



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
ARAGÓN**

**“EFECTOS DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN  
EN RELACIÓN AL FIADOR”**

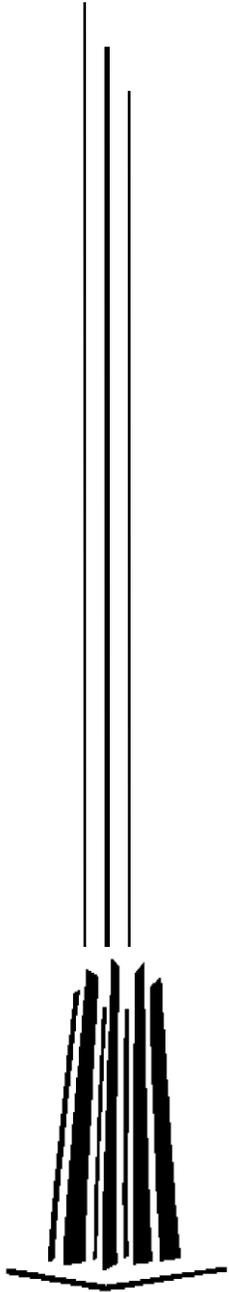
**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

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

**IVÁN DE JESÚS REYES TORRES**

**ASESOR:  
LIC. LAURA VÁZQUEZ ESTRADA**



**MÉXICO, ARAGÓN**

**NOVIEMBRE 2010**

**FES Aragón**



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.

## **A MIS ADORADOS PADRES**

Alejandro Reyes Guillen y Elvira Torres Osuna

Por haberme dado la vida, educación, atención, amor y cariño, ya que a base de su esfuerzo lograron guiarme por el buen camino y regalarme todas las facilidades para alcanzar mis objetivos, sin duda alguna, a ellos les debo mis más grandes alegrías.

## **A MIS HERMANOS**

Rosa Nuri, Alain Alejandro y Paulo César

Por haber compartido su vida conmigo, y porque de ellos aprendí miles de cosas y los recuerdos de una infancia maravillosa.

## **A MIS FAMILIARES Y AMIGOS**

Y en general a todos los que de alguna manera han formado parte de mi vida, ya que sin su existencia, simplemente no tendría sentido.

## **A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

Por haberme recibido y formado como profesional dentro de sus aulas, y haberme mostrado una parte de la vida, ya que el conocimiento es vida.

## **A MI HONORABLE Y DISTINGUIDO JURADO**

Por formar parte de una de las etapas más importantes de mi vida, por el asesoramiento académico y buen consejo.

## **A LOS ACADEMICOS DE LA FES ARAGON**

Por haberme transmitido sus conocimientos, los cuales me han llevado a lograr todos mis objetivos como profesionista del Derecho, y los cuales sigo aplicando todos los días laborales.

## Efectos de la tácita reconducción en relación al fiador.

### ÍNDICE

Introducción.....	I
Capítulo I Marco histórico en materia de arrendamiento.....	1
1.1 Roma.....	2
1.2 Francia.....	9
1.3 España.....	14
1.4 México.....	19
1.4.1 Código Civil de 1870.....	20
1.4.2 Código Civil de 1884.....	23
1.4.3 Código Civil de 1928.....	24
1.4.4 Reformas a los Códigos Civiles de México.....	25
Capítulo II Arrendamiento inmobiliario.....	28
2.1 Definición.....	28
2.2 Características.....	31
2.3 Derechos y obligaciones.....	34
2.3.1 Del arrendador.....	34
2.3.2 Del arrendatario.....	38
2.4 Subarriendo.....	42
2.5 Modos de terminación.....	44
Capítulo III La fianza.....	51
3.1 Generalidades.....	52
3.2 Clasificación.....	60
3.3 Efectos.....	63
3.3.1 Entre el fiador y el acreedor.....	64
3.3.2 Entre el fiador y el deudor.....	71

3.3.3 Entre cofiadores.....	73
3.4 Extinción de la fianza.....	74
Capítulo IV Tácita reconducción.....	78
4.1 Efectos.....	80
4.2 Tácita reconducción.....	82
4.3 Jurisprudencia.....	85
4.4 Problemas derivados de la tácita reconducción.....	90
4.5 Posibles soluciones en relación al fiador.....	93
Conclusiones.....	99
Bibliografía.....	102

## Introducción

Debido a diversas circunstancias como la estadía temporal en determinada región, la emigración, la inmigración, o simplemente la falta de recursos económicos, ha propiciado el que no todos los seres humanos cuenten con un lugar propio para habitar; como consecuencia de ello se ha optado por la habitación temporal de un lugar ajeno a cambio de una remuneración económica, dándose así el arrendamiento inmobiliario.

En la Ciudad de México existe un grave problema derivado de la falta de vivienda propia para sus habitantes, y que se refleja en las personas que carecen de ella, ya que se ven ante la necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento sobre un inmueble destinado para casa habitación.

Durante los años de lucha armada de la revolución, muchas familias huyeron de la provincia en busca de seguridad y se refugiaron en el Distrito Federal, lo que ocasionó masivos asentamientos de población en la capital de la República y de ahí resultó que no hubiera viviendas suficientes para dar alojamiento a toda esa repentina y abundante inmigración y, sobre todo que los arrendadores se aprovecharan de tales circunstancias para elevar exageradamente el precio de los alquileres.

Este problema se agravó considerablemente durante la Presidencia de la República del General Álvaro Obregón, quien para afrontarlo dictó una serie de medidas que lograron una buena solución y que bien podrían retomarse para resolver el problema que padece el Distrito Federal y un gran número de Estados de la República.

Actualmente y desde el punto de vista de la necesidad, el arrendamiento de inmuebles, especialmente de casas o parte de ellas, destinadas a la habitación, significa un vínculo que en su mayoría contraen personas necesitadas de vivienda,

de tal manera que se hace necesaria la intervención legislativa y a veces administrativa del Estado, a fin de igualar situaciones.

Podemos decir que los contratos han existido todo el tiempo ya que el hombre se ha visto en la necesidad de celebrar contratos de todo tipo de acuerdo al ciclo de vida en que nos situemos. Así pues, encontramos antecedentes de reglamentaciones para contratar y dar una formalidad a los contratos mismos que han sido clasificados doctrinaria y jurídicamente.

Comúnmente y como consecuencia de la insolvencia por parte del arrendatario para cumplir con su obligación consistente en el pago de rentas pactadas, los arrendadores han optado por exigir al arrendatario la garantía de pago en lo que concierne a las pensiones rentísticas en que el arrendatario ocupe el inmueble arrendado, adoptando en consecuencia la figura jurídica de la fianza, consistente esta última en que una persona a la que se le denomina “el fiador” responde de la obligación ante el acreedor por el incumplimiento del deudor y en este caso por el arrendatario que ha dejado de cumplir con el pago pactado.

Es decir, que el fiador se obliga ante la parte llamada acreedor, al cumplimiento de una prestación determinada, para el caso de que un tercero, deudor de este último no cumpla con su obligación.

En la presente investigación hacemos mención en primer lugar al arrendamiento y la fianza, así como sus antecedentes históricos desde sus inicios en Roma, Francia, España debido a la forma en que marcaron nuestra legislación, obviamente hacemos mención de la situación de México desde sus primeras legislaturas después de su independencia y en las que observamos que por primera vez se concretó el uso y goce de las cosas y no de las personas.

De igual manera mencionamos la evolución que tuvo en el Código Civil de 1870 a 1928, así como las reformas que en materia arrendaria sufrieron a través del tiempo hasta llegar a nuestros días.

En nuestro siguiente capítulo nos adentramos en el tema del arrendamiento inmobiliario, desde su definición hasta las características que lo conforman, de tal forma que se hizo necesario mencionar los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario. Posteriormente se menciona derivado del arrendamiento el subarriendo.

Analizamos las clasificaciones que en la actualidad rigen tanto en la doctrina como en el Código Civil con el propósito de contar con una referencia que ubique a nuestro contrato en comento, situar los requisitos mínimos que se observarán, la formalidad que tendrán que revestir, las obligaciones de las partes y sus derechos.

Transcribimos textualmente las leyes aplicables a contratos tanto de arrendamiento como de fianza extraídas del Código Civil Vigente, ya que esto es piedra angular de dichos contratos y es obligatoria su consulta.

En ese mismo sentido se analizan los modos de terminación del contrato de arrendamiento, ya que se hace menester debido a que en alguna de sus circunstancias de término aparece nuestro tema en estudio.

En nuestro capítulo tercero hacemos mención de la figura de la fianza, sus generalidades, su clasificación, así como los que intervienen en ella y la función que desempeñan cada uno de ellos, sus elementos y sus requisitos.

Por otro lado tenemos también que se producen efectos tanto para el fiador con el acreedor; así como para el fiador con el deudor principal y los beneficios que le otorga la ley. Observamos que en materia de fianza pueden aparecer los cofiadores con iguales derechos y obligaciones; asimismo hablamos de la extinción de la fianza y el desarrollo de cada una de sus clasificaciones.

Detallamos las características del contrato de fianza, analizando sus características principales y lo que hemos considerado puntos clave para la comprensión de este tema.

En nuestro cuarto y último capítulo entramos de lleno a lo que es la Tácita Reconducción en primer lugar señalamos definiciones para su mejor comprensión,

su diferencia con la prórroga, sus efectos, sus requisitos así como algunas Tesis Jurisprudenciales aplicadas en este tema debido a la interpretación que en cada caso se le debe dar a la ley y que esclarece dudas al respecto.

El Código Civil Vigente para el Distrito Federal , establece que el arrendamiento destinado para casa habitación no podrá ser menor de un año, y una vez fenecido el término pactado opera la tácita reconducción del mismo en el supuesto de que las partes no se opongan a ello, lo que genera gran controversia, como lo es el hecho de que la tácita reconducción no opera con respecto del Fiador, y éste solamente responde durante la vigencia estipulada dentro del contrato, esto es, si se reconduce tácitamente el contrato de arrendamiento, éste no surte efectos con respecto del fiador, a menos de que exista manifestación expresa, con lo anterior, se presenta como problema derivado de ello que al operar esta figura jurídica sin manifestación expresa por parte del fiador, el arrendador queda desprotegido en cuanto a que exista persona alguna que garantice el cumplimiento del pago de todas y cada una de las pensiones rentísticas en que el arrendatario goce del uso del inmueble arrendado.

En ese orden de ideas, con frecuencia aparece la figura del arrendador, del arrendatario y del fiador como partes en un contrato de arrendamiento inmobiliario, mismos que serán estudiados y valorados en todos sus aspectos durante del presente trabajo.

La figura del fiador viene siendo pieza clave en un contrato de arrendamiento, ya que tradicionalmente se le solicita al arrendatario presente uno con solvencia que bien puede ser un familiar o persona cercana.

Sin embargo debemos mencionar que el contrato de arrendamiento aún cuando se celebre con el propósito de especulación siempre será de naturaleza civil siendo también parte del análisis que presentaremos posteriormente.

Por último anotamos nuestras conclusiones mismas a las que llegamos después de realizar el estudio respectivo y que surgieron una vez finalizado nuestro análisis,

que nos ha permitido ampliar nuestro acervo jurídico e iniciar posteriormente nuestra práctica.

## **CAPÍTULO I**

### **MARCO HISTORICO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.**

Consideramos absolutamente indispensable para comenzar la elaboración del presente trabajo, realizar un estudio de la evolución de la figura del Arrendamiento Inmobiliario y de la fianza, para lo cual se hace necesario remontarnos a las legislaciones de los pueblos antiguos de mayor importancia y trascendencia en el tema que nos ocupa.

Iniciamos con Roma, a pesar de que el Derecho romano no es el más antiguo que se conoce, presenta en su sistema, sus fuentes, concepciones e instituciones, ciertas particularidades que lo hacen surgir como autónomo e inconfundible frente a los otros derechos de la antigüedad, posteriormente estudiaremos la Legislación Francesa ya que por sus ideas innovadoras lograron trascender en los ordenamientos jurídicos actuales, en seguida la legislación Española por ser nuestra madre patria y que debido a la conquista acarrió con ello una pluralidad de cambios en el ordenamiento jurídico que prevalecía hasta ese entonces culminaremos el presente capítulo histórico con los antecedentes de nuestro país, enfocándonos concretamente a los Códigos Civiles de 1870, 1884, 1928 y demás reformas de importancia hasta la actualidad.

Debemos recordar que el arrendamiento inmobiliario destinado a la habitación es tan antiguo como la necesidad de contar con una vivienda, de ahí la importancia de la correcta regulación dentro de un ordenamiento jurídico, así como los derechos y obligaciones que ello conlleva, y que día a día se van modificando dentro de la sociedad debido a las diferentes necesidades que surgen y que si bien es cierto los pueblos antes mencionados sirven de base para nuestro actual ordenamiento, también lo es que las necesidades y problemas que existían en ese entonces no son las mismas que en la actualidad y que debemos prestar atención especial en mantenernos a la vanguardia y procurar un equilibrio jurídico evitando la creación de normas jurídicas que beneficien a determinado grupo social.

A través de los años se fue modificando hasta nuestros días en los que en porcentajes muy elevados se nota la infinidad de falta de vivienda sobre todo en los sectores de extrema necesidad y de ahí el aumento día a día de las habitaciones rentadas y sobre todo arrendadores que ofrecen sus propiedades con el fin de arrendarlas y que carecen, en muchas ocasiones de los servicios esenciales por lo que el fiador también surge ante esta necesidad y sobre todo su actuar ante el incumplimiento del arrendatario.

Sin embargo y motivo de nuestro estudio lo es el ir aportando en primer lugar la situación actual después claro de definir los antecedentes, para enseguida aclarar la razón de los problemas que acarrea el arrendamiento de inmuebles y en consecuencia el actuar del fiador que en capítulo posterior incluimos ya que al formar parte de dicho contrato adquiere obligaciones un tanto legales y que al caer en incumplimiento el arrendatario, el fiador tendrá las alternativas que también plantearemos en su momento y que ocasionarán su actuar.

## **1.1 Roma**

Este pueblo de Roma, dominador de casi toda Europa y gran parte de Asia y África se vio obligado a crear disposiciones jurídicas desde su fundación en 753 a.C. hasta la muerte de su emperador Justiniano 565 d.C., estas disposiciones gozaron de una peculiaridad y autonomía que los caracterizó de los demás pueblos hasta ese entonces.

Ya se separaba la norma jurídica de la religiosa, además adoptaron un sistema regulador de las manifestaciones sociales y no un simple creador de normas, adoptaban nuevas posturas frente a las nuevas situaciones sociales, es decir su sistema jurídico se actualizaba y retroalimentaba con los pueblos que conquistaban, al igual que en la actualidad los romanos deseaban *honeste vivere, alterum non*

*ludere y suum cuique tribuere* (vivir honestamente, no dañar a otros y atribuir a cada quien lo suyo).<sup>1</sup>

Ahora bien, una de las necesidades que se vieron obligados a regular con meridiana claridad fue lo concerniente al arrendamiento inmobiliario y se tienen las primeras noticias gracias a los jurisconsultos romanos, en virtud de que en su pueblo se presentó una inmigración extraordinaria que hizo difícil la adquisición de vivienda para sus habitantes además de las tierras conquistadas por Roma en sus campañas de expansión y que fueron concedidas a los jefes militares por sus méritos en las guerras, lo que dio como resultado también y de manera paralela a la escases de viviendas propias para quienes llegaban a formar parte del imperio además de que eran quienes se dedicaban al cultivo de las tierras, dándose así las primeras habitaciones en arrendamiento aunque no con las mismas características actuales.

El Arrendamiento era un contrato consensual oneroso en virtud del cual una persona llamada arrendador (*locator*) entregaba temporalmente a otra persona llamada arrendatario (*conductor*) una cosa para su uso o una obra a cambio de una cantidad (*merces*).

Los romanos clasificaron al arrendamiento en:

*Locatio conductio rei.*- que era el arrendamiento de cosa, en el cual el arrendatario paga cierta cantidad por el uso de la cosa y el arrendador se encarga de entregar la cosa;

*Locatio conductio operis.*- o arrendamiento de obra, en el cual el *locator* paga la obra encargada y el *conductor* la ejecuta, se trataba de una obligación de hacer;

*Locatio conductio operarum.*- o arrendamiento de servicio, y se trataba de una obligación de dar, pudiendo ser a cargo de esclavo o persona libre.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Vid. BIALOSTOSKY, Sara. PANORAMA DE DERECHO ROMANO. Textos universitarios, Primera Edición, UNAM 1982, México. p.15-17

<sup>2</sup> Vid. BETANCOURT, Fernando. DERECHO ROMANO CLÁSICO. Universidad de Sevilla. Sevilla 1995. p. 644

*Locatio conductio rerum*.- o arrendamiento inmobiliario, en el cual el arrendador cedía en goce y disfrute un inmueble a el arrendatario a cambio de un precio determinado o determinable.

Para fines prácticos de este trabajo nos enfocaremos en concreto a lo concerniente a la *locatio conductio rerum* (arrendamiento inmobiliario) mismo que presentaba la característica de ser un contrato que se perfeccionaban por el simple consentimiento de las partes y por lo tanto no requería de formalidad alguna para su validez, y desde el momento en que los contratantes se ponían de acuerdo surgían sus correspondientes derechos y obligaciones, parecidas a las actuales en cuanto a las partes que intervienen, aclarando que esto de ninguna manera impedía que los contratos de arrendamiento se celebraran por escrito.

Dentro de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento encontramos que se podía distinguir “la cosa”, otorgada por el *locator* (arrendador), y era cualquier objeto susceptible de ser arrendado, incluso las cosas consumibles por el primer uso siempre y cuando se consideraran cuerpos ciertos, y “la renta”, que debía ser determinada o determinable, no solo podía consistir en dinero el cual debía ser determinado, razonable y serio, sino también en cualquier equivalente, incluso podía ser pagado periódicamente o en una sola exhibición, el cual lo tenía que pagar el *conductor* (arrendatario) como contraprestación por goce de la cosa objeto del contrato, destacando que esta norma tenía una excepción, la cual era que cuando se tratara del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser en especie.

Para los romanos “el consentimiento” como en nuestro sistema jurídico, era la forma en la que se perfeccionaba el contrato de arrendamiento, sin importar en qué forma se manifestara ese elemento, ya que podía ser en forma verbal o escrita.

Derivado de los arrendamientos que surgieron en esa época existió la necesidad de conceder derechos y atribuir obligaciones a las partes contratantes, entre las que figuraron las siguientes:

El *locator* “arrendador”, debía procurar al arrendatario el disfrute de la cosa durante el tiempo del contrato, no modificarla o alterarla, hacerle las reparaciones necesarias, es responsable de la privación de uso que el *conductor* pueda sufrir por la evicción, si

vendiere la cosa debe indemnizar al *conductor* o hacer que el nuevo propietario respete sus derechos.

Obviamente y para poder cumplir con la obligación mencionada en el párrafo anterior, el arrendador, estaba obligado a entregar la cosa materia del contrato, es decir procurar al arrendatario el uso y disfrute de la cosa materia del contrato, así como mantener un goce pacífico para el arrendatario, garantizando al mismo contra la evicción y los vicios ocultos, obligación que hasta nuestro días sigue vigente en nuestro Código Civil.

El *conductor* de fundos urbanos se le llamaba *inquilino* y el de predio rústico *colono*. Como garantía de las obligaciones adquiridas por el arrendatario y que consistían principalmente en el pago de las *merces*, el arrendador gozaba de una hipoteca tácita y legal sobre el mobiliario que el arrendatario hubiera introducido al inmueble.

Por parte del *conductor* “arrendatario” estaba obligado a su vez y tenía obligaciones, por ser este contrato de contraprestación recíproca, consistiendo la obligación principal, el pago del precio convenido por el arrendamiento, al cual lo denominaron *Merces* lo que hoy conocemos como “Renta”, y ésta a su vez al descomponerse en prestaciones periódicas toma el nombre de *Pensio*, y debía pagarse en los plazos estipulados por las partes, y mientras subsistía el disfrute del objeto arrendado.

Cuando la *locatio conductio rerum* estaba destinada a predio rústico, el *colono* debía cultivar oportunamente la tierra para no perjudicarla, y cuando había una mala cosecha, el importe de las *merces* era reducido automáticamente, lo mismo ocurría cuando no podía disfrutarse totalmente un mueble o inmueble, a lo que los romanos llamaron *remissio mercendis*.

Este pueblo ya contemplaba lo que hoy denominamos la tácita reconducción, y la llamaban *relocatio tácita*, y se daba cuando terminaba el plazo del contrato de arrendamiento, pero las partes continuaban obrando como si aún estuviera vigente, entonces se consideraba prorrogado bajo las mismas condiciones. Aunque cabe aclarar que no había plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de terminar su relación de arrendamiento; si se trataba de un predio rural,

esta *relocatio tácita* se hacía siempre año por año, a causa del ciclo anual que caracteriza las labores agrícolas.<sup>3</sup>

Las causas que ponían fin al contrato de arrendamiento en este pueblo de Roma, consistían principalmente en las siguientes:

**1.-** Por la expiración del plazo convenido.- Cabe aclarar que si las partes no manifestaban su deseo de dar por terminado el arrendamiento, operaba la *relocatio tácita*, esto es, si el *locator* no se oponía a que el *conductor* continuara con la posesión del inmueble y éste continuaba pagando por ese goce y disfrute las *merces o pensio*.

**2.-** Por pérdida de la cosa arrendada; el riesgo por casos fortuitos pesaba principalmente sobre el *locator*. No sólo para el conductor terminaba la obligación de pagar la renta el mismo día en que el objeto se perdiera, sino que, además, en caso de una mala cosecha, el *locator* estaba obligado, a una *remissio mercedis*.

**3.-** Por mutuo consentimiento; es decir por voluntad de ambas partes o voluntad de una parte, en caso de no haberse fijado un plazo, o en el supuesto de la reconducción tácita.

**4.-** Por cumplimiento del término previsto, salvo el caso de la reconducción tácita.

**5.-** Incumplimiento en relación con el pago de la renta, durante los años, que como ya se mencionó podía incluso no ser necesariamente en dinero si así lo convenían las partes.

**6.-** La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión.

**7.-** Por la anulación obtenida por el arrendador por alguna de las causas siguientes:

\* Cuando no le era satisfecho el alquiler por parte del arrendatario;

---

<sup>3</sup> MARGADANT S., Guillermo F. EL DERECHO PRIVADO ROMANO, Esfinge, octava edición, México 1978. p. 414

\* Cuando la cosa era objeto de abuso o deterioro;

\* Cuando se demostraba la necesidad de habitar la cosa o reformarla.

Los derechos del arrendador estaban sancionados por la acción *locatio* o *ex relocatio*, y los derechos del arrendatario se encontraban regulados por la acción *conducti* o *ex conductio*.

Los *jurisconsultos* romanos consideraron prudente regular lo concerniente a las deudas contraídas por los ciudadanos romanos y de los extranjeros *peregrini*, en ese entonces ya se contemplaba la solidaridad de las obligaciones las cuales podían surgir hereditariamente o por solidaridad voluntaria.

Así el pueblo romano vio nacer la figura del fiador o garantía personal mediante la solidaridad pasiva, misma que en el Derecho romano clásico se presentó de las siguientes formas:

La *ad promissio*.- Al *debitum* (deuda) surgido de una obligación estipulatoria el deudor puede adjuntar, con la aceptación del acreedor, un promitente (fiador) de la misma deuda, que a su vez se hace deudor parcial o total de la deuda a que se obligó el deudor principal, la *adpromissio* se hacía separadamente de la obligación principal, inclusive se podía realizar posteriormente a la estipulación principal.

Por lo que surgía una solidaridad pasiva entre el deudor principal y el promitente o fiador, pero el fiador respondía en pago hasta lo que se había comprometido el deudor principal no pudiendo exceder del mismo, esta obligación principal podía ser futura.

La *ad promissio* a su vez se dividía en:

\*La *sponsio*.- exclusiva de los ciudadanos romanos;

\*La *fideipromissio*.- que era para los *peregrini* (extranjeros).

La fianza solo servía para garantizar deudas nacidas de una estipulación, ya que el fiador se obligaba únicamente en lo que prometía en pago el deudor principal, esta obligación de pago podía consistir en deuda cierta o incierta, es decir que la deuda

contraída por el deudor principal podía ser determinada o también podía desconocerse el monto total de la deuda. La fianza podía ser por menos del valor del objeto principal, pero no por más.

Esta obligación del fiador era pasivamente intransmisible a su heredero, por lo que se deduce que la fianza concluía por muerte del fiador, pero no por muerte del deudor principal.

En ese entonces, el fiador que había respondido en pago por el incumplimiento del deudor principal, podía exigirle el reembolso de la deuda a su fiado y éste a su vez contaba con un plazo de seis meses para hacerlo y a falta de reembolso el fiador podía ejercitar la *actio depensi* en función de “acción de riesgo”

La *fideiussio*, accesible para los ciudadanos romanos y para los que no le eran.

Esta figura es muy parecida a la *adpromissio*, pero guarda sus marcadas diferencias, es más flexible en lo que respecta a los ciudadanos y no ciudadanos romanos, en esta figura se puede avalar cualquier obligación (dar, hacer o no hacer) y no solo las obligaciones estipulatorias, una de las características que lo diferencia con la anterior es que la obligación del *fideiussor* es pasivamente transmisible al heredero del fiador, además no tiene plazo de caducidad.

El *fideiussor* que haya pagado una deuda del principal, no tiene acción de regreso en contra de éste, y sólo quedaba el recurso de que el acreedor le cediera su propia acción contra el deudor principal. El fiador no gozaba de determinadas ventajas procesales que hubiera tenido el deudor principal.

Al respecto el emperador Justiniano consideró que el *fidussio* era una obligación subsidiaria y no solidaria, por lo que concedió tres beneficios:

- 1) De excusión.-** Mediante el cual el fiador podía negarse a pagar la deuda principal hasta que el acreedor no agotara las posibilidades de pago por el deudor principal;
- 2) De división.-** En virtud del cual cada cofiador sólo estaba obligado a pagar la parte de la deuda que le correspondía entre aquellos cofiadores que eran solventes en el momento de la sentencia;

3) De cesión de acciones.- Mediante el cual el fiador que ha tenido que pagar la deuda quedaba legitimado activamente a la acción en contra del deudor principal que tenía el acreedor, como acción de regreso.

El esclavo no podía constituirse como fiador y el *alieni iuris* si lo hacía no adquiría obligación para el *pater familias*, asimismo la mujer *sui iuris* no podía constituirse como fiadora a favor de cualquier persona; más aún si alguien se había ofrecido como fiador contra la voluntad del deudor, y luego hubiese tenido que pagar la deuda de éste, no tenía recurso contra el deudor, y su cumplimiento se consideraba como una donación.

Como podemos observar, la legislación romana se encontraba minuciosamente elaborada y redactada, siempre a la vanguardia, lo que dio como resultado uno de los pueblos más trascendentes en la historia de la humanidad, por ello la importancia de su estudio en el presente trabajo.

## 1.2 Francia

El Derecho Francés, ha influido en gran medida para la mejor comprensión de la materia del arrendamiento en la actualidad, aunque en esencia fue similar a otras culturas antiguas también tuvo aportaciones al tema en concreto.

De igual forma que en el pueblo romano, los franceses definieron al arrendamiento como un contrato, por el cuál una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo.

Los franceses consideraron que el arrendamiento debía ser clasificado como un contrato bilateral, consensual, temporal, traslativo de uso y oneroso.

El arrendamiento era un contrato de gran importancia y de gran extensión, tanto, que se vieron en la necesidad de clasificarlo en:

Arrendamiento de obra.- En este contrato el objeto arrendado es la actividad o fuerza de trabajo que posee una persona, por ejemplo el que celebra el obrero, el empleado o doméstico, en este caso el precio que se paga por ese alquiler se le denomina *salaire*;

Arrendamiento de capitales.- En este caso el objeto arrendado es una suma de dinero, en el cual el propietario de este capital pone a disposición de otra persona por determinado tiempo, mediante un precio determinado y proporcional al que se le denomina *gage*.

Arrendamiento de cosa.- Como su nombre lo indica, el arrendamiento versaba sobre la transmisión temporal de bienes muebles o inmuebles y el precio que se pagaba por ese uso y goce se le denominaba *loyer o fermage*;

Debido a que el arrendamiento en Francia era de gran extensión, nos enfocaremos únicamente en el arrendamiento de cosas y más en específico de inmuebles:

“En el arrendamiento de inmuebles, el contrato en francés, toma especialmente el nombre de *bail*.- Quien da su bien en arrendamiento es el arrendador (*bailleur*); arrendatario, quien recibe el bien en arrendamiento”.<sup>4</sup>

Cabe hacer mención que si el inmueble era rústico al arrendatario se le denominaba *Ferrier*. En si, los arrendamientos tanto rústicos como urbanos seguían las mismas reglas por lo general, aclarando que sí existían peculiaridades que los diferenciaban.

En los arrendamientos de inmuebles la legislación francesa no hacía referencia sobre la duración del arrendamiento, lo único que estipulaba al respecto fue que quedaban prohibidos los arrendamientos perpetuos, y no fue sino hasta el decreto de 18-29 de diciembre de 1790, fecha en que se fijó como límite extremo la duración en arrendamiento de 99 años y para los arrendamientos vitalicios de tres generaciones.

Para los franceses no era necesario ser propietario del inmueble arrendado ya que consideraban que el arrendamiento era mera administración siempre y cuando no excediera de nueve años, ya que de lo contrario era considerado como acto grave

---

<sup>4</sup> PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, 2ª Edición. Cárdenas Editor y Distribuidor. Tomo V. México p. 293 y 294

que excede la simple administración, así las personas con “semi-capacidad” podían ceder en arrendamiento verbigracia los menores emancipados, pródigos, mujeres sujetas al régimen de separación de bienes, maridos, tutores, etc.

Si bien es cierto que el contrato de marras bastaba que fuera consensual, no impedía que fuera otorgado por escrito, tan es así que cuando se otorgaba verbalmente, no se admitía en juicio el testimonio como medio de prueba para acreditar la relación contractual, de igual forma, si no existía recibo de renta, la ley ordenaba atenerse a la declaración del arrendador, afirmando bajo juramento.

Las principales obligaciones del arrendador eran las siguientes:

- \* Hacer entrega de la cosa arrendada en buenas condiciones y para lo que fue convenido;
- \* Garantizar al arrendatario una posesión pacífica por todo el tiempo que dure el arrendamiento;
- \* Garantizar todos los defectos y vicios ocultos de la cosa que obstaculizara su uso, aunque el arrendador no los haya conocido;
- \* Hacer durante el arrendamiento todas las reparaciones que el bien necesitara.

Asimismo, se menciona como principales obligaciones del arrendatario las siguientes:

Usar la cosa de acuerdo al destino convenido;

Dar uso al bien arrendado como si fuera propio;

Pagar el precio en el término convenido;

Restituir el bien al fin del arrendamiento.

Cabe hacer notar que el arrendatario debía tener en la casa arrendada bienes muebles suficientes para responder de las rentas (al menos por un año de renta), como garantía de su crédito.

Si el inmueble era rústico, la ley imponía la obligación al *Ferrier* (arrendatario) de almacenar las cosechas en el inmueble arrendado, o en su defecto, de contar con animales y útiles necesarios para el buen cultivo de la tierra.

Es de destacarse que a consecuencia de la guerra que se suscitó en 1914, el legislador consideró que ninguna preocupación respecto del pago de rentas debía debilitar la moral del pueblo francés, por lo que decretó la reducción del pago de rentas (inclusive la exoneración de la deuda), la prórroga de los arrendamientos y como consecuencia de ello la prohibición de demandas de rescisiones y lanzamientos durante la vigencia del conflicto bélico y durante los seis meses siguientes de su culminación, a los arrendatarios que concluida la guerra adeudaban rentas la ley les otorgaba plazos para liberarse de la deuda.

Como consecuencia del conflicto bélico, algunos *bailleur* (arrendadores) incrementaron el monto de las rentas, lo que generó un grave problema para el pueblo francés, en virtud de ello, el legislador estableció como ilícito dicho aumento e impuso penas que iban de un mes a un año de prisión o multa de 500 a 10,000 francos.

En Francia al igual que en Roma, se contemplaba la tácita reconducción, misma que aparecía cuando un arrendamiento había terminado, el *bailleur* (arrendatario) continúa en posesión del bien arrendado con el consentimiento del propietario, y sin que se celebre un nuevo contrato.

“La tácita reconducción es inútil en los arrendamientos verbales o de duración indeterminada: éstos continúan por sí mismos indefinidamente, sin que haya necesidad de renovarlos. Sólo puede aplicarse en el contrato de arrendamiento por tiempo fijo”.<sup>5</sup>

Como comentario de gran relevancia para el tema en concreto, los fiadores que hayan garantizado el arrendamiento anterior no responden de la tácita reconducción según lo establecía el artículo 1740 del Código Civil Francés.

---

<sup>5</sup> *Ibidem*. Págs. 330 y 331

Concatenado a ello, cada una de las partes puede impedir que se produzca la tácita reconducción, notificando su voluntad a la otra, y su objeto no es terminar un contrato de arrendamiento en curso, sino impedir que se forme uno nuevo.

En cuanto a la fianza tenemos que los franceses la conceptualizaban como: “Un contrato por el cual, dado un acreedor y un deudor, un tercero, llamado fiador, se compromete con el acreedor a cumplir la obligación si el deudor no la cumple por si mismo”<sup>6</sup>

Como podemos observar, la definición que nos aporta la doctrina francesa es similar a la que ya contemplaban los jurisconsultos romanos, asimismo, los franceses consideraban que la fianza debía ser estrictamente unilateral, ya que solamente el fiador se comprometía y adquiría obligaciones, mas no su fiado, además debía ser gratuita, ya que si se estipulaba pago alguno como contraprestación, se alteraba la esencia del contrato dejando de ser fianza para convertirse en una figura distinta (seguro), también era considerada como accesorio, ya que únicamente podía existir en virtud de una obligación preexistente valida, la fianza era consensual respecto de su forma y prueba, y estaba regida por el derecho común, pero aunque no se requería de una formalidad para la perfección de dicha obligación, los franceses decían “la fianza no se presume” por lo que se requería que fuese expreso el consentimiento del fiador.

Además de lo anterior, la obligación contraída por el fiador no podía superar la obligación principal, y en caso de que así se estipulara, la obligación del fiador era reducida hasta el tope de la obligación de su fiado.

Según la doctrina clásica, la fianza podía funcionar para cualquier tipo de deuda u obligación, pero la más común eran las que versaban sobre el pago de dinero, inclusive de las deudas futuras.

Existían para los franceses tres tipos de fianza: la fianza legal que se daba cuando una disposición legal obligaba al deudor a dar fianza, las fianzas judiciales, cuando el

---

<sup>6</sup> PLANIOL. Ob. Cit. Tomo VI p. 20

tribunal imponían esa obligación, y la más importante para nuestro estudio en concreto, la fianza convencional, que nacía por virtud de un contrato.

Uno de los requisitos para que una persona pueda fungir como fiador es que se encuentre dentro de la jurisdicción de la corte de apelación, ello a efecto de que el acreedor no se vea en la penosa necesidad de perseguir al fiador ya que ello acarrearía un desembolso económico, así como una dilatación en el pago.

Otro requisito necesario es que el fiador cuente con capacidad para obligarse válidamente, es decir que cuente con la edad suficiente para ello, y que se encuentre en pleno uso y goce de sus facultades mentales.

Por último y no menos importante es que el fiador fuese solvente, es decir que cuente con bienes suficientes para garantizar el pago de lo prometido, generalmente se optaba por los bienes inmuebles y más en concreto aquellos que no se encontrasen en litigio o aquellos que se encuentren en algún lugar muy lejano.

Como se desprende de lo anterior, se puede deducir que el Derecho francés tiene gran similitud a la tradicional Roma, tanto en el Contrato de Arrendamiento inmobiliario, como en el de la fianza convencional, aunado al Derecho español que a continuación trataremos, forman la base de las leyes actuales del tema en concreto y más en concreto, nuestro Código Civil.

### **1.3 España**

Al igual que las dos legislaciones anteriores, la española también es base de la nuestra, ya la sola consideración de que la legislación española haya regido en nuestro país durante los tres siglos de dominación colonial y algún tiempo después de consumada la Independencia, es razón suficiente para justificar el estudio del Contrato de Arrendamiento y de la Fianza en el antiguo Derecho Hispano.

Mientras España estuvo bajo la denominación del Imperio Romano, rigieron en la península las leyes llevadas por los conquistadores romanos, y por supuesto la

relativa a la “*locatio conductio*”, conocida en el antiguo derecho español como “inquilinato”

Al igual que otras legislaciones en España el arrendamiento se dividía en arrendamiento de cosas, de personas y de inmuebles, siendo así que el arrendamiento de cosas era cuando una de las partes se obligaba a ceder a otra el uso de una cosa por cierto tiempo y mediante un precio cierto o periódico, el arrendamiento de personas consistía, en que una de las partes se comprometía a prestar a otro un servicio personal, por un determinado tiempo y mediante una retribución.

Es por ello que se podría definir al arrendamiento en una forma mas acabada de la siguiente manera:

“El arrendamiento es un contrato consensual, por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce o uso de una cosa o a prestarle un servicio personal por precio determinado” <sup>7</sup>

Como se desprende de la definición antes citada, las instituciones ubican al arrendamiento próximo a la compraventa en virtud de que está sujeto a las mismas reglas de derecho, solo que en el arrendamiento no se transmite la propiedad sino el uso y la posesión de un bien, por lo que este contrato es tan necesario y universal como el de compraventa y pertenece esencialmente como el derecho de gentes, porque en todos los lugares el hombre carece de ciertas cosas se ve precisado a procurarse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas.

De lo analizado en España, observemos que también se consideró el arrendamiento de cosas y el de personas, sin embargo actualmente se encuentra regulados por diferentes ramas del derecho, por un lado el arrendamiento de cosas, por el derecho Civil y el arrendamiento de personas por el Derecho Laboral.

---

<sup>7</sup> GUTIERREZ FERNÁNDEZ, Benito. CÓDIGOS O ESTUDIOS FUNDAMENTALES SOBRE EL DERECHO CIVIL ESPAÑOL Labor. París. 1975. p. 399

Siguiendo con este orden de ideas cabe destacar que a principios de siglo cambia la figura del arrendamiento, ya que de la misma se desprendió el arrendamiento de personas porque se consideró un atentado a la dignidad humana, en consecuencia nos enfocaremos única y exclusivamente al arrendamiento de cosas, especialmente el de inmuebles habitables.

El arrendamiento de inmuebles es “aquel por virtud del cual una persona se obliga respecto de otra a darle el goce o uso de un local habitable por tiempo determinado y precio cierto”<sup>8</sup>, y se divide en inquilinato, que es la finca urbana, y el colonato siendo un predio rústico, pero a efectos prácticos del presente trabajo, nos enfocaremos al denominado inquilinato.

Este contrato de inquilinato ha tenido diversas variantes, como el hecho de que en un principio existieron múltiples abusos por parte de los arrendadores, situación que cambia al culminar el conflicto mundial, misma que trajo como consecuencia, la intervención del poder público y la necesidad de regular dos cuestiones al respecto, siendo estos, los alquileres y el desahucio.

Dentro de las obligaciones que existen para el arrendador al igual que en las otras dos legislaciones, son la de entregar la cosa, mantener al arrendatario en uso y goce pacífico y no variando la forma de la localidad arrendada durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, hacer las reparaciones necesarias del inmueble, si el arrendatario hace mejoras que aumenten al valor de la cosa, se dará el tiempo necesario para que desquite su valor de rentas.

Si bien es cierto que el control por parte del gobierno hacia los arrendamientos a fin de que no existieran excesos, también es cierto que los propietarios podían exigir el aumento de los alquileres en determinadas circunstancias como por ejemplo cuando se realizaban mejoras en la finca o cuando se hubiesen creado impuestos o elevado los precios de los servicios o suministros que el propietario prestara al inquilino, tales como luz, agua, portería, vigilancia, etc.

---

<sup>8</sup> CASTÁN TOBEÑAS, José. CONTRATOS TRASLATIVOS DE USO Y DISFRUTE. 14ª Ed. Reus, España. 1992 p. 288

Las obligaciones del arrendatario consistían principalmente en usar la cosa como un diligente padre de familia, destinándola al uso convenido o en todo caso conforme a la naturaleza del bien, inclusive, el mismo podía destinarse a la industria o como establecimiento de recreo.

Pagar el precio convenido, cabe hacer mención que anteriormente se respetaba el principio de libertad de rentas, pero fue derogado a efecto de evitar que en ocasiones y como consecuencia de la escasez de vivienda se produjera un incremento desmedido de los alquileres ocasionando graves daños a la economía de los arrendatarios, por lo que se estableció un sistema de tasa y revisión de alquileres, además el inquilino debía pagar los gastos que se originaran por la escritura del contrato.

Los inquilinos no podían al igual que en la actualidad, subarrendar en todo o en parte el local arrendado sin el consentimiento del dueño, ello a partir del decreto de diciembre de 1931.

Devolver la cosa arrendada al término del contrato, regla que diferencia al arrendamiento de la compraventa, ya que como bien lo establece la propia definición "por tiempo determinado", implicando en consecuencia la restitución del bien arrendado, aclarando que de la misma manera, se contemplaba dentro de este contrato la prórroga forzada a favor del arrendatario en determinadas condiciones como por ejemplo encontrarse al corriente con el pago de las rentas principalmente.

En lo concerniente al desahucio, esta figura jurídica se daba a causa de la resolución del contrato, como por ejemplo por la falta de pago de las rentas, por llegar el cumplimiento del término, por incumplir con las condiciones del contrato, etc.

En cuanto a la figura de la fianza en la cual se obligaba uno a pagar o a cumplir por un tercero en caso de no hacerlo éste, teniendo el carácter de inmediato o mediatamente sucesiva a otra obligación, le confería a la relación de fianza la categoría de subsidiaria y también de accesoriedad, pues la acompañaba inseparablemente, cualquiera que fuere la fórmula utilizada en ese ordenamiento se observaba una relevancia práctica en el momento de realizarse la garantía que esencialmente suponía responsabilidad subsidiaria y de segundo grado mientras que

la accesoriedad se manifestaba en todo momento produciendo consecuencias en cualquier momento de la vida de las dos obligaciones que integraban la relación de fianza.

En cuanto a la capacidad para ser fiador, la Dirección General de los Registros y del Notariado, reconoció esta capacidad en la mujer casada, en resolución de 31 de mayo de 1895, así como también el Tribunal Supremo en sentencia de 9 de abril de 1898. El artículo 1.898 del Código Civil Español exige que el fiador tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza.

Quien prestaba fianza se obligaba a tener el domicilio real en la jurisdicción, mientras que en la actualidad se permite que sea un domicilio elegido y que no haya necesariamente de coincidir con el real.

La doctrina española en su mayoría considera que la subsidiariedad caracteriza a la fianza, afirmando con exactitud que el fiador sólo debe cumplir su obligación si el deudor no cumple la suya, concluyendo (implícita o explícitamente) que el beneficio de excusión es la manifestación de la subsidiariedad en la fianza.

Art. 1.831 del Código Civil Español: “Si el acreedor requiere de pago al fiador, éste tiene la facultad de obligarle a que persiga primero todos los bienes del deudor principal antes de poder exigirle a él el pago”.

Este caso de fianza es denominado fianza simple, frente a la fianza solidaria, que no debe considerarse de ninguna manera por ello ni obligación subsidiaria ni condicional. Quien está obligado a presentar fiador, cumple su obligación al hacerlo en quien cumpla los requisitos como el de idoneidad del segundo acreedor o autoridad judicial o administrativa pertinente.

La jurisprudencia tiende a descartar el carácter gratuito de la fianza sobre la base de que el fiador es un potencial acreedor del deudor, ya que cuando paga, dispone de los derechos de subrogación y reembolso contra éste.

Con lo expresado podemos concluir que tanto el contrato de arrendamiento como el de fianza fueron tratados con notable amplitud y minuciosidad por los pueblos

anteriormente citados, los cuales se inclinaron siempre en colocar a las partes que intervienen en un plano de igualdad atendiendo a la equidad y a la buena fe, de aquí que aún al paso de muchos siglos las legislaciones más modernas conservan varios de estos principios.

De lo anteriormente expuesto, claramente se desprende que el Derecho romano, francés y español, se guiaron por el mismo sentido en la cuestión de arrendamiento y fianza convencional aunque con sus respectivas peculiaridades que los caracterizaron uno de otro.

#### **1.4 México**

El arrendamiento en nuestro País nos indica la historia, su importancia a partir de la independencia debido a su reglamentación realizada una vez que se vio ante la necesidad de realizar leyes propias en todas las materias y una de ellas era el tema que nos trae a investigación; debido también a todos los problemas que se suscitaron en la práctica, sin embargo a diferencia del Derecho romano sólo se reguló el arrendamiento de cosas, ya sin incluir como tal la prestación de servicios, ni el contrato de obra.

Se determinó de igual modo el contrato en el cual el arrendamiento consistía en transferir el uso o goce de los bienes, mencionándose así porque en nuestro derecho se trata de una obligación de dar, a diferencia de otros derechos como en el francés del que ya nos ocupamos en el que se trata de hacer.

En este orden de ideas se observa al arrendamiento cumpliendo su función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, inclusive notamos que en nuestro Código se menciona el arrendamiento de casas y fundos rústicos, sin embargo observamos como se va desarrollando esta figura jurídica y los alcances que ha tenido hasta llegar a la compraventa con apariencia de arrendamiento en la que el arrendatario adquiere la propiedad del bien hasta que acaba de pagar la renta.

Asimismo en la legislación mexicana se señala la existencia del arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

#### **1.4.1 Código Civil de 1870**

En materia Civil las leyes españolas siguieron rigiendo en territorio nacional hasta la expedición del Código de 1870, y desde los primeros días de la República se intentó cambiar la Legislación Civil de origen español por una propia, elaborada especialmente para el país.

Quedó a cargo del Doctor Justo Sierra la elaboración del Código en comento y por encargo del entonces presidente Benito Juárez, mismo que fue basado en el Código Civil Español de 1851, que con sus motivos y comentarios publicó Don Florencio García Goyena en 1852.

Este trabajo elaborado por el Doctor Sierra fue revisado por una comisión que comenzó a funcionar en el año de 1861, misma que continuó trabajando a pesar del gobierno del ilegítimo imperio de Maximiliano, y como resultado de ese trabajo se publicaron los libros I y II del Código, faltando únicamente por publicarse los libros III y IV, pero los materiales anteriores sirvieron y fueron aprovechados por una nueva comisión revisora que fue creada una vez restaurada la República y como resultado de ello quedó listo el proyecto definitivo que se aprobó por el consejo en el Congreso el 8 de Diciembre de 1870 y que entro en vigor el 1 de marzo de 1871.

A diferencia del sistema seguido por las viejas compilaciones españolas, el legislador mexicano reemplazó radicalmente la Legislación Civil anterior por la nueva.

El Código Civil de 1870 fue expedido para el Distrito Federal y Territorio de Baja California, tuvo influencia considerablemente en toda la República, por lo general, los Estados lo adoptaron o tomaron como modelo para la forma de su

legislación Civil interior, sin embargo no fue el primer Código en la República puesto que ya en 1869 había entrado el Código Civil en vigor en el Estado de Veracruz y dicho ordenamiento está influenciado por el derecho Romano, el Derecho Español y el Derecho Francés.

Ahora bien, en cuanto a la materia de arrendamiento tenemos que una de las primeras novedades fue el hecho de que se concretó únicamente al uso o goce de las cosas, el objeto del contrato de arrendamiento. Esta restricción señala la liberación de la herencia jurídica romana que consideraba a los servicios personales como susceptibles de arrendamiento.

Lo anterior resulta importante ya que dado que hasta el Código Napoleónico, reputado como el más avanzado y que sirvió de guía a muchas legislaciones no se había deslindado totalmente de la tradición latina.

Es notablemente importante ya que significó un progreso a la técnica jurídica, y la creación aparejada del contrato de prestación de servicios, que reivindicaron un aspecto de la personalidad humana, constituye una conquista social y un enriquecimiento en la ciencia jurídica que señala la distinta naturaleza de prestar en arrendamiento las cosas y prestar un servicio.

El análisis anterior queda aun más claro con la siguiente definición de arrendamiento que estableció el artículo 3068 del Código Civil en mención. “Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado mediante un precio cierto”. “Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe”.

Por otro lado el Código rompe con el rígido sistema para reglamentar la renta y la duración o plazo de la tradición del Derecho romano, así dispone que la contraprestación a la que ella estaba obligado el arrendatario por el uso o goce de la cosa, podía satisfacerla en dinero o cosa equivalente, siempre que ésta fuera cierta o determinada. La diversidad del medio de pago de la renta que autorizaba al Código podía consistir en mercancías como el dinero.

Este Código fue inspirado y su articulado se encuentra invadido de la doctrina liberal de la época, por tanto no estableció como principio general la libertad de los contratantes para celebrar el contrato por el tiempo que más conviniera a sus intereses. Sin embargo, con el fin de evitar arrendamientos sin límite de duración, que no eran sino verdaderas enajenaciones o una forma de tapar vinculaciones prohibidas, el propio código estableció cuando las partes no hubieran determinado el plazo de vigencia del contrato, éste solo sería obligatorio por tres años, tanto en predios rústicos como urbanos. Es conveniente aclarar que el plazo establecido era solo obligatorio para el arrendador que, de no ser así, podría perjudicar al arrendatario, dando por terminado, precipitadamente y según sus convivencias, un contrato por tiempo indeterminado.

Otro punto importante de este Código fue la recopilación o prórroga tácita del contrato de arrendamiento.

Otra de las meritorias modificaciones introducidas por el Código Civil de 1870 fue la de suprimir el derecho que tenía el arrendador para dar por terminado el arrendamiento cuando necesitara de la finca para habitarla con su familia a menos que haya pactado lo contrario. En realidad bastaba estar a lo dispuesto en la regla general de que la validez y cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes.

Finalmente el legislador civil mexicano de 1870 rompió con el concepto de arrendamiento del antiguo derecho que confería al comprador de una cosa arrendada la facultad de dar por terminado el contrato que había celebrado el vendedor, anterior propietario.

En cuanto a la materia de fianza en este Código existía reconocida una forma de obligaciones naturales, en principio para la validez de la fianza, se requería de la validez civil de la obligación principal, pero por excepción se permitía afianzar una obligación nula, motivada por la incapacidad personal del deudor, con tal de que el fiador hubiera tenido conocimiento de la incapacidad al tiempo de obligarse, y siempre y cuando la obligación principal fuera válida naturalmente, lo anterior por

inspiración del artículo 2012 del Código Civil francés que al efecto establecía lo siguiente:

“La caución no puede existir sino respecto a una obligación válida. Sin embargo, se puede garantizar una obligación que puede ser anulada por una excepción puramente personal del obligado, por ejemplo, en el caso de minoridad,”

#### **1.4.2 Código Civil de 1884**

A decir verdad, el Código Civil de 1884 fue casi una reproducción del de 1870, pero con ciertas modificaciones introducidas por una comisión en la que participó el Licenciado Miguel S. Macedo quien publicó el libro “Datos para el estudio del Nuevo Código Civil del Distrito Federal”, en donde se encuentran las razones que motivaron las reformas introducidas al Código que le antecede.<sup>9</sup>

En términos Generales puede decirse que en relación al contrato de arrendamiento, el Código Civil de 1884, siguió los mismos lineamientos que trazó su antecesor, es preciso señalar las modificaciones que introdujo respecto a la forma que debía concluir al contrato, cuando las partes lo celebran por tiempo indefinido, y en relación con el tiempo máximo por el cual podía celebrarse este contrato.

Al respecto el Código Civil ordenó que todos los arrendamientos de predios rústicos y urbanos que se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluyeran a la voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio era urbano y de un año si el predio era rústico.

Como el anterior Código dejaba en libertad a los contratantes para fijar el tiempo de la duración del arrendamiento y de esto hacían maña los propietarios para hacer

---

<sup>9</sup> BORJA SORIANO, Manuel. TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, 17° Edición. Porrúa. México. 2000 p. 17

verdaderas enajenaciones disfrazadas para no pagar los impuestos, el Código Civil de 1884 estableció como plazo máximo permitido para la duración del arrendamiento, el término de 20 años.

De esta manera quedando bien claro que el arrendamiento debía ser un contrato temporal por antonomasia, que no debía confundirse con otras instituciones perpetuas contrarias al interés público como por ejemplo la enfiteusis cuyo origen data de la época más remota del derecho y era un contrato por virtud del cual el dueño de una tierra (en principio solo el Estado y después se hace extensivo a los particulares) entregaba a perpetuidad o por un largo tiempo aun cultivados, el dominio de la misma, mediante el pago de una renta anual, reservándose el dominio directo de la tierra.

En resumen podemos afirmar que el contrato de arrendamiento evolucionó gradualmente en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, y que ya estos cuerpos legales procuraron independizarlos en muchos aspectos de la influencia romana, y francesa para hacer de este contrato una figura menos compleja, más flexible y sobre todo más humana.

Así las cosas, la definición legal de arrendamiento en ese año no sufrió modificación legal alguna, mas sin embargo se encontraba conceptualizado en el artículo 2936 del Código Civil de ese año.

### **1.4.3 Código Civil de 1928**

El día 25 de abril de 1928 se publicó un nuevo Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia Federal en sustitución del Código Civil de 1884, este proyecto se llevó a cabo con la colaboración de los Licenciados Francisco H. Ruiz, (que fue presidente de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia de la Nación), Don Ignacio García Téllez, (que fue Rector y profesor de Derecho Civil en la Universidad Nacional Autónoma de México y Secretario de Educación Pública), Ángel García Peña entre otros.

Este Código entro en vigor el día 1° de octubre de 1932 y se encuentra vigente hasta nuestros días con la aclaración que durante su trayectoria se han llevado a cabo diversas reformas que lo han modificado en diversas cuestiones, asimismo cabe hacer notar que preponderantemente fue basado en el Derecho Civil Francés.

En este Código Civil de 1928 todas las disposiciones del arrendamiento eran consideradas dentro del terreno del Derecho privado situación que cambia en el año de 1985.

#### **1.4.4 Reformas**

Por decreto de 28 de diciembre de 1984, se reformó y adicionó el Código Civil para el Distrito Federal, destacando importantes disposiciones protectoras del arrendatario, tratándose de fincas urbanas destinadas a habitación, destacando por su trascendencia las siguientes:

Estas disposiciones son de orden público y de interés social; por tanto, son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

La duración mínima de todo contrato será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de la renta.

La renta debe estipularse en moneda nacional.

La renta sólo puede ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

El contrato debe otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El arrendador deberá registrar el contrato ante la autoridad competente del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregar al arrendatario una copia del contrato, el arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato. El arrendamiento no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos por las leyes.

El arrendatario, si está al corriente en el pago de las rentas, tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Por decreto de 21 de julio de 1993, se reformó nuevamente el Código Civil para el Distrito Federal, revirtiéndose varias de las disposiciones señaladas, las principales modificaciones fueron las siguientes:

Se deroga la disposición por la cual se establecía el derecho del arrendatario, que hubiera arrendado por mas de cinco años, hubiera hecho mejoras importantes y estuviere al corriente en el pago de la renta, a ser preferido con respecto a otro inquilino y a gozar del derecho del tanto en caso de que el propietario quisiera vender la finca arrendada.

Se deroga también la disposición que establecía el derecho que tenía el arrendatario de prorrogar por dos años más el contrato, si éste vencía y se encontraba al corriente con el pago de las rentas.

Se deroga la disposición de que la renta en los contratos de arrendamiento de casa habitación sería estipulada en moneda nacional.

Se deroga asimismo la disposición de que la renta sólo podía ser incrementada anualmente y que este aumento no excedería del 85 por ciento el incremento porcentual establecido en el salario mínimo general.

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato, además de lo que ya estipulaba el artículo 2489, por daños graves a la cosa arrendada imputable al arrendatario y por variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento expreso del arrendador.

Podemos concluir que el contrato de arrendamiento, en la práctica, una vez celebrado establece claramente que el arrendador conserva la posesión originaria de la cosa arrendada y al arrendatario le corresponde sólo la posesión todo en relación al inmueble, ya que en la esfera jurídica de cada una de las partes que la formalizan es indudable que para cumplir aquél su obligación de conceder a éste el derecho a usar y gozar de la misma cosa, materialmente se la entrega al arrendatario que la recibe como una contraprestación de las rentas que se obliga a pagar; sin embargo debemos mencionar a su vez que en el Distrito Federal se enfrenta el problema de la vivienda desde mucho tiempo atrás, inclusive cabe mencionar que para la mayoría de la población la situación económica ha cambiado por demás de forma desfavorable debido al alza del costo de la vida lo cual dificulta el hecho de poder llegar a ser propietarios, persistiendo en aumento el arrendamiento de inmuebles que en ocasiones presentan servicios de costo elevado, también debido principalmente al exceso de población marginada aún cuando se han creado múltiples unidades habitacionales en diversas colonias pero cuyos precios están fuera del alcance de los salarios actuales y más aún con los elevados intereses.

## CAPÍTULO II

### ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

En virtud de que el presente trabajo en esencia se refiere el Derecho Mexicano Vigente, en este capítulo haremos un análisis de dicho contrato de arrendamiento inmobiliario en base a lo establecido por las normas que lo regulan actualmente, como lo es el Código Civil para el Distrito Federal y en el que no se hace referencia a la prestación de servicios ni al contrato de obra como parte del arrendamiento, como sucedía en el Derecho Romano y que se mencionó en el capítulo especial para ello.

Este contrato de arrendamiento inmobiliario es uno de los contratos que con mayor frecuencia se celebra en el Distrito Federal, debido al incremento desmedido de la población como ya lo habíamos mencionado anteriormente y aunado a que cada vez más personas necesitan recurrir a él para solucionar los complejos problemas de la vivienda, comercio e industria.

El arrendamiento inmobiliario es de tan relevante importancia en nuestro medio que ofrece problemas muy variados, con repercusiones sociales y económicas, de tal magnitud que en consecuencia el Estado ha tenido que tomar una participación en el contrato que nos ocupa, preocupándose por regular el problema de la habitación, lo cual parece cada vez más difícil, ya que cada día se incrementa notablemente esta misma población.

#### 2.1 Definición

La palabra “Arrendamiento” según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española significa “acción de “arrendar”, ésta a su vez proviene (De *renda*,

renta), Ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios.<sup>10</sup>

Al respecto, tendremos tantas definiciones como autores traten sobre el tema, sin embargo y en virtud de que no varían sustancialmente las definiciones que nos aportan los innumerables doctrinarios, únicamente citaremos a Rafael Rojina Villegas quien define al arrendamiento como:

“Un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto”<sup>11</sup>

Por su parte, nuestro sistema jurídico de la misma manera aporta una definición de la figura del arrendamiento, la cual se encuentra plasmada en el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal que al efecto establece lo siguiente:

“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”.

Esta figura surge a la vida jurídica en virtud de la necesidad por parte de un propietario o de persona con facultades sobre una cosa, que obtiene un provecho de ella sin que sea necesaria la venta de la misma, pudiendo así conservar el bien dentro de su patrimonio lucrando al mismo tiempo o incrementando el mismo.

Concatenado a lo anterior la necesidad de una persona que por diferentes circunstancias no cuenta con determinado bien, pero que se ve en la necesidad de satisfacer de una u otra forma esa carencia, pudiendo aportar como contraprestación lo que se denomina renta.

---

<sup>10</sup> DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Fernández Editores. México. 1991.

<sup>11</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. Tomo IV. 15ª Edición. Porrúa México 1983. p. 214

Doctrinalmente el contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto.<sup>12</sup>

De las definiciones citadas en párrafos que anteceden se desprende ciertos elementos materiales que caracterizan al arrendamiento inmobiliario, siendo principalmente:

\* **La transmisión temporal del uso y goce un bien**, como regla general las partes se obligan a la cuestión temporal según sea su conveniencia, en el caso de bienes muebles en cuyo contrato no se haya prefijado un término o plazo, el arrendatario devolverá el bien cuando lo desee y el arrendador no podrá exigir la devolución sino hasta después de cinco días después de celebrado el contrato y en lo que respecta al arrendamiento inmobiliario, si éste es destinado a casa habitación la temporalidad no podrá ser menor a un año, cuando el bien se destina al comercio o industria, no podrá exceder de veinte años; estableciéndose así los límites a los plazos máximos obligatorios de duración de un arrendamiento.

\* **El pago de un precio**, como contraprestación correspondiente a la transmisión del uso y goce (característica de gran importancia por lo que al arrendamiento se refiere, ya que de no existir estaríamos manejando otra figura jurídica), la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada ya que debe precisarse y valorar económicamente, además, por ser una obligación de tracto sucesivo, la renta puede ser pagada periódicamente o en una sola exhibición, este precio desde luego que debe determinarse al momento de celebrado el contrato y de acuerdo a las partes que intervienen en él.

\* **La restitución de la cosa**, ya que sin duda de las definiciones anteriores se desprende la temporalidad cuya consecuencia es, justamente, la restitución de la cosa al término del tiempo pactado por parte del arrendatario, de tal forma que si la

---

<sup>12</sup> Vid. AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. CONTRATOS CIVILES. Hagtam. México 1964. p.564

recibió en buen estado debe devolverla en forma igual, a reserva del deterioro normal por el uso inevitable, salvo prueba en contrario.

Ahora bien, de lo anterior podemos concluir que el arrendamiento es: El contrato por virtud del cual una parte a la que se le denomina “El arrendador” se obliga a transmitir el uso y goce temporal de una cosa ya sea mueble o inmueble y por otra parte “El arrendatario” que se obliga, como contraprestación, a pagar por ese uso y goce temporal un precio determinado y una vez concluido el plazo pactado restituirla al arrendador haciéndose responsable de los daños y perjuicios de la cosa arrendada.

El arrendador simplemente garantiza el uso, es decir que la cosa esté en disposición para que sea usada efectivamente y el arrendatario únicamente paga un precio por ese uso de la cosa.

## 2.2 Características

De acuerdo a la naturaleza de esta figura jurídica encontramos las siguientes características que distinguen al arrendamiento de las demás figuras:

**Principal**, ya que existe y subsiste por si mismo porque tiene su propia finalidad jurídica y no depende de otro contrato, o de otra obligación preexistente; es decir de otro contrato celebrado previamente, tiene existencia independiente.

**Bilateral**, porque genera derechos y obligaciones para el arrendador así como para el arrendatario como partes contratantes en este caso, según se desprende de la propia definición legal del mismo, además la doctrina ha denominado a los contratos bilaterales como sinalagmáticos, en este caso específico al conceder el uso o goce de una cosa y el pago de un precio.

En la vida práctica tiene mucha importancia dicha clasificación, una de ellas es que en los contratos bilaterales se puede oponer la excepción de contrato no cumplido (“*exceptio non adimpleti contractus*”) al contratante que demande el cumplimiento de

las obligaciones de la otra parte, si él a su vez no ha cumplido con las suyas, otra de las diferencias que caracteriza a los contratos bilaterales es que el demandante puede escoger entre el cumplimiento del contrato o la rescisión del mismo, asimismo el caso de riesgo corresponde a los contratos bilaterales, y el deudor no se encuentra obligado a pagar por el bien siempre y cuando se haya perdido el bien en caso fortuito o de fuerza mayor, además de que en los contratos bilaterales se requiere para su validez el consentimiento de ambas partes contratantes.<sup>13</sup>

**Oneroso**, porque existe la reciprocidad en los provechos y en los gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes, el arrendador se desprende del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario, pero recibe un provecho, el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario. Desde el punto de vista del arrendatario, éste tiene un provecho, la facultad de usar y gozar de una cosa que no es de su propiedad y soportar la carga de pagar un precio cierto.

**Conmutativo**, ya que uno de los requisitos que caracteriza al contrato de arrendamiento, es que las partes, desde que se celebra el contrato, saben cuál es la extensión de su obligación, por su parte el arrendador, sabe que bien debe ceder en uso al arrendatario, y a su vez, este último sabe la cantidad en dinero o en especie que pagará por ese uso llamado renta; es decir que no depende del dato económico de la ganancia o pérdida sino de los provechos y gravámenes que sean ciertos y determinados al momento de celebrarse en contrato.

**Formal**, esta clasificación obedece a la forma de exteriorizar la voluntad de las partes contratantes, para el caso del arrendamiento inmobiliario la ley en el Distrito federal exige para su validez la forma escrita, a este respecto cabe aclarar que esta característica es aplicable a partir de la entrada en vigor de las reformas publicadas en el Diario Oficial del 21 de julio de 1993, anteriormente sólo se exigía si la renta pasaba de cien pesos anuales, aclarando que en la vida cotidiana día a día se continúan celebrando contratos de arrendamiento en forma verbal, lo que acarrea diversos problemas cuando las partes incumplen con sus respectivas obligaciones. Si carece de esta forma escrita el acto existe, pero se verá afectado de nulidad

---

<sup>13</sup> Vid. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, CONTRATOS CIVILES, Porrúa. México, 1981. p. 47

relativa, pudiendo desaparecer esta nulidad por confirmación expresa o tácita o por prescripción. (Art. 2406 C.C.)

**Consensual**, esta clasificación hace referencia a su perfeccionamiento, porque no se requiere la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes para obligarse como se desprende de la definición legal. Se considera que existe por la simple manifestación verbal del consentimiento, desde luego que debe ser mediante hechos que necesariamente lo supongan, el arrendamiento es consensual según el valor de la renta o la cosa sobre la recaiga.

**Nominado**, por la amplia regulación que hace de él la ley al arrendamiento, más en concreto en el Código Civil que lo conceptualiza, señala sus elementos y determina sus consecuencias, así como las causas de terminación<sup>14</sup>.

**De tracto sucesivo**, ya que por su propia naturaleza, los derechos y obligaciones que surgen del mismo contrato no se agotan con una sola ejecución, si no por el contrario se necesitan varias ejecuciones, en concreto el arrendatario va a poder tener poder sobre la cosa o local por un tiempo determinado y por ello va a pagar periódicamente el precio, aclarando que la renta si puede ser pagada en una sola exhibición y el arrendatario tendrá en su poder el inmueble arrendado.

**Traslativo de uso**, porque dentro de los objetivos principales se encuentra precisamente transferir el uso temporal de la cosa ya sea mueble o inmueble a cambio de un precio cierto, resaltando que una de las obligaciones del arrendatario es devolver el objeto arrendado al término de éste, ya que de lo contrario se alteraría la naturaleza del contrato para convertirse en un contrato distinto al arrendamiento.

Como podemos observar en las características mencionadas del contrato de arrendamiento de inmuebles, el arrendador se obliga a garantizar el uso del mismo por un tiempo determinado y según su duración será el monto que deberá cubrir el arrendatario, pudiendo concluir que el arrendamiento es la compra del uso.

---

<sup>14</sup> Vid. Ibídem, p.54

## 2.3 Derechos y Obligaciones

Como ya hemos mencionado, el arrendamiento es un “contrato”, es decir, un acuerdo de voluntades que producen o transfieren las obligaciones y derechos, en ese contexto y como consecuencia de ello, dentro del contrato de arrendamiento existen derechos y obligaciones recíprocas entre el arrendador y el arrendatario, es así como se generan derechos personales exclusivamente ya que se transmite temporalmente el uso de una cosa específica.

### 2.3.1 Del arrendador.

Antes de entrar en estudio respecto de los derechos y obligaciones que recaen sobre el arrendador, se considera necesario mencionar que la legislación para el Distrito Federal precisa que no se requiere ser propietario del bien arrendado, es por ello que es posible dar en arrendamiento por Mandato o por Disposición de la ley.

Asimismo es de mencionarse que no puede arrendar un propietario de cosa indivisa, sin el consentimiento de los otros copropietarios, ya que de lo contrario evidentemente se vulneraría la esfera jurídica de éstos.

Como derechos y obligaciones que recaen a cargo del arrendador tenemos los siguientes:

**1. A entregar al arrendatario la finca arrendada** con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquél que su misma naturaleza estuviere destinada, así como en las condiciones que ofrezcan al arrendatario tanto en higiene como en salubridad del inmueble, tan importante en nuestros días. (Art. 2412 Fracción I C.C.)

La obligación principal del arrendador es de conceder el uso o goce temporal de la cosa, de tal forma que las demás obligaciones no son sino consecuencia de ésta, que como ha quedado dicho, es una obligación de dar que consiste en transmitir el uso y goce temporal de una cosa, es claro entonces que llegará el momento en que sea restituida la cosa sin que haya restitución del uso por razones obvias, de acuerdo con el contenido del Art. 2412 del Código Civil Vigente.

Cabe resaltar que esta obligación de “dar” debe ser única y exclusivamente temporal, es decir, que la concesión del inmueble no puede ser definitiva, ya que nos encontraríamos frente a una figura jurídica distinta (compra-venta). De ahí que lo más conveniente es determinar mediante contrato la duración del arrendamiento.

Resulta indispensable precisar el momento de entrega del bien arrendado, el cual se realizará en base a la voluntad de las partes y solo a falta de pacto expreso, la entrega del bien debe realizarse inmediatamente que el arrendador sea requerido para tal efecto, aunque cabe el comentario de que sólo de las partes depende la duración del arrendamiento como parte de los derechos que adquieren al realizar el contrato, al tenor del Art. 2413 del Código Civil Vigente.

Respecto de la temporalidad del contrato, según lo dispuesto por el Código Civil en su artículo 2448-C la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a casa habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, pero ello no impide que el contrato de marras sea celebrado por voluntad de las partes a un plazo mayor o menor respecto de la temporalidad, es decir, las partes contratantes se encuentran en su derecho a contratar por dos, tres, cuatro años, etc. Asimismo, cabe mencionar que dicho plazo de un año forzoso será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.

Las obligaciones del arrendador se deducen del deber que esta parte contratante tiene de procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada por todo el tiempo que dure el arrendamiento.

**2. A conservar la cosa arrendada en buen estado**, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las

reparaciones necesarias, así como, las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad, y seguridad del inmueble; si se trata de reparaciones mayores corresponde al arrendador y las de simple mantenimiento u ordinarias al arrendatario.

El arrendador tiene como obligación mantener al arrendatario en el uso útil de la cosa; es decir que el arrendador tiene una obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el fin del arrendamiento.<sup>15</sup>

A efecto de conservar la cosa arrendada en buen estado, el arrendatario debe hacer del conocimiento al arrendador y en la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones que el bien pudiese necesitar, ya que de lo contrario pagará los daños y perjuicios que su omisión cause. (Art. 2415 C.C.)

Esta obligación al ser un contrato de tracto sucesivo, es evidente que se encuentra vigente no solo a la entrega del bien arrendado, es decir, la obligación permanece durante la vigencia del contrato, ya que equivale como una serie de prestaciones sucesivas que el arrendador ejecuta a favor del arrendatario.

Concatenado a lo anterior, si la cosa arrendada se ve en riesgo a causa de hechos por parte de terceros, el arrendatario debe hacerlo del conocimiento al arrendador a efecto de que pueda tomar las medidas precautorias para evitar el deterioro o menoscabo, pero ello no impide al arrendatario el derecho a defender, como poseedor de la cosa arrendada.

En el supuesto de que el arrendatario hubiese realizado gasto alguno a efecto de mejorar la cosa arrendada, el arrendador deberá de restituirle esa erogación realizada, siempre y cuando se encuentre pactado por escrito la autorización para hacerlo, asimismo si la erogación fue realizada a causa de fuerza mayor o por urgencia. En la práctica se ha observado en diversas ocasiones que el arrendatario hace alguna reparación previa autorización del arrendador y se le toma a cuenta de la renta dependiendo del costo de dicha reparación.

---

<sup>15</sup> Vid. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES. 8ª Edición. Porrúa. México 1996. p. 608

**3. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;**

Como se desprende de lo anterior, el arrendador puede exceptuar la regla anterior únicamente en caso de realizar reparaciones necesarias, esta excepción es forzosa, porque de lo contrario, se vería impedido a cumplir con la obligación consistente en mantener el bien en condiciones de prestar el uso convenido o conforme a su naturaleza. El arrendador está obligado a entregar la cosa con todos sus accesorios y en estado de servir siempre y cuando sea para el uso convenido siendo esto durante la vigencia del contrato. (Art. 2416 C.C.)

Para los efectos de la ley no se considera estorbo ni embarazo la molestia que sufra el arrendatario por la realización de las reparaciones que efectúa el arrendador.

**4. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;**

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

La responsabilidad del arrendador por la perturbación en el goce pacífico de la cosa sólo existe cuando los terceros fundándose en un derecho adquirido, perturban al arrendatario.<sup>16</sup>

El arrendatario deberá poner en conocimiento al propietario, en el más breve término posible, la usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o prepare, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión. Además no se priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa arrendada.

En caso de evicción parcial de la cosa arrendada puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o pedir la rescisión del contrato y pago de daños y perjuicios. (Art. 2420 C.C.)

Si la evicción es total no se causará renta mientras dure y si dura más de dos meses se puede pedir la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios el

---

<sup>16</sup> SÁNCHEZ MEDAL Ramón. Ob. Cit. p. 597

arrendatario podrá pedir la reducción de la renta, a juicio de peritos, o pueden las partes optar por la rescisión si el pedimento dura más de dos meses.

**5. A responder de los daños y perjuicios** que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Esta responsabilidad es objetiva, y no depende de que el arrendador haya conocido los vicios o defectos y procede aún en el caso de buena fe por parte del arrendador, y no importando que si el arrendador desconoce los vicios o los efectos o que los mismos se deban a causas ajenas a su voluntad, debe de responder por ellos, y si estos llegasen a existir, el arrendatario puede optar por solicitar la disminución de la renta o rescindir el contrato, siempre y cuando no haya tenido conocimiento previo de los mismos, inclusive cabrá una indemnización por incumplimiento de contrato. (Art. 2421 C.C.)

Los vicios posteriores sólo obligan al arrendador a las reparaciones importantes de acuerdo a las leyes que competen al arrendatario.

### **2.3.2 Del arrendatario.**

Con el único fin de evitar que el arrendatario caiga en incumplimiento de sus obligaciones con respecto a su intervención en un contrato de arrendamiento, considerando desde luego que al llevarlo a cabo se compromete con el arrendador a cumplir con todo lo pactado en dicho contrato sin embargo, en la práctica se observan atrasos en el pago que debe ser puntual así como la demora en devolver el inmueble arrendado, se han establecido en nuestro código tanto los derechos con los que cuenta como las obligaciones que contrae ante dicha figura jurídica.

Para ser arrendatario se requiere la capacidad general para celebrar este contrato como consecuencia de la bilateralidad y onerosidad de este contrato las obligaciones y los gravámenes de las partes deben de ser correlativos.

**1. Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;**

La regla general señala que la renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta o determinada, y si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido. (Art. 2426 C.C.)

Esta obligación es la principal porque constituye la contraprestación fundamental por el uso de la cosa, de tal manera que cuando se priva de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta.

Al respecto, nuestro Código Civil señala que la misma deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá aumentar anualmente y si el importe de la renta es menor a ciento cincuenta días de salario mínimo general vigente para el Distrito Federal, ésta no podrá ser aumentada más del 10%.

El requisito de certeza y determinación en la renta, significa dos cosas:

**1ª** Que el precio sea cierto en oposición a simulado; precio verdadero es el cierto, de tal manera que si se simula, podrá tratarse de otro contrato, generalmente de un comodato si la concesión del uso es gratuita.

**2ª** También el precio cierto se entiende como precio determinado; en este caso la certeza equivale a la precisión.<sup>17</sup>

El arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos y que además está obligado a pagarla desde el día en que recibo la cosa arrendada, aún y cuando el contrato se hubiese celebrado con anterioridad, salvo pacto en contrario.

Esta obligación de pago debe realizarse en el lugar convenido por las partes contratantes y en caso de que los mismos hayan sido omisos en estipular el lugar a efecto del cumplimiento, éste deberá de ser en la casa habitación o despacho del arrendatario, y la renta vencida se pagará hasta el día que entregue la cosa arrendada.

---

<sup>17</sup> Vid. *Ibidem*. Pág. 233

Cuando en el contrato de arrendamiento se estipula que el lugar de pago de las rentas es el domicilio del arrendador, pero no se precisa su ubicación, si se prueba en el juicio que es conocido del arrendatario ese domicilio, en éste debe efectuar el pago para que no incurra en mora, sin que sea necesario requerirlo del pago de las rentas en la localidad arrendada, porque debe estarse a lo estipulado en el contrato. (Art. 2427 C.C.)

Si el contrato de arrendamiento se celebró en forma verbal, no existiendo medio directo para conocer las condiciones convenidas por las partes, específicamente el lugar de pago de las rentas, y en todo caso la parte demandada no admitió haber acordado con su arrendador cubrirle las mismas en el domicilio de éste, más aún en el sentido de que el arrendador se negaba a recibirlas, esto no demuestra la estipulación verbal relativa a la obligación del arrendatario de acudir al domicilio de aquél, por lo que debe quedar bien establecido el lugar del pago de la renta y más aún se sugiere se realice por escrito.

Si en el contrato de arrendamiento se estipuló como lugar de pago el domicilio del arrendador sin precisarse su ubicación, pero el arrendatario aceptó conocerlo, la cláusula relativa al lugar de pago, no deja de surtir efectos por la costumbre del arrendador de acudir al domicilio del arrendatario a cobrar la renta.

El pago de las rentas sólo puede exceptuarse si por caso fortuito o de fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso o disfrute de la cosa arrendada, por lo que mientras dure el impedimento el arrendatario no está obligado al pago de las mismas, y en el supuesto de que dicho impedimento sea únicamente en parte, el arrendatario puede exigir la disminución o reducción parcial de la renta e incluso la rescisión del contrato, esta excepción no es renunciable.

Actualmente se considera el arrendamiento de casas-habitación como un contrato de interés público de derecho social y se ha restringido la voluntad de los particulares para fijar el precio de la renta y al efecto se han expedido normas imperativas que fijan el monto máximo de la renta a base de un porcentaje sobre el valor fiscal o catastral del predio.

**2. Responder de los perjuicios** que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

Así tenemos que, en caso de incendio, se presume que éste se origina por negligencia del arrendatario a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción, sin embargo, no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara. (Art. 2436 C.C.)

Ahora bien cuando son varios los arrendatarios, y no se tiene certeza en donde se inició el incendio, todos son responsables en proporción a la renta que paguen. Cuando alguno de los inquilinos pruebe que no pudo comenzar en la parte que ocupa, queda libre de responsabilidad, ésta comprende el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario y los que hayan causado a otras personas.

El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene la obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria. (Art. 2440 C.C.)

De esta forma deberá conservar y custodiar el inmueble arrendado es una obligación del arrendatario y responder de los daños y perjuicios que se causen por su culpa, familiares o sirvientes.

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

Es de vital importancia establecer dentro del contrato el fin a que es destinado el bien, ya que la legislación varía si se trata de arrendamiento de cosa mueble, o si es de bien inmueble, además si se destina para casa habitación o para comercio o industria, además éste no puede variar la forma del bien arrendado y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios. (Art. 2441 C.C.)

En los arrendamientos que han durado más de tres años, tiene el arrendatario el derecho, si está al corriente en el pago de las rentas a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

También gozará del derecho de preferencia si el propietario quiere vender el inmueble arrendado.

En virtud de que el arrendamiento es la transmisión temporal del uso y goce de una cosa, una vez terminado el contrato, el arrendamiento debe de restituir la cosa en buen estado, dado que la ley presume que así la recibió, si el arrendatario la admitió sin una descripción expresa, salvo prueba en contrario.

Ahora bien, si la cosa fue recibida por el arrendatario con expresa descripción de las partes de que se compone, deberá devolverla, tal como la recibió salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. (Art. 2442 C.C.)

El arrendatario deberá abstenerse de realizar actos que alteren la forma o sustancia de la cosa y más aún si al realizarlos ocasionan un daño al inmueble.

## **2.4 Subarriendo**

El subarrendamiento es un contrato por virtud del cual el arrendatario arrienda a otra persona la totalidad o parte de la cosa arrendada.<sup>18</sup>

El subarrendamiento es un contrato oneroso, de tracto sucesivo, en él siguen vigentes las relaciones jurídicas entre el arrendador y el arrendatario y no se establece directamente entre el arrendador y el subarrendatario.<sup>19</sup>

Para que el arrendatario pueda a su vez arrendar la cosa que ha recibido necesita tener capacidad especial para celebrar este tipo de contrato, es decir, no basta la capacidad general para contratar, sino que además debe de contar con autorización general o especial del arrendador principal, ya que el Código Civil en su artículo 2480 nos establece:

---

<sup>18</sup> Vid. DE PINA, Rafael y DE PINA VARA Rafael, DICCIONARIO DE DERECHO, 24ª Edición. Porrúa, México 1997. p. 464

<sup>19</sup> Vid. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. pág. 262

“El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios”

Ahora bien, si nos encontráramos dentro del supuesto en que el arrendador ha autorizado dicho subarriendo, entonces el arrendatario y el subarrendatario serán responsables solidario ante el arrendador.

Si en el momento de subarrendar no se cuenta con la autorización del arrendatario, esto podría ocasionar la rescisión del contrato así como la debida indemnización de daños y perjuicios, inclusive el subarrendatario no podrá promover amparo contra la sentencia de lanzamiento dictada en el juicio seguido contra el arrendatario por el arrendador.

A efecto de una mejor comprensión de la figura jurídica del subarrendamiento, así como del vínculo que une a las partes, y por considerarlo así conveniente nos permitimos citar la siguiente jurisprudencia.

#### SUBARRENDAMIENTO. VÍNCULOS JURÍDICOS.

Para entender la relación jurídica que existe entre las partes del contrato de subarrendamiento es necesario considerar tres hipótesis:

1. Cuando no existe autorización expresa del arrendador para subarrendar el inmueble, es inexistente un vínculo jurídico que obligue al arrendador con el subarrendatario.
2. Cuando el arrendador hace una autorización general para que el inmueble objeto del contrato sea subarrendado, subsiste la responsabilidad del arrendatario frente al arrendador. En este caso, pueden darse dos supuestos: a) cuando existe autorización general para subarrendar y el arrendador está enterado del subarrendamiento, caso en que el arrendatario sigue respondiendo por las obligaciones económicas contraídas con el arrendador (pago de renta, deterioro del inmueble, etcétera) pero no por la posesión del inmueble, pues de ésta responde el subarrendatario y b) cuando existe autorización

general para subarrendar, pero el arrendador no está enterado del subarrendamiento, ello no origina la nulidad del subarriendo, sino la obligación solidaria del arrendatario y subarrendatario frente al arrendador y, 3. Cuando el arrendador hace una autorización específica, y participa activamente en el contrato de subarriendo opera la subrogación; cuando ésta es total, se extingue la relación primitiva entre el arrendador y el arrendatario, para ser sustituida por la nueva relación jurídica que se establece entre el arrendador y el subarrendatario; pero, cuando la subrogación es parcial, no se extingue la relación primitiva, de modo que subsiste el vínculo jurídico entre todos los intervinientes en lo que cada uno se haya obligado.

#### CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 439/2008. Pablo González González. 10 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco J. Sandoval López. Secretaria: María Elena Corral Goyeneche.

Dentro del contrato de subarrendamiento, es indispensable estipular precio por la transmisión temporal del bien, es decir debe ser oneroso, ya que de lo contrario, nos encontraríamos frente a una figura jurídica distinta.

### **2.5 Modos de terminación.**

El fundamento jurídico de la terminación del contrato de arrendamiento se encuentra en el artículo 2483 del Código Civil, mismo que contiene nueve fracciones por las cuales se puede dar por terminado el contrato a que nos referimos.

**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.

Al respecto, recordaremos que atendiendo a la autonomía de la voluntad como ley suprema de los contratos, las partes que intervienen tienen la facultad de estipular el plazo que a ellos convenga, ya sean dos, tres, cuatro, cinco años, etc. se les denomina plazo convencional. (Art. 2484 C.C.)

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 cosa dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción.

Asimismo tenemos los plazos legales, y que como su nombre lo indica son los que la misma ley fija como extremos del contrato, y que el legislador se ha dado a la tarea de regular en caso de que las partes sean omisas en establecer expresamente un plazo convencional, señalando para los arrendamientos destinados a casa habitación el plazo no podrá ser menor a un año, y si el inmueble se destina para comercio o industria, no podrá exceder de veinte años, según se desprende del artículo 2398 del Código Civil Vigente, regla que es irrenunciable por ser de orden público y de interés social.

Entonces tenemos como regla general que el lazo contractual fenece con la llegada del día señalado en el mismo, esto, por ser un contrato de tracto sucesivo y traslativo de uso, no de dominio, en el que se transmitió temporalmente el uso y disfrute de una cosa, y como ya se ha mencionado, si se transmitiera definitivamente la posesión o la propiedad de la cosa, estaríamos hablando de un contrato de Compra-venta.

Ahora bien, si las partes contratantes fueron omisas para establecer expresamente un plazo en el contrato respectivo nos encontramos frente a un contrato de plazo indeterminado, entonces el lazo contractual fenece una vez que transcurrió el año forzoso que señala la ley para los arrendamientos destinados a casa habitación y cualquiera de las partes manifiesta oposición a que continúe la relación, esto es a voluntad de cualquiera de las partes, debiendo de dar aviso por escrito a la contraria,

este aviso debe ser fehaciente con treinta días de anticipación si el predio es urbano, y si el predio es rústico, o es destinado para comercio o industria se deberá de avisar con un año de anticipación.

También resulta lógico, que si las partes decidieran celebrar el contrato para destinar el bien arrendado a finalidades específicas y éstas quedaron satisfechas, dicha satisfacción trae aparejado la conclusión de la relación que los une, por ejemplo, un inmueble que ha sido tomado en arrendamiento por una empresa constructora mientras ésta realiza su obra correspondiente y así se expresa en el contrato, se entiende que la conclusión de dicha obra trae consigo la terminación del contrato de arrendamiento.

Una vez que concluye el término establecido en el contrato de arrendamiento se cumple con la voluntad de los contratantes de pleno derecho ya que ha sido por mutuo consentimiento.

## **II. Por convenio expreso.**

Según el Código Civil para el Distrito Federal, el convenio es un acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Así como el contrato de arrendamiento nace por el acuerdo de voluntades por este mismo acuerdo ente arrendador y arrendatario se puede dar por terminado, no obstante que el plazo fijado inicialmente siga vigente, es decir, si un contrato de arrendamiento se encuentra vigente y las partes en acuerdo de voluntades desean culminar la relación jurídica que los une, es decir, desean extinguir obligaciones, entonces éste se da por terminado por dicho convenio.

Al respecto el doctrinario Jorge Alfredo Domínguez Martínez manifiesta que “El convenio tiene una aplicación plena como causa de terminación del arrendamiento, se da en la época en que el contrato está vigente, es decir, cuando no ha llegado a su término, pues en ese caso, es en que resulta aplicable el principio conforme al cual “lo que el consentimiento crea sólo puede terminarlo el mutuo disenso”<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup>DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ Jorge Alfredo, TEORÍA DEL CONTRATO, CONTRATOS EN PARTICULAR. Porrúa. México 2000. p. 470

### **III. Por nulidad.**

Por principio de cuentas, se entiende por nulidad “la ineficacia de un acto jurídico como consecuencia de la ilicitud de su objeto o de su fin, de la carencia de los requisitos esenciales exigidos para su realización o de la concurrencia de algún vicio de la voluntad en el momento de su celebración”.<sup>21</sup>

Es una causa de terminación de cualquier obligación no sólo de los contratos, es entonces, una causa no específica. Sin embargo, es oportuno mencionar que al ser declarada la nulidad, tratándose de un contrato de ejecución sucesiva, no produce efectos retroactivos sino sólo cesación de efectos y a las partes se compensan mutuamente, ello porque es imposible restituir el goce o disfrute del bien arrendado.

Los casos de nulidad pueden ser lo de todos los contratos pero podemos señalar dos ejemplos de nulidades especiales:

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

Lo anterior se debe a que se considera que se celebró en fraude de acreedores.

“Artículo 2914.- Sin consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pactar paga anticipado de rentas por un término que exceda a la duración de la hipoteca; bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración”

Si la hipoteca, no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento por más de un año, si trata de fincas rústicas, ni por más de dos meses, si se trata de finca urbana.

### **IV. Por rescisión.**

---

<sup>21</sup> DE PINA, Rafael y DE PINA VARA Rafael. Ob. Cit. p. 383

Al respecto tenemos que la rescisión es un “Procedimiento dirigido a hacer ineficaz un contrato válidamente celebrado, obligatorio en condiciones normales, a causa de accidentes externos susceptibles de ocasionar un perjuicio económico a alguno de los contratantes o a sus acreedores.”<sup>22</sup>

Entonces, si un contrato de arrendamiento se encuentra surtiendo sus respectivos efectos y cualquiera de las partes se ve trasgredido en su esfera jurídica a causa del incumplimiento por la contraria en sus obligaciones contraídas, entonces la parte afectada puede solicitar a la autoridad competente la rescisión del contrato, ello a fin de ese perjuicio causado no continúe.

Según nuestro ordenamiento jurídico, en específico lo señalado en el artículo 2489 del Código Civil, el arrendador puede exigir la rescisión del contrato por las siguientes causas:

- \* Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;
- \* Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;
- \* Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto por el artículo 2480;
- \* Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario;
- \* Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441;
- \* En los demás casos previstos por la ley.

Por su parte, el arrendatario, tiene facultades para solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento, según se desprenda del artículo 2490 del mismo Código por las siguientes causales:

Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 del Código Civil;

---

<sup>22</sup> *Ibidem.* p. 442.

Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434, y 2445;

Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario

Según se desprende del artículo 2492 del Código Civil, si el arrendador. Sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato.

Es claro entonces que para que se dé la rescisión del contrato de arrendamiento debe existir incumplimiento por alguna de las partes con respecto a sus obligaciones.

#### **V. Por confusión.**

La confusión de derechos es un “Modo de extinción de las obligaciones civiles que se produce cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona”<sup>23</sup>

No se trata de una causa específica de terminación de este contrato sino de cualquier obligación.

El supuesto se daría cuando una misma persona reúne el carácter de arrendador y arrendatario, como por ejemplo que el arrendatario se convirtiera por cualquier motivo en propietario del bien arrendado, entonces cesarían en obvio de ideas las obligaciones inherentes al contrato de marras.

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

Materia de este estudio lo es también el que la pérdida sea total o parcial, en el caso de pérdida total se da por terminada la relación contractual entre las partes debido a la inexistencia del objeto arrendado; si la pérdida es parcial, el arrendatario puede pedir la disminución de la renta o incluso la misma rescisión a menos que la pérdida sea mínima.

---

<sup>23</sup> Ibídem. p. 181

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

Por expropiación se entiende a la “Limitación del derecho de propiedad en virtud de la cual el dueño de un bien, mueble o inmueble, queda privado del mismo, mediante o previa indemnización, en beneficio del interés público.”<sup>24</sup>

## **VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.**

La evicción es la “Privación de todo o parte de la cosa adquirida por el comprador, por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.”<sup>25</sup>

## **IX. Por venta judicial** en término del artículo 2495.

La venta judicial equivale a la “Transferencia de la propiedad de una cosa realizada públicamente en los estrados de un tribunal.”<sup>26</sup>

Por último hacemos mención del problema que hoy en día existe debido entre otras causas a la escasez de viviendas y también a los altos precios de las rentas y aunque en los últimos años han aumentado, las construcciones siguen estando fuera del alcance de la mayoría de los habitantes que cada día cuentan con menos recursos llámese solvencia, para adquirir en propiedad por lo que ha aumentado el arrendamiento de inmuebles con condiciones deplorables y en lugares insalubres.

---

<sup>24</sup> *Ibidem.* p. 282

<sup>25</sup> *Ibidem.* p. 278

<sup>26</sup> *Ibidem.* p. 495

## **CAPÍTULO III**

### **LA FIANZA**

Resulta de vital importancia para la elaboración del presente trabajo hacer un análisis de la figura jurídica denominada “Fianza” y de todo lo concerniente a ella, ya que el objetivo que se persigue en el presente trabajo se encuentra íntimamente ligado a dicha figura, es por ello que nos adentraremos en las normas que la regulan actualmente.

La fianza viene siendo una obligación pero accesoria debido a que es el fiador el que asume frente a un acreedor a fin de garantizar el cumplimiento de otra obligación que no es propia del fiador, sino del deudor principal.

Las Fianzas son celebradas cotidianamente en la actualidad, ya que durante muchos años esta figura jurídica ha contribuido a solucionar problemas sociales y jurídicos dando así tranquilidad a las personas que se encuentran tanto en carácter de acreedor, como del deudor en una obligación, cabe aclarar que así como tiene ventajas de la misma manera tiene sus desventajas y sus particularidades complejas, las cuales se estudian en el desarrollo del presente trabajo de investigación.

En ese mismo sentido se requiere actualmente, al adquirir una vivienda en arrendamiento, contar con una persona que funcionará como fiador, quien a su vez debe ser propietario de inmuebles establecidos legalmente, que debe presentarse en la firma del contrato formando parte del mismo puesto que a partir de ese momento adquiere la obligación de responder en caso de que el arrendatario incumpla con lo establecido.

Incluso se menciona por parte del fiador una obligación de resultado debido a que se hace responsable de que el deudor principal ejecute o cumpla la obligación a su cargo.

### 3.1 Generalidades

La palabra “fianza” proviene de la palabra “fiar”, y según el Diccionario de la Lengua Española esta última proviene del latín *fidāre*, por *fidere*, el equivalente de “Dicho de una persona: Asegurar que cumplirá lo que otra promete, o pagará lo que debe, obligándose, en caso de que no lo haga, a satisfacer por ella”.<sup>27</sup>

Rojina Villegas define al fiador como: “Una persona que se compromete con el acreedor a pagar por el deudor la misma prestación o una equivalente o inferior, en igual o distinta especie, si éste no lo hace.”<sup>28</sup>

Al contar con una definición del fiador podemos partir hacia el tema que nos ocupa y que legalmente existe en razón de la obligación que adquiere como parte de un contrato en el que intervienen tanto el arrendador como el arrendatario y en el que cada uno intervendrá desde el inicio del mismo aunque cada quien en diferente momento pero cuyo fin queda establecido y aceptado por las partes.

Se considera que esta figura surge a la vida jurídica debido a la necesidad de garantizar el cumplimiento de una obligación, la más común en la actualidad es el pago de dinero, entonces tanto la doctrina como nuestro ordenamiento jurídico se han dado a la tarea de estudiar lo inherente a los elementos que la conforman y a sus consecuencias, y según el artículo 2795 del Código Civil para el Distrito Federal la fianza puede ser Legal, Judicial, Convencional, Gratuita o a Título Oneroso.

Atendiendo a la primera clasificación que hace el Código Civil, al respecto el doctrinario Rafael De Pina en su Diccionario Jurídico define a la Fianza Legal de la siguiente manera:

**Fianza Legal:** “Es la impuesta directamente por la ley para asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones o la gestión de ciertos cargos o encargos”.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> [http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO\\_BUS=3&LEMA=fiar](http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=fiar) 25/03/10, 12:26

<sup>28</sup> ROJINA VILLEGAS. Ob. Cit. pág. 489

<sup>29</sup> DE PINA, Rafael y DE PINA VARA, Rafael. Ob. Cit. p. 288.

Se considera que la fianza es legal cuando la ley de manera directa o indirecta asigna a un individuo la necesidad de otorgar una garantía externamente de cualquier procedimiento administrativo o judicial, como por ejemplo la fianza que debe otorgar el deudor alimentista, la fianza que debe otorgar el tutor para administrar los bienes del incapaz, la fianza que debe otorgar el albacea para administrar los bienes hereditarios, etc.

En esta fianza antes de celebrar el contrato, existe la obligación de otorgar esa garantía personal, bien sea por una obligación judicial o por una disposición de la ley. (Art. 2850 C.C.)

En la fianza legal al igual que en la judicial, el fiador debe acreditar su solvencia con bienes raíces inscritos a su nombre en el Registro Público de la Propiedad, pudiendo otorgar tales fianzas por prenda o hipoteca. (Art. 2851 C.C.)

Asimismo, la segunda clasificación a que se refiere el Código Civil en comento, el doctrinario en cita conceptualiza a la Fianza Judicial de la siguiente manera:

**Fianza Judicial:** “Es aquella que ha sido decretada por un juez o tribunal”.<sup>30</sup>

Al igual que la fianza legal, esta obligación surge antes de la celebración de un contrato, como por ejemplo la fianza que se da para la ejecución provisional de una sentencia apelada en efecto devolutivo o la fianza para que surta efectos la suspensión en un juicio de amparo, etc.

Otro uso común de la palabra “fianza” en el ámbito jurídico es el de entrega de una cantidad de dinero como garantía de ciertas obligaciones, sin embargo, a pesar del nombre, la fianza monetaria no es tal, ello en virtud de que se trata realmente de una prenda irregular, al tratarse de una garantía real y no personal. Es muy común encontrar este tipo de fianza en el derecho procesal penal en la cual la fianza monetaria se entrega como forma de garantizar que el acusado no tiene intención de huir de la acción de la justicia, evitando con ello levantar una medida de prisión preventiva. Siendo éste el caso típico de la libertad bajo fianza.

---

<sup>30</sup> DE PINA, Rafael y DE PINA VARA Rafael. Ob. Cit. pág. 288

Al respecto, se considera que todas las fianzas judiciales son legales, ya que un juez no puede imponer el otorgamiento de una garantía consistente en fianza, si no es con fundamento de una disposición legal.<sup>31</sup>

Según la tercera clasificación que señala el Citado Código Civil, por su parte, la Fianza convencional se encuentra conceptualizada por nuestro multicitado autor de la siguiente manera:

**Fianza Convencional:** La que tiene su origen en un contrato.<sup>32</sup> La fianza es convencional, cuando celebran el contrato libremente y de común acuerdo fiador y acreedor.

En el derecho contractual, la fianza garantiza el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato, por ejemplo, es habitual la constitución de la fianza monetaria en los arrendamientos inmobiliarios a efecto de garantizar el cumplimiento del pago de las rentas, así como la devolución del inmueble arrendado en buenas condiciones. (Art. 2803 C.C.)

En relación a la capacidad del fiador para obligarse, se debe destacar que las sociedades no pueden otorgar fianzas si no está previsto en el objeto social esa clase de actividad o a menos que se trate de una fianza que sea conexas de las operaciones propias de la misma sociedad.

Atendiendo a la cuarta clasificación que nos menciona el Código en comento tenemos que como su nombre lo indica, la fianza gratuita es aquella por la que el fiador no recibe contraprestación por la obligación que asume, así lo sugiere el Licenciado Bernardo Pérez del Castillo en su obra denominada Contratos Civiles al señalar lo siguiente:

**Fianza gratuita:** El contrato de fianza tiene esa naturaleza, por que el fiador no obtiene ningún beneficio económico, pero sí las cargas y los gravámenes.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Vid. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Ob. Cit. p.270

<sup>32</sup> Vid. DE PINA, Rafael y DE PINA VARA Rafael. Ob. Cit. p.288

<sup>33</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILO, Bernardo. Contratos Civiles. 8° Edición, Porrúa. México, 2001 p. 340

Por ejemplo la fianza derivada de un contrato de arrendamiento inmobiliario en el que un tercero se compromete a pagar al arrendador si su fiado (arrendatario) no lo hace, en la que generalmente el fiador no recibe cantidad de dinero alguno.

La quinta y última clasificación a que hace referencia el Código Civil citado tenemos que la Fianza es a Título Oneroso se presenta cuando el fiador recibe contraprestación alguna por la obligación que este asume, por lo regular esta contraprestación se hace consistir en dinero, siempre y cuando no se expida en forma de póliza ya que de ser así estaríamos frente a una fianza de tipo mercantil y más en concreto frente a la figura jurídica denominada “Seguro”.

Según el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo afirma lo anterior al manifestar lo siguiente:

**Fianza a título oneroso:** Puede ser oneroso si se exige una contraprestación por la celebración del contrato.<sup>34</sup>

Cabe hacer mención que por lo general cuando este contrato se celebra entre particulares se presenta de forma gratuita, pero ello no impide que se celebre contrato de fianza entre personas físicas y a título oneroso, pero cuando se celebra entre un persona física y una persona moral por lo general esta última persigue un fin de lucro imponiendo, como contraprestación, una cantidad de dinero y siendo así se convierte como ya se ha mencionado en fianza mercantil.

Una vez analizada la clasificación a que hace referencia el Código Civil vigente para el Distrito Federal, podemos enfocarnos a estudiar la Fianza Convencional por ser ésta la naturaleza y fin del presente trabajo ya que es un accesorio del contrato de arrendamiento inmobiliario.

Continuando con las generalidades de la Fianza y ahora en concreto la convencional, tenemos que en el contrato de fianza interviene el “Fiador”, que es la persona que se obliga a pagar en caso de que no lo haga el deudor principal, debiendo ser persona con capacidad para contratar y contar con bienes suficientes para responder de la obligación contraída, asimismo tenemos al “Acreedor”, que es la persona a la que se

---

<sup>34</sup> Vid. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Ob. Cit. p. 345

le debe conceder en pago en caso de deuda o de una forma mas técnica es la persona pasiva de una relación obligatoria, y el “Deudor”, es la persona que se encuentra obligada al pago con el acreedor, cabe hacer notar, que por lo general no es parte en el contrato principal, pero es necesario su existencia para la propia existencia de la fianza.

Por su parte, los legisladores de nuestro país han conceptualizado en el Artículo 2794 del Código Civil a la fianza diciendo que:

Artículo 2794: La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace.

De esta definición podemos apreciar la existencia de tres personas que intervienen en él, y son las siguientes:

Fiador: es el que se obliga a pagar en caso de que no pague el deudor;

Debe tener capacidad para contratar.

Debe tener bienes suficientes para responder de la obligación contraída.

Acreedor: persona a la que se le debe una deuda;

Deudor principal: según la doctrina, el deudor principal no es parte en el contrato, por ello, señala que la fianza se constituye ya la conozca, ya la ignore, ya incluso la contradiga el deudor fiado.

La única obligación que se genera para el fiador es la de dar cumplimiento a una prestación determinada en beneficio del acreedor, en el caso de que el deudor no cumpla con su obligación; dicha prestación puede ser el cumplimiento de la misma obligación del deudor o la entrega de otro bien equivalente o la realización de un hecho.

Por otro lado encontramos que el fiador tiene derecho a gozar de los beneficios de orden y excusión y a poner ante el requerimiento de pago del acreedor determinadas excepciones, mismas que analizaremos posteriormente.

Las fianzas son pretendidas cuando existe un compromiso anterior entre el acreedor y el fiador por medio de un documento firmado por uno y otro. Puede ser de cualquier clase, y para que se efectúe requiere garantizarse por una fianza.

La fianza es una garantía que busca asegurar el cumplimiento de una obligación, y todas las obligaciones son susceptibles de fianza, ya sean civiles o naturales; presentes o futuras; accesorias o principales; deriven de un contrato, de la ley o de un hecho ilícito: cualquiera sea el acreedor o deudor y aunque el acreedor sea persona incierta; tampoco importa si el valor de la deuda es determinado o indeterminado, líquido o ilíquido, inmediatamente exigible o a plazo condicional, tampoco importa la forma del acto principal.

Sin embargo, es un término que puede resultar erróneo, al hacer referencia tanto a una garantía real como a una garantía personal.

En efecto, el contrato de fianza es una garantía personal prestada para el cumplimiento de una obligación, y la doctrina señala que la fianza es un contrato por el cual un tercero, en relación con una determinada obligación, se obliga a su cumplimiento para el caso de que el deudor o el fiador anterior no la cumplan.<sup>35</sup>

Ahora bien, es común que las fianzas sean requeridas cuando hay un acuerdo previo entre el acreedor y el fiador a través de un documento firmado por ambos, y así se asegura el pago de los daños que pudiesen existir a favor del beneficiario por parte del fiador.

La fianza convencional tiene características que lo identifican, aunque algunas de ellas pueden variar, modificando o no la naturaleza del mismo, una de ellas y la que se considera la principal característica de esta figura es su carácter de contrato accesorio, ello obedece a que la fianza no puede existir autónomamente, es decir, no puede surgir a la vida jurídica sin una obligación preexistente, así como tampoco puede subsistir por si misma, ello en virtud de que al extinguirse la obligación principal origina la extinción de la fianza, y encontramos el fundamento legal en el artículo 2797 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que a la letra establece:

---

<sup>35</sup> Vid. DE PINA, Rafael y DE PINA VARA Rafael. Ob. Cit. p.288

Artículo 2797: “La fianza no puede existir sin una obligación válida.”

En efecto, y como se desprende del artículo próximo anterior, la fianza solo puede existir derivada de una obligación válida, siendo inexistente por ejemplo cuando una persona se compromete a privar de la vida a otra y si ésta no lo hace, un tercero “fiador” se compromete a cumplir con esa obligación. En este caso, como la obligación principal no es válida, entonces tenemos que la fianza tampoco lo es, por lo que resulta inexistente.

Bajo esa tesitura, podemos afirmar que el Contrato de Fianza es un contrato accesorio de garantía personal, en virtud del cual un tercero denominado el fiador se compromete a responder ante un acreedor, del cumplimiento de la obligación asumida por un deudor, para el caso de que éste incumpla la misma.

En el caso de deudas futuras, por regla general debe constar claramente la obligación que se garantiza, además el fiador puede retractarse de la fianza, mientras no haya nacido la obligación principal, y en caso de que si haya nacido la deuda, el acreedor no podrá exigir el cumplimiento hasta que la deuda sea líquida, según se desprende del artículo 2798 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que al efecto establece lo siguiente:

Artículo 2798.- “Puede presentarse también fianza en garantía de deudas futuras, cuyo importe no sea aun conocido, pero no se podrá reclamar contra el fiador hasta que la deuda sea líquida”.

Asimismo y como es bien sabido, todo contrato requiere de dos elementos para que puedan existir, y estos son los siguientes:

**Consentimiento:** El consentimiento se forma por el concurso de voluntades del acreedor y el fiador manifestado en forma exterior. La constitución de la fianza no requiere de autorización ni de la voluntad del fiado. El deudor principal, en todo caso, puede consentir la garantía, la puede ignorar o incluso la puede contradecir, ya que el consentimiento sólo se forma por el concurso de voluntades del fiador y el acreedor. (Art. 2796 C.C.)

El acuerdo de voluntades entre fiador y acreedor, debe coincidir en la prestación que se obligará a satisfacer el fiador en caso de que el deudor no cumpla con su obligación. El consentimiento debe ser expreso y relacionado con la prestación que se obliga a cumplir el fiador y por lo tanto no debe ser tácito.<sup>36</sup>

**Objeto:** El objeto indirecto de contrato lo constituye la garantía de pago que hace el fiador al acreedor por el incumplimiento en que incurre el deudor.<sup>37</sup>

Los únicos casos en que el fiador puede comprometerse a satisfacer la obligación del deudor en caso de incumplimiento de este, son aquellos en los cuales la obligación consiste en pagar una suma de dinero, bienes fungibles o en realizar una conducta que no sean privativos del deudor y normalmente pueda realizar el fiador.

Ahora bien, una vez reunidos los requisitos de existencia propuestos por la doctrina y la ley, debemos de cumplir con ciertos presupuestos para que tenga validez y estos son los siguientes:

**Capacidad:** Por principio de cuentas, el acreedor requiere de la capacidad general para contratar, y el fiador solamente requiere de la capacidad de ejercicio y la facultad de disposición de los bienes con los que garantice el cabal cumplimiento de la obligación a que se contrajo.

Por la naturaleza accesoria de la fianza, si la obligación principal es nula o existente, la fianza estará afectada de la misma ineficacia, y también cuando la obligación sea anulable por reclamación puramente personal del obligado, quedará sujeta a la condición de que la obligación principal se anule.

**Forma:** El contrato de fianza no requiere de forma alguna para que tenga validez, por lo tanto se considera consensual tanto para su existencia como para su validez.<sup>38</sup>

El contrato de fianza civil es normalmente consensual, puede otorgarse con la forma que escojan libremente las partes, con el único requisito de que el consentimiento se manifieste en forma expresa.

---

<sup>36</sup> Vid. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Ob. Cit. pág. 329

<sup>37</sup> CHIRINO CASTILLO, Joel. Contratos. Porrúa. México 2007. pág. 194

<sup>38</sup> CHIRINO CASTILLO, Joel. Ob. Cit. p. 194

Debido a la necesidad de la demostración y para que puedan probarse de manera fehaciente las fianzas legales y judiciales, deben otorgarse por escrito.

### 3.2 Clasificación.

Como se puede observar de la simple lectura del presente trabajo, en párrafos que anteceden se realizó una clasificación jurídica de la fianza atendiendo a lo establecido por el artículo 2795 del Código Civil vigente para el DF, pero para fines prácticos a continuación se hace una clasificación atendiendo a la doctrina y de esa forma poder conocer un poco mas acerca de tan interesante tema.

Siguiendo la doctrina en materia de fianza contractual, tenemos que dicho contrato es accesorio, generalmente unilateral, gratuito y excepcionalmente a título oneroso, conmutativo o aleatorio y consensual, exceptuando los casos de fianza judicial o de fianza otorgada en póliza.

**Accesorio:** Primeramente debemos recordar que “Un contrato accesorio es el que tiene vida y existe en razón y medida que sirve para garantizar el cumplimiento de una deuda en un derecho de crédito convencional o indemnizatorio.”<sup>39</sup>

Se justifica la existencia de los contratos accesorios en virtud de que en ocasiones las partes que celebran contratos típicos, para una mayor garantía al cumplimiento de las obligaciones de las prestaciones a que tienen derecho, entonces celebran anexo al principal un contrato para su refuerzo, como es el ejemplo del arrendamiento, en el que el arrendador para garantizar el cumplimiento del pago de todas y cada una de las pensiones rentísticas, así como la devolución en similares condiciones en que cede en arrendamiento un inmueble, solicita al arrendatario un fiador y de esa forma asegurar el cumplimiento de los derechos que se generan de dicho contrato de arrendamiento.

---

<sup>39</sup> GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 12° Edición. Porrúa. México 1999. p. 234

**Unilateral:** La Fianza convencional se clasifica en unilateral, cabe recordar que un contrato unilateral es aquel en el que una sola de las partes se obliga en relación a la otra, naciendo en consecuencia obligaciones para una sola de las partes, sin que quede obligada la otra, ahora bien adecuándolo al contrato de fianza únicamente la persona que se le denomina “Fiador”, se compromete a pagar al acreedor en caso de que el deudor principal no lo haga, ello sin que exista obligación por parte del acreedor o deudor, de ahí la clasificación de unilateralidad.

**Bilateral o Sinalagmático:** Ahora bien, la fianza derivada de un contrato puede ser bilateral también denominado sinalagmático, recordando que un contrato bilateral o sinalagmático es aquel que hace nacer derechos y obligaciones para las partes que en él intervienen.

Ahora bien el contrato de fianza de tipo bilateral surge cuando existen derechos y obligaciones entre acreedor y fiador o deudor principal y fiador, como por ejemplo cuando el deudor principal paga una cantidad de dinero al fiador para que en caso de no poder cumplir con una obligación éste último lo haga, etc.

Son bilaterales en un sentido amplio, cuando una y otra parte se obligan, y son sinalagmáticos o bilaterales en un sentido propio o estricto, cuando las obligaciones que nacen a cargo de una y otra parte tienen entre sí una interdependencia recíproca.<sup>40</sup>

**Gratuito:** Al respecto tenemos que un contrato gratuito “Es aquel que en los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a la otra.”<sup>41</sup>

El contrato gratuito también es conocido dentro del ámbito jurídico como “a título gratuito, o de beneficencia” y como ya se mencionó es aquel en que una de las partes recibe una ventaja patrimonial o lucro y la otra soporta un sacrificio, esto es, aquel en que la atribución patrimonial no presente ningún nexo con otra atribución patrimonial, por la obvia razón de que esta otra atribución patrimonial no existe.

---

<sup>40</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. p. 114

<sup>41</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano. Tomo VI, Contratos, 6ª Edición. Porrúa, México 1994, p. 15

Ahora bien, en el caso de la fianza convencional, tenemos que puede ser gratuita en el caso de que el fiador no obtenga un beneficio patrimonial o lucro por la celebración de dicho contrato.

**Oneroso:** “Es oneroso el contrato que impone provechos y gravámenes recíprocos”<sup>42</sup>

Se llama oneroso el contrato en que cada parte sufra un sacrificio patrimonial, pero al objeto de procurarse una ventaja correspondiente, es decir de recibir una atribución patrimonial.

La fianza contractual puede presentarse de forma onerosa, esto es que tanto el acreedor y el fiador obtengan provechos y gravámenes recíprocamente.

**Conmutativo:** El contrato conmutativo es una subclasificación del contrato oneroso, y tenemos que es conmutativo “cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato.”<sup>43</sup> Las partes pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause este contrato.

Debe constar claramente cuál es la obligación que se garantiza, además el fiador de puede retractarse de la fianza, mientras no haya nacido de la obligación principal, pero respondiendo ante el acreedor y a los terceros de buena fe.

**Aleatorio:** Un contrato oneroso tiene el carácter de aleatorio cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de un provecho o gravamen, sino hasta la realización de ese acontecimiento.

Encontramos el fundamento jurídico de la aleatoriedad de la fianza en lo dispuesto por el artículo 2798 del Código Civil vigente para el DF que nos establece lo siguiente:

Artículo 2798: “Puede también presentarse fianza en garantía de deudas futuras, cuyo importe no sea aún conocido, pero no se podrá reclamar contra el fiador hasta que la deuda sea líquida”.

---

<sup>42</sup> Vid. *Ibíd.* p. 15

<sup>43</sup> Vid. ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Ob. Cit.* p. 26.

**Consensual:** Es consensual por que la ley no exige para su validez la forma escrita, es decir que no requieren de formalidades determinadas para su validez.

**Nominado:** Según la doctrina el contrato nominado es “el que está regulado en el Código o en otras leyes, y no como pudiera pensarse por la apariencia gramatical, que fuera el que tiene nombre.”<sup>44</sup>

Atendiendo a lo anterior, entonces tenemos que el contrato de Fianza es nominado por la amplia regulación que hace de él la ley, más en concreto en el Código Civil que lo conceptualiza, señala sus elementos y determina sus consecuencias, así como las causas de terminación.

### **3.3 Efectos.**

La fianza produce dos clases de efectos: unos que nacen directamente del solo contrato de fianza y que se conocen como relaciones o efectos entre fiador y el acreedor; y otros efectos que no nacen directamente del solo contrato de fianza, sino de hechos posteriores a su celebración, tales como el pago que el fiador efectúa de la obligación principal, o la insolvencia sobreviniente de un fiador u otros hechos similares, cuyos efectos se conocen como relaciones o efectos entre el fiador y el deudor principal o entre diversos cofiadores entre sí.

Ocurre con estos últimos efectos una situación semejante a la que se presenta en los llamados contratos sinalagmáticos imperfectos (como el mandato gratuito, el comodato, el depósito no retribuido), en que las obligaciones a cargo de una de las partes nacen directamente del contrato y en el momento en que éste se celebra, en tanto que las obligaciones a cargo de la otra parte pueden nacer eventualmente y ya no directamente del contrato mismo, sino de hechos o actos realizados al ejecutarse dicho contrato.

---

<sup>44</sup> Vid. GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Ob. Cit. p. 224

### **3.3.1 Entre el fiador y el acreedor.**

El fundamento jurídico de los efectos de la fianza entre el fiador y el acreedor lo encontramos en los artículos 2812 a 2827 del Código Civil, mismos que claramente señalan los derechos y obligaciones nacidas como consecuencia de la relación contractual que los une.

El efecto que nace directamente del contrato de fianza, es la obligación del fiador de pagar al acreedor si el deudor principal no lo hace, esta obligación del fiador es una obligación personal, distinta de la del deudor principal, con carácter de accesoria y de subsidiaria, pero no condicional.

Esta obligación es personal del fiador, por lo tanto el fiador puede oponer al acreedor las excepciones personales que aquél tuviere contra éste, como compensación, vicios del consentimiento, etc., tal y como se desprende del artículo 2812 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que al efecto establece lo siguiente:

Artículo 2812.- “El fiador tiene derecho de oponer todas las excepciones que sean inherentes a la obligación principal, más no las que sean personales del deudor”.

Según la doctrina, salvo que el fiador haga valer el beneficio de orden cuando no haya renunciado a él, o no le esté negado por la ley, puede el mismo fiador ser demandado directamente y antes que el deudor principal; es decir que el fiador tiene el derecho para no ser demandado si antes no lo es el deudor, y además, que primero se ejecute en los bienes de éste.

Esa obligación es distinta a la obligación del deudor principal, pues no es una sola obligación con varios sujetos pasivos. El fiador se obliga a otro tanto igual que el deudor principal, salvo que haya sido reducido por convenio a un monto inferior, pero no es una obligación solidaria, encontrando su fundamento jurídico en el artículo 2799 del Código Civil invocado que al efecto establece lo siguiente:

Artículo 2799: “El fiador puede obligarse a menos y no a más que el deudor principal. Si se hubiere obligado a más, se reducirá su obligación a los límites de la del deudor. En caso de duda sobre si se obligó por menos o que se obligó por otro tanto de la obligación principal, se presume que se obligó por otro tanto”.

En relación a la obligación que se menciona como distinta, no necesariamente se refiere a que ambas obligaciones tengan objetos diferentes, puesto que no es una obligación única, sino dos obligaciones, por un lado está la del deudor principal y por otro lado la del fiador, aunque las dos tengan en común el mismo objeto.

En efecto, las dos tienen el mismo objeto siendo éste la obligación principal constituido por el pago de una obligación de hacer o no hacer y entonces la obligación del fiador se reduce a pagar una suma de dinero en caso de daños y perjuicios cuando el deudor no cumpla con su obligación de hacer o no hacer, por lo que se actualiza la hipótesis planteada.

De lo anteriormente citado podemos deducir que son dos obligaciones distintas primero tenemos la del deudor principal y después la del fiador; el fiador que realiza el pago como en el caso del deudor solidario; no se extingue la obligación principal, sino todo lo contrario se subroga en ella contra el deudor principal, lo que no ocurriría si fuera obligación solidaria.

Por ser dos obligaciones y no solo una, puede el acreedor transigir con el deudor principal o con el fiador, sin que la transacción con el primero perjudique al segundo y sin que tampoco la transacción con el segundo perjudique al primero, tal y como lo previene el artículo 2826 del Código Civil para el DF, que al efecto nos establece lo siguiente:

Artículo 2826: “La transacción entre el acreedor y el deudor aprovecha al fiador, pero no le perjudica. La celebrada entre el fiador y el acreedor aprovecha, pero no perjudica, al deudor principal”.

Es una obligación accesoria, por lo que se extingue la obligación del fiador en caso de que se extinga la obligación principal, es decir, la del deudor principal, tal y como

se desprende del artículo 2842 del Código Civil y que será estudiado en el momento oportuno.

Entonces, por ser accesoria su obligación, y como ya se mencionó, puede oponer el fiador las excepciones inherentes a la obligación principal, salvo las puramente personales del deudor.

Necesariamente debemos mencionar las excepciones derivadas de vicios del consentimiento que afectan a la obligación principal, en obvia contemplamos que pueden hacerse valer por el fiador aunque sean también excepciones personales, sin embargo también entendemos que no tienen el carácter de “puramente personales” del deudor, ya que esto es exclusivo de la incapacidad del deudor principal.

Aunado a lo anterior, la renuncia voluntaria del deudor a la prescripción de la deuda, o de cualquier otro caso de liberación, o de nulidad o rescisión de la obligación, no impide que el fiador haga valer tales excepciones, con tal de que la renuncia sea posterior a la celebración de la fianza, tal y como se desprende del artículo 2813 del Código Civil en comento.

Art. 2813: “La renuncia voluntaria que hiciere el deudor de la prescripción de la deuda, o de toda otra causa de liberación, o de la nulidad o rescisión de la obligación, no impide que el fiador haga valer esas excepciones”.

Por otro lado tenemos que la obligación del fiador es una obligación subsidiaria de la del deudor principal, pero esta no es una obligación sujeta a condición, debido a que existe desde que se celebra el contrato de la fianza, y no nace hasta que el deudor principal deja de cumplir con su obligación, aún así no puede decirse que todo deudor es siempre un deudor condicional por el simple hecho de que el acreedor carezca de acción contra él y esto es hasta que se produce el incumplimiento.

Por regla general, la fianza es una obligación subsidiaria, pero deja de serlo en caso de que el fiador renuncie a los beneficios de orden, excusión y división que contempla la ley, entonces si el fiador renuncia a estos tres beneficios, la deuda se convierte en solidaria.

La fianza solidaria es aquella por la que tanto el fiador como el deudor están comprometidos por igual a responder ante el acreedor.

Si se estipula la fianza de esta forma desde la realización del contrato, el fiador no podrá gozar del beneficio de excusión y si son varios los fiadores solidarios, no tendrán beneficio de división, tal y como se mencionó en párrafos anteriores.

En ese orden de ideas tenemos que los beneficios a que nos hemos referido en el presente capítulo son los siguientes:

**De orden.**- El beneficio de orden es aquella prerrogativa de que goza el fiador y consiste en que “el acreedor no puede obligar al fiador a pagar si el deudor no ha sido requerido de pago”.<sup>45</sup>

De lo anteriormente señalado es de donde se desprende el nombre de beneficio de orden en la exigencia de pago, pues como ya se mencionó primeramente se debe de requerir al deudor y luego y solo así poder requerir al fiador, por eso se considera que la obligación del fiador está sujeta a la condición suspensiva negativa en que el deudor principal no pague, igualmente se desprende que si el fiador renuncia al beneficio de orden pero no al de excusión, el acreedor puede demandar a ambos en un juicio único pero en todo caso el fiador conservará el beneficio de excusión aún cuando la sentencia llegase a condenar a ambos al pago. (Art. 2822 C.C.)

Los requisitos para que proceda este beneficio son:

Que no se haya renunciado.

Que se haga valer.

**De excusión:** Es el derecho que tiene el fiador de oponerse a hacer efectiva la fianza en tanto el acreedor no haya ejecutado todos los bienes del deudor, es decir, se le dice al acreedor se dirija en primer término contra los bienes del deudor principal antes de dirigirse contra el que dio fianza.

---

<sup>45</sup> Vid. DOMINGUEZ MARTÍNEZ, José Alfredo. Ob. Cit. p. 742

El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de sus bienes, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2814 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Este beneficio constituye una excepción dilatoria en juicio (este beneficio solo procede una vez).

Los casos en que aún sin requerimiento del fiador, el acreedor está obligado a efectuar la excusión son los siguientes:

Cuando las partes así lo han estipulado;

Cuando el fiador se hubiere obligado tan solo a lo que no se pudiese obtener del principal deudor.

En este caso, el fiador no será responsable de la insolvencia del deudor siempre que concurren los requisitos que señala la norma legal.

Así las cosas, tenemos que el fundamento jurídico del beneficio de excusión se encuentra en lo señalado por el artículo 2815 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, mismo que nos señala lo siguiente:

Artículo 2815: "La excusión consiste en aplicar todo el valor libre de los bienes del deudor al pago de la obligación, que quedara extinguida o reducida a la parte que no se ha cubierto."

Este derecho se justifica por la razón de ser de la fianza, que consiste en proporcionar al acreedor más firmes herramientas de satisfacción de su crédito contra el deudor principal, pero sin desplazar definitivamente a este último de su obligación.

Si el fiador hubiera dado a su vez otro fiador en garantía de sus obligaciones de afianzamiento, este último goza del beneficio de excusión respecto del deudor principal y del primer fiador, es decir, el acreedor deberá ejecutar primero al deudor principal, después al primer fiador y recién entonces está en condiciones de dirigir su acción contra el segundo.

Según la doctrina, para que el fiador pueda hacer valer dicho beneficio se necesita cumplir con los siguientes requisitos:

Que no se haya renunciado expresamente a este beneficio.

Que la fianza no fuese solidaria.

Que el deudor no se encuentre en quiebra o en notoria insolvencia.

Que la obligación afianzada sea civil (y no puramente natural).

Que la fianza no fuese judicial.

Asimismo la ley en su artículo 2817 del Código Civil vigente para el DF, señala como requisitos para que el beneficio de excusión aproveche al fiador los siguientes:

Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago;

Que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito y que se hallen dentro del distrito judicial en que deba hacerse el pago;

Que anticipe o asegure completamente los gastos de excusión

De ser procedente el beneficio de excusión, acarreará las siguientes consecuencias jurídicas:

Cesa la persecución contra el fiador ya que se suspende la entrada en juicio.

Si el acreedor efectúa la excusión de forma omisa o negligente, y el deudor cae entretanto en notoria insolvencia, el fiador solo es responsable en lo que exceda al valor de los bienes que hubiere señalado para la excusión.

Si el acreedor obtiene el pago con la excusión, se produce extinción total o parcial de la fianza según el caso.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2816 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, la excusión no tendrá lugar de encontrarse dentro de los siguientes supuestos:

Cuando el fiador renuncie expresamente a la excusión;

En los casos de concurso o de insolvencia probada del deudor;

Cuando el deudor no puede ser judicialmente demandado dentro del territorio de la república;

Cuando el negocio para que se prestó la fianza sea propio del fiador, y;

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

**De división:** El Beneficio de división consiste en que si hubiera dos o más fiadores de una misma deuda, ésta tendrá que ser dividida entre ellos por partes iguales, aplicándose el régimen de las obligaciones simplemente conjuntas o mancomunadas.<sup>46</sup>

Art. 2827: “Si son varios los fiadores de un deudor por una sola deuda, responderá cada uno de ellos por la totalidad de aquélla, no habiendo convenio en contrario; pero si sólo uno de los fiadores es demandado, podrá hacer citar a los demás para que se defiendan juntamente, y en la proporción debida estén a las resultas del juicio”.

El beneficio de división no funciona de pleno derecho, el fiador interesado debe oponerlo cuando se le reclame más de lo que le corresponde, en este caso constituye una excepción perentoria.

Al igual que el beneficio de excusión, también existen los siguientes requisitos para que proceda el beneficio de división:

Que los fiadores no se hayan obligado solidariamente al pago.

Que los fiadores lo sean del mismo deudor y de una misma deuda.

La regla general es que la división se produzca por partes iguales, excepto:

---

<sup>46</sup>[http://es.wikipedia.org/wiki/Beneficio\\_de\\_divisi%C3%B3n](http://es.wikipedia.org/wiki/Beneficio_de_divisi%C3%B3n) 03/04/10, 11.27

Cuando existe un fiador insolvente; en este caso la cuota de éste gravará a las demás.

Cuando alguno de los fiadores haya limitado su responsabilidad a una cuota o suma determinada.

### **3.3.2 Entre el fiador y el deudor.**

Como ya se ha mencionado en párrafos que anteceden, el acreedor y el fiador pueden contratar aunque el deudor tenga o no conocimiento, pero ello no quiere decir que no se produzcan efectos jurídicos con relación a éste, sino todo lo contrario, por lo que nos permitimos mencionar los siguientes efectos:

Según se desprende del artículo 2830 del Código Civil, el fiador que paga al acreedor subroga en todos y cada uno de los derechos de la deuda y consecuentemente tendrá acción para exigir en pago en contra del deudor principal.

Ahora bien, la ley no hace mención ni distinción de la subrogación, pero se considera apropiado aclarar que el legislador al redactar el artículo 2830 del Código Civil vigente para el Distrito Federal quiso hacer alusión a la subrogación personal y para efectos prácticos se hace de forma categórica tal distinción:

**Subrogación real:** Se verifica cuando una cosa por acuerdo de las partes o por mandato de la ley, se substituye por otra que pasa a ocupar el lugar en substitución jurídica de la primera.

**Subrogación personal:** Es un “acto jurídico en virtud del cual hay una substitución admitida o establecida Ipso Jure, de pleno derecho, por la ley, en el derecho de un acreedor, por un tercero que paga la deuda, o bien presta al deudor fondos para pagarla, permaneciendo idéntica e invariable la relación obligatoria”<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Vid. GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Ob. Cit. p. 990

Así las cosas, y una vez realizada la clasificación y en virtud que es de nuestro interés única y exclusivamente la subrogación personal, en lo subsecuente se utilizara el término subrogación para referirnos a la subrogación personal.

De lo anteriormente expuesto se deduce que la subrogación va unida al pago que hace el deudor con dinero de un tercero (en este caso el fiador), pero sucede que ese pago no cancela o anula la deuda, sino que produce como efecto el desinterés jurídico del acreedor y lo substituye por la persona de un tercero (fiador).

En ese orden de ideas, el fiador que paga debe ser indemnizado por el deudor, aunque éste no haya prestado su consentimiento para la constitución de la fianza, pero si ésta se hubiere otorgado contra la voluntad del deudor, no tendrá derecho alguno para cobrar lo que pagó, sino en cuanto hubiere beneficiado el pago al deudor, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2828 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

De lo anteriormente expuesto, se hace alusión a una indemnización, la cual consiste en lo siguiente:

- I. El deudor indemnizará al fiador de la deuda principal;
- II. El deudor indemnizará al fiador de los intereses respectivos, desde que se haya notificado el pago al deudor, aún cuando éste no estuviere obligado por razón del contrato a pagarlos al acreedor;
- III. El deudor indemnizará al fiador de los gastos que haya hecho desde que notificó al deudor de haber sido requerido de pago; y
- IV. El deudor indemnizará al fiador de los daños y perjuicios que haya sufrido por su causa.

Si el fiador hubiese transigido con el acreedor, no podrá exigir del deudor sino lo que en realidad haya pagado;

Si el fiador hace el pago sin ponerlo en conocimiento del deudor, podrá éste oponerle todas las excepciones que podría oponer al acreedor al tiempo de hacer el pago.

Si el deudor ignorando el pago por falta de aviso del fiador, paga de nuevo, no podrá éste repetir contra aquél, sino solo contra el acreedor.

Si el fiador ha pagado en virtud de fallo judicial, y por motivo fundado no pudo hacer saber el pago al deudor, éste quedará obligado a indemnizar a aquél y no podrá oponer más excepciones que las que sean inherentes a la obligación y que no hubieren sido opuestas por el fiador, teniendo conocimiento de ellas.

Si la deuda fuere a plazo o bajo condición, y el fiador la pagare antes de que aquél o éste cumplan, no podrá cobrarla del deudor sino cuando fuere legalmente exigible.

El fiador puede aun antes de haber pagado, exigir que el deudor asegure el pago o lo que releve la fianza en los siguientes casos:

Si fuere demandado judicialmente por el pago;

Si el deudor sufre menoscabo en sus bienes, de modo que se hallen en riesgo de quedar insolvente;

Si pretende ausentarse de la República;

Si se obligó a relevarlo de la fianza en tiempo determinado, y éste ha transcurrido; y

Si la deuda se hace exigible por el vencimiento del plazo. (Art. 2836 C.C.)

### **3.3.3 Entre cofiadores.**

En materia de fianza, puede presentarse el caso en el que un mismo deudor respecto de una misma deuda tenga dos o más fiadores, no refiriéndonos a que un fiador lo sea de otro fiador sino que todos los fiadores participen en el mismo negocio jurídico.

Así las cosas, si son varios los fiadores del mismo deudor y por una misma deuda, el que la haya pagado podrá reclamar de cada uno de los otros la parte proporcional que les corresponda satisfacer, y si alguno de ellos es insolvente, la parte de éste se

distribuirá entre los demás en la proporción que corresponda, y para ello es preciso que se haya pagado en virtud de demanda judicial, o hallándose el deudor principal en estado de concurso. (ART. 2837 C.C.)

Los cofiadores podrán oponer al que pagó las mismas excepciones que habrían correspondido al deudor principal contra el acreedor, excepto a las puramente personales de este último, o del fiador que hizo el pago.

A lo anteriormente expuesto, se le denomina beneficio de división, mismo que ya fue detallado en párrafos que anteceden.

También cabe aclarar que sin existir solidaridad pasiva, puede exigirse la totalidad de la deuda de cada uno de los cofiadores, sin perjuicio de que pueda valer frente al acreedor el beneficio de división al ser demandado uno solo de ellos; es decir que a pesar de existir pluralidad de deudores y no haber solidaridad pasiva, no se divide automáticamente la deuda en tantas partes como deudores haya. Incluso si el fiador fallece, la deuda se divide en tantas partes como herederos deje dicho el fiador.<sup>48</sup>

Por otra parte tenemos que se puede presentar un tercero fíe a uno de los fiadores de la deuda principal, esta situación la ha contemplado el legislador mexicano al estipular que el que fía al fiador, en el caso de insolvencia de éste, es responsable para con los otros fiadores, en los mismos términos en que lo sería el fiador, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2841 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

### **3.4 Extinción de la fianza**

Se considera apropiado para el estudio de la extinción de la fianza, hacerlo de una manera separada, ya que por su carácter accesorio, resulta didáctico realizar las siguientes clasificaciones para la comprensión de la extinción de la fianza.

---

<sup>48</sup> Vid. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. pág. 466

Art. 2842: “La obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor y por las mismas causas que las demás obligaciones”.

La fianza se extingue:

Por extinción en vía principal.

Por compensación: Se presenta esta situación cuando el acreedor y el fiador reúnan la calidad de deudores y acreedores recíprocamente.

Por confusión de derechos: Y se actualiza cuando el fiador reúna la doble calidad de acreedor y deudor. (Art. 2843 C.C.)

Por remisión de la deuda hecha a favor del fiador: Si el acreedor hace remisión expresa al fiador, la fianza se extingue pero subsistirá la obligación del deudor principal.

Por novación sin autorización del fiador.

Por prórroga o espera concedida al deudor por el acreedor y sin consentimiento del fiador: Al respecto, el legislador señala lo anterior en lo dispuesto por el artículo 2846 del Código Civil vigente para el Distrito Federal y que a la letra dice:

Artículo 2846: “La prórroga o espera concedida al deudor por el acreedor, sin consentimiento del fiador, extingue la fianza”.

Por la quita que traiga como consecuencia nuevos gravámenes o condiciones a la obligación principal, lo anterior, según se desprende el artículo 2847 del Código Civil, que al efecto nos establece lo siguiente:

Artículo 2847: “La quita reduce la fianza en la misma proporción que la deuda principal, y la extingue en el caso de que, en virtud de ella, quede sujeta la obligación principal a nuevos gravámenes o condiciones”.

Extinción por vía de consecuencia:

Por pago.

El pago, se considera la forma idónea de extinguir la fianza, aclarando que el pago no consiste únicamente en un dar consistente en dinero, sino mas bien es el cumplimiento de la prestación prometida y puede consistir en dar, hacer o no hacer, o en un término más concreto, cumplir con lo pactado.

#### La dación en pago

Como bien se mencionó, la dación en pago es una forma de extinguir las obligaciones y más en concreto la fianza materia de estudio en el presente trabajo, y se presenta según la doctrina “cuando el deudor, con el consentimiento del acreedor, le entrega a este una cosa distinta de la debida, quien la acepta con todos los efectos legales del pago.”<sup>49</sup>

#### La novación

Debemos recordar que hay novación de un contrato cuando las partes que intervienen en el, lo alteran o modifican sustancialmente, y como consecuencia se sustituye la obligación por una nueva.

De lo anterior se desprenden los siguientes elementos:

Que la obligación nueva sustituya a una antigua;

Que exista una modificación sustancial entre ambas obligaciones;

Que exista la intención de novar; y

Que haya capacidad en las partes para verificar la novación.

Una vez cumplidos los anteriores elementos, se considera que ha quedado extinta la obligación anterior, en este caso la fianza.

#### La remisión de la deuda

---

<sup>49</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo V. Ob. Cit. p. 625

Cabe recordar que la remisión de la deuda es el medio de liberación por excelencia y consiste en un “acto unilateral o bilateral por virtud del cual el acreedor libera al deudor de su obligación.”<sup>50</sup>

Por prescripción

Recordando que la prescripción es la forma de adquirir un derecho o de liberarse de obligaciones por el transcurso del tiempo, y se perfecciona en el contrato de fianza cuando el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo, según lo dispone el artículo 2848 del Código en cita.

La fianza también se extingue por caducidad, y se traduce cuando el acreedor, sin justa causa deja de promover por más de tres meses en el juicio entablado contra el fiador, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2848 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

---

<sup>50</sup> *Ibidem.* p. 653

## CAPÍTULO IV

### TÁCITA RECONDUCCIÓN

Para analizar el tema que nos trae a este estudio se nos hace pertinente recabar definiciones para posteriormente emitir una propia en base a lo dicho por los Doctos en Derecho.

Al decir del maestro Rafael de Pina Vara menciona que la tácita reconducción es: “El efecto producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada, una vez que el plazo del arrendamiento terminó, y que consiste en que se tenga por celebrado un nuevo contrato sobre la misma cosa y en idénticas condiciones que el anterior”.<sup>51</sup>

Por otro lado tenemos la definición del Licenciado Ricardo Treviño García que a la letra dice: “Cuando el arrendatario, una vez que ha terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa en el uso o goce de la cosa, y el arrendador acepta el pago de la renta, tiene lugar la tácita reconducción, por la manifestación tácita de la voluntad”.<sup>52</sup>

Es así como nosotros podemos emitir una definición en base a las ya expuestas siendo la siguiente: “Una vez que ha concluido el contrato de arrendamiento debido al tiempo establecido y en forma consecuente el arrendatario continúa con el pago normal de la renta del inmueble y toda vez que el arrendador acepta esta situación sin mediar acuerdo de por medio y viendo que las partes lo aceptan estaremos ante la presencia de la tácita reconducción”.

La terminación del plazo expreso se encuentra previamente determinado para ello y todavía podemos observar que cuando en un contrato celebrado por tiempo determinado, el arrendatario continúa en posesión del inmueble y el arrendador

---

<sup>51</sup> Vid. DE PINA, Rafael y DE PINA VARA Rafael. Ob. Cit. p.468

<sup>52</sup> Vid. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES. 5ª Edición, Porrúa, México, 1972. p.166 y 167

percibiendo las rentas, se entiende prorrogado por tiempo indeterminado. (Art. 2487 C.C.)

Ahora bien en un afán de esclarecer nuestro tema en cuestión debemos resaltar la diferencia entre tácita reconducción y prórroga de los contratos encontrándonos que aún cuando ambas figuras del arrendamiento tienen de común que el contrato prorrogado o reconducto sea de plazo fijo y la continuación de sus efectos después de terminado éste, tienen notables diferencias que la distinguen:

La prórroga es un derecho que se da al arrendatario que está al corriente en el pago de sus rentas y si éste quiere hacer uso de él, tendrá, antes de que termine el contrato, que convenirlo expresamente con el arrendador, en caso de negativa de éste demandárselo judicialmente, y tal prórroga tratándose de finca urbana tendrá por efecto que el arrendamiento continúe por un año más, esto es, tiene un plazo fijo;

En la tácita reconducción no tiene que demandarla el arrendatario; sino simplemente se realiza por la tolerancia del arrendador de que el arrendatario continúe en el uso y goce de la finca arrendada, con la circunstancia de que en este caso se realiza una prolongación del contrato con la modificación legal de ser por tiempo indefinido, pero quedando vivos los demás pactos del contrato reconducto.

Lo anterior nos aclara la diferencia entre un término y otro lo cual no da lugar a confusiones ya que cuando el arrendatario, una vez que ha terminado, expresa el artículo 2487 del Código Civil Vigente, continúa con el uso o goce de la cosa sin oposición del arrendador, es decir, continuará el contrato de arrendamiento, por la manifestación tácita de la voluntad.

En el caso anterior, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

En este caso el contrato se transforma, de tiempo fijo, en un contrato de término indeterminado, que se regirá por el artículo 2478 del Código Civil Vigente.

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

Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario, según lo establece el propio artículo 2487 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal.<sup>53</sup>

#### **4.1 Efectos.**

Al mencionar los efectos de la figura conocida como la tácita reconducción nos remitimos inmediatamente a la relación jurídica propia del contrato por tiempo determinado ya que nuestro tema de estudio se da una vez concluido dicho término y en la que aparecen como partes el arrendatario, el arrendador y consecuentemente el fiador.

Si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario, sin oposición en el goce y uso del predio, y éste fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modificándose el contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo a indefinido.

El arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a la que pagaba, pues sólo en los contratos a plazo fijo, se puede saber qué tiempo ocupó el inquilino del local, excediéndose del plazo pactado originariamente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la tácita reconducción.

Para que el arrendatario continúe y sea dejado en goce de los locales arrendados; presume la ley entonces que las partes han pensado celebrar un nuevo

---

<sup>53</sup> Vid. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Ob. Cit. p. 777

arrendamiento, que se forma por la tácita reconducción (de *conductio*, acción, de tomar una cosa en arrendamiento). Este fenómeno jurídico implica que los acontecimientos no desmientan la presunción legal y si el arrendatario sólo se mantiene en goce contra la voluntad del arrendador, la tácita reconducción no se realiza, y menos aún si se le había notificado el despido.

Tiene efecto la rescisión si el arrendatario no cumple con el pago de la renta dentro del término una vez que exista la tácita reconducción, por lo que no debe haber incumplimiento del contrato y más aún debe seguirse realizando dentro de lo convenido en el mismo, por lo que el pago no podrá ser fuera de tiempo ni mucho menos esperar a que sea un cobro judicial.

El nuevo arrendamiento produce efectos que son regulados por el artículo relativo a los arrendamientos hechos sin escrito, lo que significa que es considerado como celebrado para una duración indeterminada; se prolongará hasta tanto que una de las partes no comunique su terminación a la otra, observando los plazos fijados por el uso del lugar, en este aspecto obedece a un estatuto distinto del arrendamiento original, el cual en hipótesis, se había convenido para una duración determinada.

Aquí hay un ordenamiento nuevo y podemos concluir que la caución dada para el arrendamiento original no se extiende a su prolongación; la tácita reconducción no le es oponible y es preciso decidir lo mismo para todas las garantías, reales o personales, que habían sido dadas por el arrendatario en consideración a un arrendamiento cuya duración había sido fijada de modo preciso.

En el nuevo arrendamiento es necesario considerar que ha sido pactado tácitamente en las mismas condiciones, de precio sobre todo, que el anterior, ante lo cual observamos que lo que cambió fue la temporalidad.

## 4.2 Tácita reconducción.

De acuerdo a nuestra definición emitida anteriormente en la que una vez que ha concluido el contrato de arrendamiento debido al tiempo establecido y en forma consecuente el arrendatario continúa con el pago normal de la renta del inmueble y toda vez que el arrendador acepta esta situación sin mediar acuerdo de por medio y viendo que las partes lo aceptan estamos ante la presencia de la tácita reconducción de ahí que podemos esclarecer los requisitos para que opere siendo los siguientes:

La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato

La falta de oposición del arrendador al respecto.

Como nuestro Código Civil no fija cuál es el plazo legal para que el arrendador exprese su oposición a la tácita reconducción queda a la prudencia del Juzgador considerarlo de acuerdo con la naturaleza del arrendamiento y demás circunstancias del caso. Así sobre el particular, la Suprema Corte ha resuelto que no es prudente establecer que la tácita reconducción opera al día siguiente de vencido el plazo del arrendamiento, pues precisa esperar un plazo moderado para considerar que no hubo oposición a que el arrendatario continúe con el goce y uso del predio, así como que ese plazo tácito no podrá ser menor de diez días, tiempo suficiente para que se manifieste la voluntad del arrendador. Por tanto, notificada la terminación del arrendamiento cinco días después de concluido debe considerarse que es oportuna y válida, la oposición a su continuación, y en consecuencia, que no puede producirse la tácita reconducción.

Si después de terminado el plazo establecido en el contrato y su prórroga si la hubo, el arrendatario continúa sin oposición en el uso o goce de la cosa, se entenderá prorrogado por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta conforme a lo convenido en el contrato.

En el supuesto de la tácita reconducción, cualesquiera de las partes puede dar por terminado el contrato previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico.

Para que la tácita reconducción se dé, el inquilino debe continuar en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del plazo señalado en el contrato y que no exista oposición por parte del arrendador y la oposición debe llevarse a cabo para que no opere la tácita reconducción, en el plazo de diez días contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

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

Según la doctrina se denomina tácita reconducción, a la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y acepta el pago de la renta.

En la tácita reconducción existe, pues, un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el arrendador, de permitir que se continúe con esa situación. Tiene lugar la tácita reconducción, cuando se vence el contrato de arrendamiento, o su prórroga, si la hubo de tal manera que se transforma de término fijo en término voluntario si se tratare de una finca urbana, o bien sí se entenderá renovado el contrato por un año más, si el predio fuere rústico.

De lo anterior podemos deducir que no debe haber hecho o circunstancia alguna que sean contrarios al libre y deliberado consentimiento del arrendador, sin embargo no

hay precepto alguno que determine cuánto tiempo es necesario, después de haber expirado el señalado a la duración del contrato, para que se entienda éste renovado, sin duda alguna porque es imposible determinarlo de una manera uniforme para todos los lugares, aunque también sabemos que esta situación que se da en la realidad debe estar sometida al arbitrio de los tribunales, que deben decidirla según los usos locales, la naturaleza del predio arrendado y otras circunstancias especiales.

Como ya se ha mencionado, la tácita reconducción aparece una vez fenecido el contrato de arrendamiento inmobiliario, el arrendatario continúa con el goce del inmueble arrendado y el arrendador no se opone a ello.

Ahora bien, de lo anterior se desprende un factor muy importante, “la temporalidad” en la vigencia del contrato, ya que la Suprema Corte de Justicia de la Nación estima que es necesario un contrato por tiempo determinado para que opere dicha figura jurídica.

La tácita reconducción está regulada en el Código Civil y exactamente en ese sentido la doctrina la denomina como la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe con el uso de la cosa y acepta el pago de la renta.

Como ya lo expusimos anteriormente en consecuencia, no basta para que se tenga por renovado el arrendamiento que el arrendatario continúe con el goce y uso de la cosa arrendada; sino que es necesario además que el arrendador no le haga oposición alguna, o lo que es lo mismo, que haya continuado en el goce de esa cosa a ciencia y paciencia de éste, y no sin su noticia y contra su voluntad.

Es decir que no debe haber hecho o circunstancia alguna que sea contrario al libre y deliberado consentimiento del arrendador.

El Código Civil, no tiene precepto alguno que determine cuánto tiempo es necesario, después de haber expirado el señalado a la duración del contrato, para que se entienda éste renovado, sin duda alguna porque es imposible determinarlo de una manera uniforme para todos los lugares; de ahí que se considera necesario se

someta al arbitrio de los tribunales, que deben decidirla según los usos locales, la naturaleza del predio arrendado y otras circunstancias especiales.

### **4.3 Jurisprudencia**

En relación a la Jurisprudencia que también de obvio debe incluirse en cualquier análisis debemos notar que según el octavo párrafo del artículo 94 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde expresamente se lee: “La ley fija 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”.

Esa disposición constitucional y diversas resoluciones a través de las cuales se define el concepto de jurisprudencia en el sentido de que ésta no es una ley, sino la interpretación de ella, y que aquélla no deja de ser la interpretación que de la ley hace el órgano jurisdiccional y que no puede tener el alcance de derogar la ley ni equipararse a ésta; entonces la Jurisprudencia es sólo la que interpreta, no la que inventa o integra o complementa la ley. En ese sentido la Jurisprudencia dentro del ordenamiento jurídico mexicano permite calmar las lagunas de la ley y flexibilizar el sistema de Derecho Legislado.

Precisamente al respecto de esta interpretación de la ley es que encontramos la relacionada con la tácita reconducción que opera cuando el inquilino permanece en el uso y disfrute del inmueble arrendado, después de concluido el término del contrato de arrendamiento, sin oposición del arrendador y cuya figura (tácita reconducción), no tiene momento a partir del cual se produzca por lo que la Jurisprudencia ha expuesto que “la ley no determina el tiempo que deba transcurrir sin oposición para estimar reconducida la convención, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el plazo de diez días”.

La Tesis de Jurisprudencia hace años quedó formada. Empero realizado el examen de las ejecutorias no se hace alusión a los diez días ni al vacío legislativo.

Otra Jurisprudencia remite a “la prudencia del juzgador” y que “ese plazo tácito no podrá ser menor de diez días”.

Para que exista la tácita reconducción debemos tener en primer lugar el vencimiento del plazo, siendo esta la causa normal o mejor dicho natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo con la definición que en su momento dimos en base al Artículo 2398 del Código Civil Vigente.

Cabe señalar que esta terminación opera de pleno derecho, ya que para que se dé no requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado. Sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución del inmueble arrendado dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción o prórroga tácita del contrato conforme a la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia y la cual mencionamos subsecuentemente.

#### ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.

Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la oposición, por lo que se ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

#### PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 587/90. Ernesto Pérez Duarte. 13 de junio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario:

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, tesis 122, página 81, bajo el rubro "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.".

Nos queda claro que para que se dé la tácita reconducción deberá haber contratos por tiempo fijo y una vez cumplido dicho plazo se convertirá en indefinido un contrato por tiempo determinado como lo aclara la siguiente Jurisprudencia.

#### ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE.-

Los artículos 2486 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del predio, y éste fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modifican el contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo, a indefinido. La segunda parte del artículo 2487 citado, confirma esta conclusión, al disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a la que pagaba, pues sólo en los contratos a plazo fijo, se puede saber qué tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originariamente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la tácita reconducción.

Quinta

Época:

Amparo civil directo 4333/40.-Administración Obrera de los Ferrocarriles Nacionales de México.-18 de junio de 1942.-

Unanimidad de cuatro votos.-Relator: Hilario Medina.

Amparo civil directo 9618/44.-Compañía de Inmuebles "Trinidad", S.A.-25 de junio de 1945.-Unanimidad de cuatro votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo 10050/44.-Compañía de Inmuebles "Trinidad", S.A.-23 de octubre de 1945.-Unanimidad de cuatro votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo civil directo 6419/45.-Ruiz Rivera Manuel.-29 de julio de 1946.-Cinco votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo civil directo 603/46.-García viuda de Martínez Julieta.-2 de septiembre de 1946.-Unanimidad de cuatro votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente.

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, página 82, Tercera Sala, tesis 123.

Nota: Los artículos que interpreta la jurisprudencia, 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, si bien el primero se derogó y el segundo se reformó, tienen aplicación a casos específicos conforme al transitorio segundo del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de 23 de septiembre de 1993. Véase la nota general número 4.

Estas Jurisprudencias nos dejan ver con claridad que cuando las partes no han señalado plazo de duración al arrendamiento o han convenido en que su duración sea indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de ellas puede darlo por concluido mediante un preaviso fehaciente dado a la otra parte con dos meses de antelación si

se trata de un predio urbano o de un año si el inmueble es rústico, (Art, 2478 C.C.),pero si bien es cierto que esta anticipación del preaviso es válido para los contratos por tiempo determinado, también lo es que en los contratos pactados por tiempo indefinido, el preaviso mencionado puede celebrarse en cualquier momento ya que tal plazo de dos meses no es imperativo para este caso.

ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN. TESIS ACLARATORIA. De los términos de los artículos 2486, 2487 y 2488 del Código Civil vigente en el Distrito y Territorios Federales, se desprende que la prórroga del contrato de arrendamiento y la tácita reconducción que establece, son para los casos no previstos expresamente en el contrato, supuesto que dichos preceptos tratan de prórroga de posibilidad de aumento de renta y de duración de la tácita reconducción; de manera que si en el mismo contrato quedó estipulada la continuación del arrendamiento, después del plazo fijado, no puede decirse que al expirar éste, haya concluido aquél, sino más bien, que se estipularon dos términos, uno fijo, obligatorio para ambas partes, es decir, forzoso y otro indefinido, voluntario, después del determinado, si el inquilino seguía ocupando la casa, no siendo, por tanto, el caso de prórroga legal ni de tácita reconducción, ya que expresamente quedó prevista la continuación del arrendamiento.<sup>54</sup>

Con lo mencionado anteriormente nos queda claro que no se encuentra establecido específicamente en el Código Civil en comento, sin embargo la Jurisprudencia emite sus juicios para aclarar determinada situación de aplicación en determinados casos y sobre todo se refiere a la generalidad de los mismos.

ARRENDAMIENTO, FIADOR EN EL. NO QUEDA OBLIGADO AL OPERAR LA TACITA RECONDUCCION.

---

<sup>54</sup> SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN. TOMO LXIX. ENRÍQUEZ FILIO, Antonio. Pág. 3741

Aun cuando el fiador en un contrato de arrendamiento, haya renunciado a los beneficios de orden y excusión, así como en lo que le favorezcan disposiciones contenidas en los artículos 2734, 2735, 2738, 2739, 2740 y 2741 del Código Civil del Estado de Nuevo León, estas disposiciones se refieren al contrato de fianza en lo general, y es el artículo 2382 del propio código el que norma la relación entre el fiador y las demás partes, tratándose de contratos de arrendamiento en los que ha operado la tácita reconducción, pues en estos casos la referida disposición, que es la norma especial, determina que cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 53/81. Luis González Esquivel. 21 de agosto de 1981. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe García Cárdenas.

Nota: En el Informe de 1981, la tesis aparece bajo el rubro "ARRENDAMIENTO. EL FIADOR NO QUEDA OBLIGADO AL OPERAR LA TACITA RECONDUCCION.".

**Genealogía:**

Informe 1981, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 6, página 253.

#### **4.4 Problemas derivados de la tácita reconducción.**

En este apartado cabe mencionar las desventajas y censuras que por regla general ha dado lugar la fianza, pues se ha hecho notar la complejidad y dificultad de las relaciones jurídicas que derivan de este contrato, en forma directa o indirecta y, sobre todo, el hecho de que la fianza, cuando no se trata de una fianza de empresa,

es frecuente motivo de abusos de la amistad y produce de ordinario en la práctica la apatía o la inmoralidad del deudor principal, al igual que el peligro que se sigue corriendo por el acreedor de no cobrar si resulta insolvente también el fiador.

En un contrato de arrendamiento, el fiador usualmente es la parte más desprotegida porque asume todas las obligaciones del mismo modo que el arrendatario, pero con la desventaja de que no será él quien habite el inmueble. Lo más común es utilizar el término obligado solidario para quien firma como fiador, porque precisamente se solidariza en todas las obligaciones y deudas en que incurra su fiado.

En los contratos de arrendamiento se establecen con toda claridad las obligaciones mutuas que adquieren el arrendador y el arrendatario entre sí, y adicionalmente se hace comparecer al fiador, quien garantiza el cumplimiento por parte del arrendatario, por lo que igualmente queda comprometido con el arrendador. Lo más curioso es que aunque se establece una relación entre el fiador y el fiado, ésta nunca se regula en el mismo contrato, ni se celebra ningún otro que establezca las condiciones de la fianza otorgada. En términos más sencillos, no queda pactado nada entre el fiador y el fiado para el caso de que éste último incumpla y el primero deba responder por los adeudos. El fiador se queda sin elementos sólidos para posteriormente solicitar o demandar a su fiado por lo que pagó en su nombre.

En la tácita reconducción se encuentran tres sujetos inmiscuidos en su dinámica; son el fiador, el acreedor y el deudor. El primero se obliga con el segundo a pagar por el tercero si éste no lo hace. La relación jurídica surge entre el fiador y el acreedor. Ambos acuerdan el pago por el primero al segundo si el deudor de éste no paga, mismo acuerdo que es la esencia del contrato; de esa manera, para su funcionamiento no se requiere intervención alguna del deudor.

El artículo 2796 del Código Civil establece en lo conducente que el deudor puede consentir en que el fiador pague por él, puede también ignorar el acuerdo o puede oponerse inclusive a la celebración de la fianza. Su participación en suma no es indispensable y si la hubiere, en nada influye para la estructura del contrato; hay una relación entre el deudor y un tercero, dicha relación surge del acuerdo de voluntades

entre los indicados con la aceptación de uno o de otro por el ofrecimiento o pedimento del que corresponda.

En el arrendamiento tenemos su carácter temporal siendo éste un elemento esencial, si después de la prórroga de un año continúa el inquilino sin oposición del arrendador en el uso y goce del inmueble arrendado, aunque esa prolongación hubiera perturbado el plazo de dos años, no puede estimarse que ya hizo uso el arrendatario de su derecho a la prórroga por otros dos años más, ya que en ese caso habría operado antes la tácita reconducción, o sea la prórroga de contrato por tiempo indefinido y no se trataría de una prórroga solicitada a voluntad del arrendatario, por lo que en ese caso podría en cualquier momento posterior al vencimiento del contrato y ya durante la vigencia de la tácita reconducción solicitar el arrendatario la prórroga por otros dos años más de su contrato de arrendamiento.

Cuando las partes no señalan plazo de duración del nuevo contrato de arrendamiento o han convenido en que su duración sea indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de ellas puede darlo por concluido mediante previo aviso; por otro lado el vencimiento del plazo anterior no pone fin al arrendamiento como ya lo analizamos sin embargo podemos hablar de prórroga convencional o legal en el caso que nos ocupa de forma tácita entre arrendador y arrendatario en el caso de la tácita reconducción, el silencio del arrendador y la actitud del arrendatario se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prolongarla por tiempo indefinido en relación a una finca urbana.

Esta prórroga legal del contrato existe en tres casos:

En los contratos de inmuebles a plazo fijo y sujetos al régimen común de todo arrendamiento, tiene derecho el arrendatario a solicitar que se le prorrogue por más de un año más la duración de dicho contrato.

En los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, puede el inquilino, después de terminado el año forzoso mínimo o la tácita reconducción en su caso, la prórroga hasta de dos años más.

Ciertos contratos de arrendamiento quedan prorrogados por tiempo indefinido y por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas.

En consecuencia tenemos también que una vez que ha transcurrido la prórroga legal por un año para dar paso a la tácita reconducción deben existir las siguientes condiciones:

Es un beneficio para el arrendatario.

Una vez iniciada no podrá prorrogarse ya que no puede prorrogarse lo que no existe según la Jurisprudencia.

El inquilino debe encontrarse al corriente en el pago de sus rentas.

Durante el año legal antes de la tácita reconducción puede haber renuncia por parte del arrendatario.

El arrendador puede allanarse simplemente, pero sin firmar un nuevo contrato, dejando sólo transcurrir el año de prórroga o bien allanarse a dicha petición, pero con la exigencia del pago de un aumento del diez por ciento en las rentas, o en otro sentido oponerse a la citada petición, siempre que manifieste el arrendador su deseo de habitar la casa.

#### **4.5 Posibles soluciones en relación al fiador.**

Como ya fue mencionado en apartado anterior el fiador es una persona distinta al arrendador y al arrendatario que en una determinada obligación deberá pagar al arrendador en caso de que el arrendatario no cumpla con lo establecido en el contrato; su obligación se garantiza en forma subsidiaria con su patrimonio, una vez cubierta la deuda por el fiador el deudor queda liberado.

Usualmente los contratos prevén que la renta debe ser pagada dentro de los cinco o diez primeros días de cada mes y por el mes adelantado, lo cual no siempre se cumple con puntualidad, después de este problema se presentan otros más como lo

es el que el arrendatario no desocupe el inmueble una vez concluido el plazo del arrendamiento o si habrá que demandarle judicialmente la desocupación.

Por otro lado tenemos que la obligación del fiador se extiende única y exclusivamente a entregar una cantidad de dinero, esto es son obligaciones de hacer, al fiador no se le puede obligar a la ejecución forzosa, en cambio si se puede forzar al obligado solidario, como lo indica el artículo 2800 del Código Civil Vigente: “Puede también obligarse el fiador a pagar una cantidad en dinero, si el deudor principal, no presta una cosa o un acto determinado”.

En ese mismo sentido podemos mencionar que el fiador tiene también a su favor el que la cantidad a cubrir siempre sea menor pero nunca mayor a la obligación principal. Por ejemplo si se adeuda la cantidad de \$1 000.00 el fiador no se puede obligar a pagar \$1 100.00, si no se estipula la cantidad exacta a la que se obliga el fiador, se entiende que la fianza es por el valor total de la deuda.

Puede ser objeto de fianza una obligación futura cuyo importe no sea aún conocido, sin embargo no se podrá reclamar contra el fiador hasta que la deuda sea líquida.

Regularmente el fiador celebra el contrato a ruego del deudor, siendo esta situación muy normal y el deudor está obligado a pagar a sus acreedores oportunamente para que el fiador no sea molestado en su patrimonio, sin embargo puede:

Solicitar la restitución de la cantidad pagada;

Solicitar la restitución del pago de los intereses por las cantidades pagadas;

El pago de los gastos realizados desde que fue requerido el pago;

Recibir el pago de los daños y perjuicios sufridos;

También podrá exigir al deudor el aseguramiento del pago.

Asimismo el fiador puede solicitar se le releve de la fianza si fue demandado judicialmente por el pago; si existe peligro de que el deudor quede en estado de insolvencia; si el deudor pretende ausentarse del país; si el deudor se obligó a

relevarlo de la fianza en un tiempo determinado que haya transcurrido; si la deuda se hace exigible por el vencimiento del plazo.

Por otro lado tenemos que aún cuando en un contrato de arrendamiento haya sido parte el fiador como ya lo explicamos líneas arriba y con todas las salvedades que se presentan encontramos que una vez que se inició la tácita reconducción no se menciona ya al fiador en razón de que el mismo no tiene ya injerencia en esa figura debido a que su función termina al término del contrato y aún cuando el arrendador no se opone en absoluto, podemos deducir que su función está restringida a la temporalidad del contrato mencionado por lo que, en la tácita reconducción no interviene por lo que el arrendador estará al cumplimiento únicamente del arrendatario sin contar con garantía alguna para obtener el pago establecido al inicio del contrato.

La ley señala diversos supuestos en los que se extingue la obligación del fiador respecto del contrato, que suscribe como tal, pero la mayoría de ellos son renunciables, es decir que en el mismo contrato el fiador renuncia a dichos beneficios, por lo que su obligación de responder por el arrendatario no cesará hasta que el inmueble sea devuelto al arrendador a su entera satisfacción, cabe mencionar que al fiador se le obliga usualmente a responder no sólo por el pago de la renta como tal, sino también por todos los servicios accesorios como luz, agua, cuotas de mantenimiento, etc., y muy especialmente por los daños que el arrendatario pudiese causar al inmueble por un uso abusivo o mala fe.

Es necesario aclarar que iniciándose la tácita reconducción será el mismo arrendador quien siga habitando el inmueble y el fiador estará en disposición de seguirlo siendo por propia voluntad o terminar con esa obligación de manera inmediata y sin que medie presión alguna.

En consecuencia, tenemos que ante la figura de la tácita reconducción el fiador termina su intervención debido a que ya no es considerado como parte en el nuevo contrato iniciado por el arrendatario y el arrendador quien al no oponerse al uso y goce del predio lleva a cabo de manera voluntaria el acuerdo tácito.

Aunado a todo este análisis proponemos en relación al fiador y la tácita reconducción lo siguiente:

1º. Aunque se establezca solidaridad entre deudor y fiador, la fianza seguiría siendo una obligación accesoria.

2º. El fiador seguirá gozando de los beneficios de excusión y de división.

3º. Podrá solicitar la exoneración de la fianza pasados cinco años desde que la de, siempre y cuando no esté sujeta a extinguirse en un tiempo determinado.

4º. Tendrá derecho a pedir el embargo de bienes del deudor principal en los casos que fuese demandado, o que venciese la deuda y éste no la pagase.

5º. Su relación se extinguirá por la extinción de la obligación principal o por prórroga que el acreedor conceda al deudor.

Al término del contrato, y sin aviso previo de prórroga o no desalojo oportunamente al fiador, se extingue la fianza ya que debe ser de su conocimiento cualquier situación que surja fuera del contrato inicial por lo que si no se da el respectivo aviso se extinguiría la fianza inmediatamente puesto que son sus bienes y pertenencias lo que podría exponer a su pérdida.

Asimismo, si el arrendador concede de manera tolerante la permanencia del arrendatario y continúa cobrando su renta respectiva, sea de manera expresa por convenio que extienda por un tiempo más o menos largo el arrendamiento, las obligaciones del fiador habrán cesado, siendo su obligación por el tiempo originalmente fijado.

Por último podemos mencionar que en todo contrato de arrendamiento la persona más desprotegida es la que interviene como fiadora del arrendatario, puesto que sin conocer su historial arrendaticio o sus antecedentes legales ante los Juzgados o Municipios en donde se encuentre el inmueble, compromete su patrimonio para garantizar el pago de las rentas que el arrendatario deje de pagar así como los daños que cause al inmueble por ello, ante esto se sugiere al fiador cerciorarse de la solvencia legal del arrendatario antes de firmar el contrato de arrendamiento.

Por lo anteriormente expuesto se propone lo siguiente:

- ✓ Reformar el Código Civil para el Distrito Federal para adicionar en el artículo 2478 del Código Civil vigente para el Distrito Federal de la siguiente manera:

<b>DICE:</b>	<b>DEBE DECIR</b>
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 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.  <b><u>Si alguna persona se compromete con el arrendador a pagar por el arrendatario si éste no lo hace, podrá concluir su obligación previo aviso por escrito dado al arrendador, 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.</u></b>

Con la reforma que se propone, se pretende que si existe un tercero obligado para garantizar el arrendamiento, este se pueda dar por terminada su relación contractual previo aviso fehaciente, esto en los contratos celebrados por tiempo indeterminado o en los tácitamente reconductos.

- ✓ Reformar el Código Civil para el Distrito Federal para adicionar en el artículo 2487 del Código Civil vigente para el Distrito Federal de la siguiente manera:

<b>DICE:</b>	<b>DEBE DECIR</b>
<p>Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continua sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478.</p> <p>Las obligaciones contraídas por un tercero con el objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.</p>	<p>Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continua sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478.</p> <p>Las obligaciones contraídas por un tercero con el objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, <b><u>una vez vencido el término del plazo determinado subsistirán si continúan las obligaciones del arrendamiento, salvo convenio en contrario.</u></b></p>

La reforma que se propone, se traduce en que el fiador continuara con su calidad mientras dure el arrendamiento, esto es, si se da la tácita reconducción, el fiador continuará obligado a responder por el arrendatario en caso de incumplimiento, ya que como se ha mencionado en el desarrollo del presente trabajo, la fianza es un contrato accesorio y que sigue la suerte del principal, en este caso el arrendamiento, es decir, si continúa el arrendamiento, continúa la fianza.

## **Conclusiones:**

**Primero.-** El contrato de arrendamiento destinado para la habitación existe desde hace cientos de años no solo en México sino en todo el mundo y su cobra gran importancia al ser la habitación de primera necesidad, motivo por el cual se va incrementando día a día muy lejos de extinguirse, mismo que se ha modificado al pasar de los años y dependiendo de las necesidades de los ciudadanos y formas de gobierno, pero conservando la misma esencia.

**Segundo.-** Al ser un contrato, en el arrendamiento inmobiliario surgen derechos y obligaciones para las partes, las que se encuentran establecidas en el Código Civil, y para dirimir los problemas rigen su procedimiento el Código de Procedimientos Civiles, y para este trabajo nos enfocamos al aplicable para el Distrito Federal.

Los principales derechos consisten en cuanto al arrendador a que le sea pagada la renta, y la restitución del bien al finalizar el arrendamiento, mientras que el principal derecho para el arrendatario es la transmisión temporal del bien inmueble que se traduce en la posesión, y por otra parte tenemos las obligaciones que son reciprocas, el arrendador de ceder el uso temporal del bien y del arrendatario de pagar la renta.

En caso de adoptar la fianza para garantizar el contrato, el fiador solo se hace acreedor de obligaciones como es la de pagar la deuda en caso de que su fiado no lo haga bajo las condiciones establecidas en los contratos.

**Tercero.-** Al surgir derechos y obligaciones como consecuencia de la relación contractual se originan frecuentemente problemas por diversas circunstancias entre las que resalta la ignorancia en el momento de celebrar los contratos, principalmente si no son elaborados por conocedores de la materia, ya que se dejan de contemplar aspectos importantes como la vigencia, el lugar y época de pago de rentas, el incremento anual de renta, lo relativo al fiador entre otros, viéndose reflejado en los juzgados de arrendamiento que día a día se ven más congestionados.

**Cuarto.-** Enfocándonos en concreto de lo que es el arrendamiento inmobiliario destinado a la habitación en el Distrito Federal, tenemos que la vigencia no será menor de un año forzoso para las partes y una vez fenecido dicho término, opera la

figura jurídica de la tácita reconducción, esto a menos que alguna de las partes se oponga en el termino de diez días a que hace referencia la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Esta figura se le aplica de la misma forma al fiador siempre y cuando se haya estipulado expresamente en el contrato, pero si se pasó por alto lo relativo al fiador, éste responde única y exclusivamente por el periodo estipulado.

Tal situación se considera contraria al concepto de tácita reconducción a que hace referencia la doctrina ya que como se ha mencionado, se reconduce tácitamente el contrato de arrendamiento “en los mismos términos y condiciones” por lo que se entiende que debe ser considerado el fiador por haber sido incluido en el documento que le dio origen, lo anterior a efecto de cumplir con el objetivo primordial de haber incluido en el contrato original y que estriba en la protección y seguridad del mismo, situación que no se contempla en la actualidad en caso de clausula expresa.

Por lo anterior, debe entenderse que el fiador se obliga solidariamente en pago al operar la tácita reconducción aunque no se encuentre estipulado en el contrato que le dio origen, y esa obligación debe culminar hasta el cumplimiento de la obligación pecuniaria o en su defecto hasta que un nuevo fiador tome el cargo pero convenio expreso.

**Quinto.-** La razón práctica de celebrar el contrato de fianza, obedece a que los acreedores quieren evitar, en lo posible, el riesgo de sufrir las consecuencias que acarrea la insolvencia del deudor, esto es, la falta de cumplimiento de la obligación y al comprometerse el fiador a pagar si no lo hace el deudor, se está ampliando la seguridad del acreedor, pues es más difícil que lleguen a ser insolventes dos personas, que una.

**Sexto.-** El legislador ha dejado a un lado lo relativo al incremento en lo concerniente al pago de rentas, ya que se limita a señalar que solo “podrá” ser aumentada anualmente, situación que genera conflicto entre los contratantes ya que al operar la tácita reconducción se considera que no debe existir aumento ya que como se insiste, debe ser “en los mismos términos y condiciones”, y lo que sucede en la realidad es que como resultado de un contrato ventajoso para el arrendador,

generalmente se estipula un incremento del 10% anual, lo que no debiera ocurrir en los contratos tácitamente reconductos.

**Séptimo.-** En el supuesto de que el fiador pretenda desligarse de la obligación que lo une al contrato de arrendamiento, la vía que se estima conveniente es mediante diligencias de Jurisdicción Voluntaria en las que una vez transcurrido plazo pactado, el fiador podrá solicitar se le desvincule por así convenir a sus intereses, vía en la que bastaría con acreditar que su fiado se encuentra al corriente con el pago de todas y cada una de las pensiones rentísticas a que se obligó presumiéndose de manera solidaria, así como de las demás obligaciones de pago como por ejemplo el agua, luz, gas, mantenimiento, vigilancia, etc. siempre y cuando se encuentre estipulado en el contrato. Una vez hecho esto, el arrendador al que se le haya notificado la desvinculación contractual del fiador, tendrá la opción de requerir al arrendatario proponga un nuevo fiador que se obligue al pago hasta la desocupación del inmueble arrendado, pero el fiador quedará obligado hasta la desocupación del inmueble no importando si ello ocurre antes de vencido plazo durante el que opera la tácita reconducción.

**Octavo.-** Con la modificación propuesta en el presente trabajo de investigación, se pretende reducir considerablemente las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario destinado para habitación en el Distrito Federal, ello en virtud de que como ya se mencionó, principalmente se originan problemas por el incumplimiento en el pago de rentas, y de existir vigente la figura de la fianza hasta el cabal cumplimiento de las obligaciones, se prevé que los arrendatarios cumplan con su obligación y no quedar mal frente a su fiador, que comúnmente es un familiar o un conocido allegado a éste.

## Bibliografía

- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. CONTRATOS CIVILES. Hagtam. México 1964.
- BETANCOURT, Fernando. DERECHO ROMANO CLÁSICO. Universidad de Sevilla. México, 1995.
- BIALOSTOSKY, Sara. PANORAMA DE DERECHO ROMANO. Textos universitarios, 1º Edición, UNAM, México 1982.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. CONTRATOS TRASLATIVOS DE USO Y DISFRUTE. 14ª Ed. Reus, España. 1992
- CHIRINO CASTILLO, Joel. CONTRATOS. Porrúa. México 2007.
- DE PINA, Rafael y DE PINA VARA Rafael, DICCIONARIO DE DERECHO. 24ª Edición. Porrúa, México 1997.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ Jorge Alfredo, TEORÍA DEL CONTRATO, CONTRATOS EN PARTICULAR. Porrúa. México 2000.
- GUTIERREZ FERNÁNDEZ, Benito. CÓDIGOS O ESTUDIOS FUNDAMENTALES SOBRE EL DERECHO CIVIL ESPAÑOL Labor. París 1975.
- GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. 12º Edición. Porrúa. México 1999.
- MARGADANT S., Guillermo F. EL DERECHO PRIVADO ROMANO, Esfinge, 8º Edición, México 1978.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILO, Bernardo. CONTRATOS CIVILES. 8º Edición, Porrúa. México, 2001.
- PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, 2ª Edición, Tomo V, Cárdenas Editor y Distribuidor. México 1991.
- PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, 2ª Edición, Tomo VI, Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1991.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. Tomo IV, 15ª Edición. Porrúa México 1983.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano. Tomo V, Contratos, 6ª Edición. Porrúa, México 1994.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI, Contratos, 6ª Edición. Porrúa, México 1994.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES. 8ª Edición. Porrúa. México 1996.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES. 5ª Edición, Porrúa, México 1972.

WITKER VELAZQUEZ, Jorge. Como elaborar una tesis de grado en derecho. Publicaciones administrativas contables, México 1991

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, CONTRATOS CIVILES, Porrúa. México, 1981.

### **Fuentes legislativas**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley de Amparo

Código Civil Federal

Código Federal de Procedimientos Civiles

Código Civil para el Distrito Federal

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

### **Fuentes Jurisprudenciales**

IUS, SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION, MÉXICO 2010

### **Fuentes electrónicas**

[http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO\\_BUS=3&LEMA=fiar](http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=fiar) 25/03/10, 12:26

[http://es.wikipedia.org/wiki/Beneficio\\_de\\_divisi%C3%B3n](http://es.wikipedia.org/wiki/Beneficio_de_divisi%C3%B3n)" 03/04/10, 11:27

### **Otras fuentes consultadas**

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN. TOMO LXIX. ENRÍQUEZ FILIO, Antonio.