y por consiguiente las tesis y jurisprudencias que hay hasta la fecha, no se

encuentra alguna que nos establezca cual es la interpretación que debemos tener con respecto a la hipótesis en estudio.

**NOVENA.-** La hipótesis de terminación del contrato, al *encontrarse satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada*, se encuentra inmerso dentro del primer supuesto de terminación contemplados en la fracción I del artículo ya citado. Ya que se tiene por satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada, al celebrarse el contrato de arrendamiento por un tiempo determinado, al conceder el arrendador el uso y goce temporal de la cosa al arrendatario para que la utiliza en el uso convenido o para aquel que por su naturaleza este destinada. Uno de los motivos que conllevan a las personas a celebrar un Contrato de Arrendamiento inmobiliario es la de satisfacer una necesidad, ya sea la de tener un lugar donde vivir, donde establecer su comercio ó industria. En resumen, la satisfacción del objeto del contrato, se da cuando, se cumplen con los derechos y obligaciones pactadas, que adquirieron las partes al celebrar el acto jurídico, durante el tiempo cierto y determinado, que expresamente señalaron el arrendador y arrendatario.

**DÉCIMA.-** *Se satisface el objeto para que la cosa fue arrendada*, dada la característica de temporalidad del este Contrato, la modalidad a que esta sujeta es la de un termino extintivo, el cual es un acontecimiento futuro de realización cierta que extingue sus efectos, por lo que se sabe exactamente la fecha en que debe el arrendatario restituir la cosa al arrendador, ya que a la celebración del acto jurídico las partes expresaron su consentimiento en cuanto a su duración.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Al contemplar que el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, termina cuando se encuentra satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada, teniendo así que, el objeto por el cual se celebran los contratos de arrendamiento, el arrendador concede el uso y goce temporal de la cosa, y al llegar el plazo fijado en el contrato, el arrendatario debe restituir la cosa arrendada, siendo estas obligaciones de *dar*, y al estar el arrendatario en el uso y goce temporal de la cosa ya sea en la forma convenida ó para el cual cosa por su naturaleza esta destinada,

durante el tiempo pactado, se tiene por satisfecho el objeto del contrato al estar en el uso y goce temporal de la cosa, por el tiempo convenido, es decir se cumplieron los derechos y obligaciones pactados por las partes.

Se satisface, el objeto directo del contrato, al transmitir por tiempo cierto y determinado del uso y goce de una cosa, y el objeto indirecto, al realizar la conducta encaminada a dar la cosa, es decir el bien inmueble. Por lo que, no se utiliza *la satisfacción del objeto para que la cosa fue arrendada*, como forma de terminación del contrato de arrendamiento inmobiliario, por que se encuentra implícita al cumplirse el plazo fijado en el contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** En consecuencia, se debe reformar el artículo 2483 en su fracción I del Código Civil para el Distrito Federal, por los motivos expresados, debiendo quedar de la siguiente manera:

**“Artículo 2483.-** El arrendamiento puede terminar:

I Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato ó por la ley.

II...”

# BIBLIOGRAFÍA

## DOCTRINA

1. AZÚA REYES, Sergio T., Teoría General de las Obligaciones, tercera edición, Editorial Porrúa, México, 2000.
2. BONFANTE, Pedro, Instituciones de Derecho Romano, Quinta edición, Instituto Editorial Reus, S.A, traducción de la octava edición Italiana por Luís Bacci y Andrés Larrosa, Madrid, 1979.
3. BORDA, Guillermo A., Manual de Derecho Civil, Parte General, Décima quinta edición, Editorial Abeledo Perrot. Buenos Aires, Argentina, 1991.
4. BORJA SORIANO, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Tomo Segundo, Editorial Porrúa, México, 1944.
5. COLIN, Ambroise y Henry Capitant, Derecho Civil, Obligaciones, Volumen 1, Editorial Jurídica Universitaria, Serie Obligaciones, contratos, garantías y pruebas, y negocios jurídicos, México, 2004.
6. COLIN, Ambroise y Henry Capitant, Derecho Civil, Volumen I, Editorial Jurídica Universitaria, México, Año 2002.
7. COLIN, Ambroise y Henry Capitant, Derecho Civil, Bienes, Patrimonio y Derechos Reales, Volumen 2, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2002.
8. COLIN, Ambroise y Henry Capitant, Derecho Civil, Introducción, personas, estado civil, incapaces, Volumen 1, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2002.
9. COVIELLO, Nicolás, Doctrina del Derecho Civil, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, 2003.
10. COVIELLO, Nicolás, Doctrina General del Derecho Civil, Cuarta Edición, Unión topografía Editorial Hispano-Americana, México, 1938.
11. DÍAZ GONZÁLEZ, Luís Raúl, Manual de Contratos Civiles y Mercantiles, Tercera edición, Editorial Gasca sicco, México, 2004.
12. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, Octava Edición, Editorial Porrúa, México, 2000.

13. FLORIS MARGADANT, Guillermo, Derecho Privado Romano, Décima quinta Edición, Editorial Esfinge, S.A. de C.V, México, 1988.
14. GALINDO GARFIAS, Ignacio, Derecho Civil, Primer Curso, Parte general. Personas. Familia, Décima edición, Editorial Porrúa, México, 1990.
15. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones, Décimo segunda edición, Editorial Porrúa, México, 1999.
16. IBARROLA, Antonio de, Cosas y Sucesiones, Séptima edición, Editorial Porrúa, México, 1991.
17. LAGRANGE, M. Eugenio, Manual de Derecho Romano, Librería de Victoriano Suárez Madrid, 1870.
18. LEMUS GARCÍA Raúl, Derecho Romano (compendio), Quinta Edición, Editorial Limsa, México, 1979.
19. LOZANO NORIEGA, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, Sexta edición, Editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., México, 1999.
20. MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, Instituciones de Derecho Civil, Tomo VI, El Sistema de las Obligaciones, Primera parte, Editorial Porrúa, México, 1997
21. MARTÍNEZ ALARCÓN, Javier, Teoría General de las Obligaciones, Segunda Edición. Editorial Oxford, Editorial Oxford, México, 2000.
22. MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín, Teoría de las Obligaciones, Octava edición, Editorial Porrúa, México, 2001.
23. MOTO SALAZAR, Efraín, Elementos de Derecho, Cuarta edición, Editorial Porrúa, México, 1955.
24. ORTIZ-URQUIDI, Raúl, Derecho Civil, Parte General, Editorial Porrúa, México, 1977.
25. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Contratos Civiles, Novena edición corregida y aumentada, Editorial Porrúa, México, 2003.
26. PINA, Rafael de y Rafael de Pina Vara, Diccionario de Derecho, 34 Edición, Editorial Porrúa, México, 2005.
27. PINA, Rafael de, Derecho Civil Mexicano, Obligaciones civiles-contratos en general, Volumen III, Octava edición, Editorial Porrúa, México, 1993.

28. ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo V, Volumen I, Séptima Edición, Editorial Porrúa, México, 1998.
29. ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Décima edición, Porrúa, México, 2001.
30. RUGGIERO, Roberto de, Instituciones de Derecho Civil, Tomo II, Volumen I. traducción de la cuarta edición italiana anotada y concordada en la legislación española por Ramón Serrano Suner y José Santa Cruz Teijeiro, Madrid, 1977.
31. SÁNCHEZ MÁRQUEZ, Ricardo, Derecho Civil, Editorial Porrúa, México, Año 1998.
32. SÁNCHEZ MÁRQUEZ. Ricardo, Derecho Civil, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 2002.
33. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, Vigésima edición, revisada y actualizada, Editorial Porrúa, México, 2004.
34. SANROMÁN ARANDA, Roberto, Derecho de las obligaciones, Tercera edición, Editorial Mc Graw Hill, México, 2006
35. TAPIA RAMÍREZ, Javier, Bienes, Editorial Porrúa, México, 2004.
36. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, Editorial Mc Graw-Hill, México, 1995.
37. VENTURA SILVA, Sabino, Derecho Romano, Décimo novena edición, Editorial Porrúa, México, 2003.
38. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, Novena edición aumentada y actualizada, Editorial Porrúa, México, 2002.

## **LEGISLACIÓN.**

39. Código Civil para el Distrito Federal, <http://www.ordenjuridico.gob.mx>
40. Código Civil Federal, <http://www.ordenjuridico.gob.mx>
41. Código Civil de Yucatán, <http://www.ordenjuridico.gob.mx>



42. Código Civil para el Estado de Hidalgo, <http://www.ordenjuridico.gob.mx>
43. Código Civil para el estado Libre y Soberano de Morelos, <http://www.ordenjuridico.gob.mx>
44. Declaración Francesa de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789.

## **D I C C I O N A R I O S .**

45. ÁLVAREZ DE LARA, Rosa María, Ingrid Brena Sesma, Juan Luís González Alcántara (coords.), Diccionario de Derecho Civil y Familiar, Editorial Porrúa, México, 2004.
46. Diccionario de la Lengua Española. Tomo 4, Vigésima segunda Edición. Editorial Espasa. España 2001.
47. Diccionario de la Lengua Española. Vigésima segunda edición. Editorial Espasa. Tomo 8, México 2001.
48. Diccionario de la Lengua Española. Tomo 9. Vigésima segunda edición. Editorial Espasa. España 2001.
49. Diccionario de la Lengua Española. Vigésima Segunda Edición. Tomo 10 Editorial Espasa. España. 2001.
50. Diccionario Enciclopédico Santillana. Editorial Santillana, España, 1992.
51. Diccionario Enciclopédico Santillana. Madrid, España. 1992.
52. Diccionario Jurídico Mexicano. Décima edición. Tomo A-Ch. Editorial Porrúa – Universidad Nacional Autónoma de México. México. 1997.
53. PIZARRO, Néstor A. Enciclopedia jurídica Omeba. Tomo IV. Editorial DRISKILL, S.A. Buenos Aires, Argentina. 1991.

## **J U R I S P R U D E N C I A S Y T E S I S A I S L A D A S**

54. Tesis número 518, Instancia: Pleno, Fuente: Apéndice de 1988, Quinta Época, Parte II. Pág. 901. Tesis de Jurisprudencia. “CONTRATOS. INTERPRETACIÓN DE LOS. “

55. Tesis I.8o.C.160 C, Fuente: Semanario Judicial de la federación y su Gaceta VII, Febrero de 1998, Novena Época, Página: 479, tesis Aislada "ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. PARA SU TERMINACIÓN SE REQUIERE ACUERDO EXPRESO DE LAS PARTES. "
56. Tesis: P. CLVIII/97, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VI, Noviembre de 1997, Novena Época, Página: 71, Tesis Aislada, "ARRENDAMIENTO. EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUE ESTABLECE EL PLAZO PARA EL AVISO DE TERMINACIÓN DE AQUELLOS CONTRATOS CELEBRADOS POR TIEMPO INDETERMINADO, CONSTITUYE UNA NORMA DE CARÁCTER SUSTANTIVO.
57. Tesis: 461, Fuente: Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC, Pág. 321. Tesis de Jurisprudencia. "ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. INICIO DEL PLAZO DE DIEZ DÍAS NATURALES PARA LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR A QUE SE PRODUZCA LA TACITA RECONDUCCION."
58. Tesis número 59, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Noviembre de 1992. Pág. 51. Tesis de Jurisprudencia. "ARRENDAMIENTO. NO OPERA LA TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE, SI LA DEMANDA DE TERMINACIÓN SE PRESENTA EN TIEMPO CONFORME A LA JURISPRUDENCIA NUMERO 75, DE LA COMPILACIÓN 1917-1985, TERCERA SALA, AUN CUANDO SE NOTIFIQUE FUERA DEL PLAZO QUE ELLA ESTABLECE."
59. Tesis 478, Fuente: Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 334. Tesis de Jurisprudencia. "ARRENDAMIENTO. VENCIDO EL PLAZO LEGAL DE UN AÑO, ES INNECESARIO DAR EL AVISO PREVIO, SI LA ACCIÓN SE EJERCITA DENTRO DE LOS DIEZ DÍAS SIGUIENTES."

60. Tesis 109, Fuente: Apéndice de 1995, Sexta Época. Tomo IV, Parte SCJN. Pág. 74. Tesis de Jurisprudencia. ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.