

803
July



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

“ Impacto Socio-Jurídico del Arrendamiento en el México de hoy ”



DERECHO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :
OSCAR SOLIS ARANA

Seminario de Sociología General y Jurídica

Asesor:

Lic. Fernando Ojesto Martínez P.

FALLA DE ORIGEN





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.

"IMPACTO SOCIO-JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO
EN EL MEXICO DE HOY"

* PROLOGO

I. - ANTECEDENTES.

A. - CONCEPTOS DE LA DOCTRINA RESPECTO DE LOS CONTRATOS	1
A.1.- Antecedentes en el derecho Romano.....	1
A.2.- Definiciones de Contrato.....	6
A.2.1. Colin y Capitant.....	6
A.2.2. Bonnecase	7
A.2.3. En el Código de 1884 de nuestro país	8
A.2.4. En el actual Código Civil Vigente	9
B. - LOS ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS	10
B.1. Elementos de existencia de los contratos	11
B.1.1. El consentimiento	11
B.1.2. El Objeto	15
B.2. Elementos de validez	18
B.2.1. La capacidad	18
B.2.2. Vicios del consentimiento	22
B.2.3. Licitud en el objeto, motivo o fin	27
B.2.4. La forma	30

C.- INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS	32
D.- EFECTOS DE LOS CONTRATOS	34
E.- DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	37
F.- ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	38
F.1.- Consentimiento	38
F.2.- El Objeto	38
F.3.- La Forma	39

II.- REGULACION JURIDICA Y PROCESAL DEL ARRENDAMIENTO.

A.- DEFINICION DE LA LEY.....	1
B.- LAS CONSECUENCIAS JURIDICAS, PARA AMBAS PARTES RESPECTO DEL ARRENDAMIENTO.....	
B.1. Obligaciones del Arrendador.....	4
B.1.1. Entregar la cosa.....	4
B.1.2 Conservarla	4
B.1.3. No estorbar.....	4
B.1.4. Garantizar el uso.....	4
B.2. Obligaciones del arrendatario.....	5
B.2.1. Satisfacer la renta.....	5
B.2.2. Responder de Perjuicios.....	5
B.2.3. Servirse de la cosa.....	5
B.3. Derechos especiales del arrendatario.....	6

B.3.1. Impedimento del uso.....	6
B.3.2. Impedimento parcial.....	6
B.3.3. Impedimento por vicios ocultos.....	6
B.3.4. Prorroga del contrato	6
B.3.5. Preferencia por el tanto.....	7
C.- LA TACITA RECONDUCCION.....	8
D.- EL SUBARRENDAMIENTO	11
E.- LAS CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. 12	
E.1. Por haberse cumplido el plazo.....	13
E.2. Por voluntad de ambas partes.....	13
E.3. Por convenio	14
E.4. Por nulidad.....	15
E.5. Por rescision	15
E.5.1. Rescicion imputable al arrendador.....	15
E.5.1.1. Incumplimiento de reparaciones.....	16
E.5.1.2. Imposibilidad Objetiva.....	16
E.5.1.3. Oposicion justificada.....	16
E.5.2. Rescicion imputable al arrendatario.....	17
E.5.2.1. Dejar de pagar la renta.....	17
E.5.2.2. Cambio de destino	19
E.5.2.3. Cuando subarrienda sin permiso	21
F.- DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	23
G.- PROCEDIMIENTOS JUDICIALES QUE SE REALACIONAN CON EL ARRENDAMIENTO DESTINADO A CASA HABITACION.....	24
G.1. Jurisdiccion voluntaria.....	24

G.7. Juicio Ordinario Civil.....	27
----------------------------------	----

III.- ESTUDIO EXEGETICO DE LAS REFORMAS AL
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES DE
FECHA 5 DE FEBRERO DE 1985.

A.- EL METODO EXEGETICO	1
B.- ANALISIS EXEGETICO DE LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 7 DE FEBRERO DE 1985	4
B.1. Articulo 244B.....	6
B.2. 244B.A	6
B.2.1. Propuesta	7
B.2.2. Propuesta	8
B.2.3. Propuesta	8
B.3. 244B.B	9
B.4. 244B.C	10
B.4.1. El problema de la duracion	11
B.4.2. La prorroga	12
B.4.3. estar al corriente en el pago	14
B.4.4. Problemas practicos	15
B.4. 244B.D	16
B.5. 244B.E	19
B.7. 244B.F	22
B.8. 244B.G	25
B.9. 244B.H	26
B.10. 244B.I	28
B.11. 244B.J	29

B.11.2. Terminos y condiciones	32
B.11.3. Cambio de los terminos de la oferta	33
B.11.4. Inmuebles en regimen en condominio	35
B.12. 2448.K	36
B.13. 2448.L	37

IV.- MARCO SOCIO JURIDICO DE LAS REFORMAS AL ARRENDAMIENTO MEXICANO DESTINADO A CASA HABITACION.

A.- DERECHO INQUILINARIO COMO DERECHO SOCIAL.....1

A.1. Antecedentes del Derecho Social.....1

A.2. Situacion del derecho Inquilinario.....5

B.- ASPECTO SOCIAL Y PRACTICO DE LA REFORMAS DE 7 DE FEBRERO DE 1985.

B.1.1- En cuanto al Codigo Civil Vigente.

B.1.2.- En cuanto al Codigo de Procedimientos Civiles.

B.1.3.- En cuanto a la Ley Organica de los Tribunales de Justicia del Fuero Comun del Distrito Federal.

B.1.4.- En cuanto a la Ley del Notariado.

B.1.5.- En cuanto a la Ley Federal de Proteccion al Consumidor.

C.- REALIDAD ACTUAL DE LAS REFORMAS AL ARRENDAMIENTO MEXICANO.

D.- APECTOS PRACTICOS DE LA VIDA JURIDICA.

E.- ALCANCES DE LA TUTELA LEGISLATIVA.

V.- CONCLUSIONES.

V.- BIBLIOGRAFIA.

I.- ANTECEDENTES.

A.- CONCEPTOS DE LA DOCTRINA RESPECTO DE LOS CONTRATOS.

A.1.- Antecedentes en el Derecho Romano.

Entendiendo lo que fue la vida antigua y especialmente la que se dio en la ciudad de Roma donde se observaba que las actividades que desarrollaban eminentemente era la agricultura y la guerra, considerandose esto como las principales formas de mantenimiento de los individuos que habitaban la localidad. Por lo anterior todas los tratos y relaciones que se daban eran de una forma tosca, ruda ya que así era su vida por lo tanto toscos y rudos eran sus contratos. Posteriormente, al tener contacto con otros pueblos, su modo de ser cambiaria reflejandose este cambio inmediatamente en el desarrollo de los contratos. En consecuencia en aquella época se comenzó a separar de los formalismos y del rigor para dar entrada a la buena fe y a la equidad.

Autores dedicados a la investigación de este tema como los Lics. Beatriz Bravo Valdez y Agustín Bravo González, han hecho una panorámica de la evolución de los contratos señalando que:⁽¹⁾
A fines de la República ya se observaban cuatro clases de contratos los cuales eran: AUT ENIM RE CONTRAHITUR OBLIGATIO AUT VERRIS AUT LITERIS AUT CONSENSU, los cuales se distinguían por su forma de perfeccionamiento que iba desde la entrega del

1.- Bravo Valdes Beatriz, Bravo González Agustín, DERECHO ROMANO, Edit. Pax-México, México 1972, pag 28.

objeto. por las palabras, por las menciones escritas y por el simple consentimiento.
(2)

Asi tambien dentro de los estudiosos de esto, evidenentemente se encuentra el Maestro Guillermo Floris Margadant, quien senala que respecto de los contratos, deben senalarse las siguientes categorias:

a).- Contratos Nominados; que eran los reconocidos por el Ius Civile. de la ultima epoca republicana, de entre los cuales se destacan los siguientes:

1.- Contratos Verbis, que segun el el Maestro, se perfeccionaban pronunciando frases consagradas por la tradicion, en muchas ocasiones relacionadas con la religion o la magia; El ejemplo- continua explicando el maestro - mas claro era la estipulatio, que se perfeccionaba mediante el intercambio de una pregunta y una contestacion, utilizandose en ambas el mismo verbo.
(3)

2.- Contratos literis, que se perfeccionaban, en algunos casos determinados , con el uso de la escritura.
(4)

3.- Contratos Reales, que eran -segun el maestro en cita- los que se perfeccionaban mediante el consentimiento unido a la entrega de un objeto. Este grupo comprendia un contrato stricti iuris.
(5)

4.- Contratos Consensuales, los cuales fueron una gran victoria

2.- Bravo Valdez y Bravo Gonzalez, Obra citada, pag. 29.

3.- Floris Margadant Guillermo, DERECHO ROMANO, Edit. Porrúa, Mexico 1982, pag. 381.

4.- Floris Margadant Guillermo, Obra Citada, Pag. 381.

5.- Floris Margadant Guillermo, Obra Citada, Pag. 381.

en la lucha contra el formalismo del derecho antiguo. Estos se perfeccionaban por el simple consentimiento de las partes. Aquí, lo esencial era el objeto mismo del contrato (contratos intuitu rei: Compra-venta y arrendamiento), en los otros dos anteriores se trataba, mas bien de las calidades individuales de la parte ⁽⁶⁾ contraria. (contratos intuitu personae. sociedad y mandato).

b.- Contratos innominados, compuesta por:

- 1.- Do ut des (doy para que des.- la permuta).
- 2.- No ut facias (doy para que hagas.- indemnización en especie).
- 3.- facio ut des (hago para que des).
- 4.- Facio ut facias (intercambio de servicios- hago para que hagas).

Lo singular de estos contratos, era que se perfeccionaban con la prestación de cualquiera de las partes, por lo que llegaba a tener gran similitud a los contratos reales del grupo de los ⁽⁷⁾ nominados.

Adentrandonos un poco mas en el estudio, encontramos que los autores Bravo Valdes y Bravo Gonzalez señalan que " La forma mas antigua que se tiene para comprender la forma de obligarse era la del NEXUM, el cual se realizaba a traves del cobre y de la balanza, fijando el acreedor por una declaración la naturaleza del acto y estableciendo una condena DAMATID, para el

6.- Floris Margadant Guillermo, Obra Citada, Pag. 381.

7.- Floris Margadant Guillermo, Obra Citada, Pag. 381.

deudor en caso del incumplimiento de la obligacion.

Posteriormente - continuan los autores Bravo - al NEXUM viene el SPONSIO, contrato que se celebraba por un intercambio de palabras (verbis). le hacia una pregunta al deudor el acreedor y el deudor contestaba.⁽⁸⁾

Estos autores dentro de su panoramica señalan tambien que; Inmediatamente despues encontramos al CONTRATO LITTERIS, en donde las menciones escritas daban los mismos efectos de los que producía el SPONSIO. En consecuencia eran las palabras escritas las que reflejaban el consentimiento de los contratantes.

Con el transcurso del tiempo aparecio el contrato RE, que se perfeccionaba con la entrega de la cosa, se consideraba que aquel que recibia un objeto, aunque no hubiera habido formalidades estaba obligado a su restitution. Dentro de esta clasificacion encontramos al mutuo o prestamo de consumo, al comodato, al deposito y a la prenda.

Finalmente aparecen los CONTRATOS CONSENSUALES, que eran aquellos que se perfeccionaban con el simple consentimiento de las partes, entre los que encontramos a la compraventa, arrendamiento, sociedad y mandato, que ademas de perfeccionarse por el solo consentimiento de las partes eran considerados tambien de buena fe.⁽⁹⁾

8.- Bravo Valdes y Bravo Gonzalez, Obra Citada, Pag. 30.
9.- Bravo Valdes y Bravo Gonzalez, Obra Citada, Pag. 30.

En la actualidad, casi todos los contratos que se enmarcan dentro del derecho civil, segun el maestro Banuelos Sanchez, son netamente romanos, teniendo su fundamento en aquellos contratos que anteriormente se expusieron.
(10)

A criterio del Licenciado Banuelos Sanchez, y segun los estudios realizados por este, determina que el acuerdo de voluntades, el simple pacto, no basta para crear una obligacion civil; o sea, que el Derecho Civil Romano no reconoce este efecto, sino aquellas convenciones que iban acompañadas de determinadas formalidades, inherentes y concomitantes a darles mas fuerza y certidumbre, tanto en lo relativo al consentimiento de las partes, como a precisar plenamente su manifestacion de voluntad: formalidades que consistian como ya ha quedado establecido tanto en palabras solemnes, en menciones escritas, en la remision de una cosa hecha por una de las partes a la otra, y asi realizadas, venian a constituir la causa por la que el Derecho Civil sancionaba una o mas obligaciones. No obstante lo anterior, el mismo IUS CIVILE hubo de derogar estas reglas en beneficios de convenciones de uso frecuente y de importancia practica considerable, aceptandolas tales como el ius gentium las admitia, es decir, validas por el solo consentimiento de las partes y sin ninguna solemnidad.
(11)

Por tanto, cada una de las convenciones asi sancionadas por el derecho civil, formaba un contrato, a la vez que se le

10.- Banuelos Sanchez Froylan, DERECHO NOTARIAL, Cardenas editor y distribuidor, Mexico 1984, Pag. 343.

11.- Banuelos Sanchez Froylan, Obra Citada, pag.343

designaba por un nombre especial.

Contrato en derecho Romano, es " Una convencion destinada a producir obligaciones y que ha sido sancionada y nombrada por el derecho civil".⁽¹²⁾

Segun el Maestro Ravelos Sanchez, del derecho Romano se desprendia que los contratos que no se encontraran dentro de la enumeracion que se realizo anteriormente, era un simple pacto que no producia en principio obligacion civil.⁽¹³⁾

A.2.- Definiciones de Contrato.

Asi como la definicion que nos ha aportado la legislacion romana de lo que para ellos significaba contrato, en epocas mas recientes se han concebido algunas otras que tratan de definir lo que significa " CONTRATO", y nos referiremos principalmente lo que se entendia por contrato en la doctrina francesa, ya que es de esta de donde principalmente se han tomado todos los elementos que hasta hoy mantiene vigentes nuestra legislacion; asi tenemos:

A.2.1. Colin y Capitant.

Distinguido jurista que define al contrato como " Un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos

12.- Ravelos Sanchez Eroylan, Obra Citada, Pag. 343.

13.- Ravelos Sanchez Eroylan, Obra Citada, Pag. 343.

(14)
juridicos".

El Sr. Contraten - continua diciendo el citado jurista - las partes pueden tener por fin sea crear una relacion de derecho, crear o transmitir un derecho real o dar nacimiento a obligaciones; sea modificar una relacion preexistente; sea en fin extinguirla. Se reserva algunas veces, en efecto el nombre del contrato a los convenios que tienen por objeto hacer nacer o transmitir un derecho, derecho de credito o derecho real...pero esta distincion entre los contratos y los convenios no tiene sino un interes de terminologia; las mismas reglas generales se aplican a los unos y a los otros.

A.2.2.- Bonnacase.

Este jurista dice al respecto, que Contrato: "Es el acto bilateral cuyo fin directo consiste en engendrar con fundamento en una regla de derecho o una institucion juridica, a cargo o en provecho de una o varias personas, un estado, es decir, una situacion juridica permanente y general o, por el contrario, un efecto de derecho limitado, relativo a la formacion,
(15)
modificacion o extincion de una relacion juridica".

14.- Aut. Cit. Borja Soriano Manuel, TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, Edit. Porrúa, Mexico 1985, pag. 110.

15.- Aut. Cit. Garcia Maynez Eduardo, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, Edit. Porrúa, Mexico 1986, pag. 183.

A.2.3.- En el Código de 1884 de nuestro país.

El artículo 1272 del Código de 1884 dice: "Contrato es un convenio por el que dos o mas personas se transfieren algun derecho o se contraen alguna obligacion". dicho artículo procede del 641 del Código Portugues redactado así " Contrato es el acuerdo en cuya virtud dos o mas personas transfieren entre si algun derecho o se sujetan a alguna obligacion", Coincide en esencia con el artículo 1101 del Código de Napoleon, según el cual el contrato es un convenio por el cual una o varias personas se obligan hacia una o varias otras a dar, a hacer o no hacer alguna cosa. Es claro remarcar que ni el código de Napoleon ni el de 1884 señalan expresamente lo que se puede entender por CONVENIO, pero como la definición del contrato del Código de Napoleon es casi una reproducción de la de Poathier, este determinaba que " Un Convenio, cuyo termino sinonimo es pacto, es el consentimiento de dos o varias personas habido para formar entre ellas alguna obligacion o para destruir una precedente o para modificarla".⁽¹⁶⁾

A.2.4.- El actual Código Civil Vigente.

En nuestro actual Código Civil Vigente define el convenio y el contrato en sus artículos 1792 y 1793, señalando: " Convenio es el acuerdo de dos o mas personas para crear, transmitir,

16.- Borja Soriano Manuel, Obra Citada, Pag. 112.

modificar o extinguir derechos y obligaciones, los convenios que producen o transfieren derechos y obligaciones se les denomina

(17)

Contratos"

17.- Borja Soriano Manuel, Obra Citada, Pag. 112.

B.- ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS.

Los contratos constan de dos elementos que se denominan: Elementos de existencia que son el consentimiento y el objeto, y elementos de validez que son los cuatro que el legislador exige para todos y cada uno de los contratos que se regulen, que son: Capacidad, Ausencia de vicios del consentimiento, Forma en los casos exigidos así por la ley y el Fin o motivo determinadamente licito, esto es, que de ninguna forma contrarie alguna disposicion legal de orden publico ni que sea contrario a las buenas costumbres.

Dentro de los codigos que han regido la vida contractual de las personas, tambien se consagraban los elementos mencionados anteriormente como es el caso del Codigo Napoleonico, que en su articulo 1108, senalaba: "Cuatro condiciones son esenciales para la validez de un convenio: el consentimiento de la parte que se obliga; su capacidad de contratar; un objeto cierto que forma la materia de la obligacion; una causa licita en la obligacion.

El proyecto de Codigo Espanol de Garcia Goyena, en su articulo 985 senala "Para la validez de los contratos son indispensables los requisitos siguientes: 1.- Capacidad de los contrayentes. 2.- Su consentimiento, 3.- Objeto cierto que sirva de materia a la obligacion. 4.- Causa licita de la obligacion. 5.- La forma o solemnidad requerida por la ley."
(18).

18.- Borja Soriano Manuel, Obra Citada, Pag. 119.

En el Código de Portugal, dentro del numeral 643, se señala:
"Para que el contrato sea válido deben reunirse en el las
siguientes condiciones: 1.- capacidad de los contrayentes; 2.-
(19)
mutuo consentimiento, 3.- objeto posible.

El Código Civil Vigente para el Distrito Federal en su
artículo 1794 señala: "Para la existencia del contrato se
requiere: 1.- Consentimiento; 2.- objeto que pueda ser materia
del contrato. Así también el artículo 1795 señala que el
contrato puede ser invalidado por: I.- incapacidad legal de las
partes o de una de ellas. II.- por vicios del consentimiento.
III.- por su objeto, su motivo o su fin sea ilícito. IV.- Por
que el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la
ley establece.

De lo que se desprende que, el consentimiento y el objeto son
los llamados elementos de existencia del contrato, y los cuatro
restantes serán los denominados de validez, única y
exclusivamente para que le den validez al contrato.

B.1. Elementos de Existencia de los contratos.

B.1.1.- El consentimiento

El primer elemento de existencia es el consentimiento, que
según el Licenciado Zamora y Valencia, " Es el acuerdo de dos o

19.- Borja Soriano Manuel , Obra Citada, Pag. 119.

mas voluntades en los terminos de una norma para la produccion de
(20)
las consecuencias de la misma".

Como la voluntad es un elemento indispensable - continua explicando el Licenciado - del acto juridico y los contratos son una especie del genero actos juridicos, necesariamente se requerira de esa voluntad en el contrato, pero como este siempre es un acto plurisubjetivo, la union acorde de las voluntades de los contratantes en los terminos de un supuesto juridico, toma el
(21)
nombre de consentimiento.

Segun el maestro Manuel Borja Soriano, el consentimiento es: "El acuerdo de dos o mas voluntades sobre la produccion o transmision de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestacion exterior"
(22)

Segun el Licenciado Sanchez Medal, el consentimiento ha de entenderse para el estudio en dos sentidos: como voluntad del deudor para obligarse y como concurso o acuerdo de voluntades;

Concurso de Voluntades.- El consentimiento es el elemento esencial del contrato, consistente en el acuerdo de dos o mas voluntades sobre la produccion o transmision de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestacion exterior: uno de los futuros contratantes propone a otro las condiciones de un contrato, si el otro se muestra

20.- Zamora y Valencia Miguel Angel, CONTRATOS CIVILES, Edit. Porrúa, Mexico 1986, Pag.26.

21.- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obra Citada, Pag.26.

22.- Borja Soriano Manuel, Obra Citada, Pag.120

conforme con ellas y da su aceptacion, queda formado el
(23)
consentimiento.

En ciertas ocasiones el consentimiento se forma sencillamente exponiendo una parte de de las condiciones del contrato a la otra y aceptadolas, esta desde luego lisa y llanamente. Otras veces, cuando se da la oportunidad de tratar sobre contratos complicados, generalmente se redacta primero un proyecto de contrato que las partes estudian y discuten pudiendolo modificar hasta que se llega de comun acuerdo a una redaccion definitiva.

Como voluntad del deudor para obligarse.- El codigo Civil frances lo determina como "el consentimiento de la parte que se obliga", exige que en el deudor haya:
(24)

- a) Una voluntad real, que no existe o no se da en el infante, en el ebrio, en el hipnotizado, en el idiota, en el demente, si bien los tribunales suelen considerar estos casos como vicio del consentimiento.
- b) Que la voluntad sea seria y precisa, ya que una promesa con efectos simulados no constituye la voluntad de obligarse.
- c) Que dicha voluntad se exteriorice, se de en forma expresa o tacita.
- d) Que esa voluntad tenga un determinado contenido, que se determinara por la intencion que manifiesten los contratantes.

23.- Sanchez Medal Ramon, DE LOS CONTRATOS CIVILES, Fdit. Porrúa, Mexico 1978, Pag. 15.

24.- Sanchez Medal Ramon, Obra Citada. pag. 15.

El principio que rige o regia en los contratos era el de la autonomía de la voluntad, pero el maestro Bejarano Sanchez, nos hace un llamado de atención respecto de que el consentimiento desde siempre se rige por la voluntad de las partes, pero poco a poco se vio que las personas con capacidad intelectual o económica iban haciendo de los contratos una mera aceptación de los mismos por parte de las personas que no contaban con esa capacidad intelectual o económica; siempre se pensó que la máxima ley entre las relaciones contractuales sería la de "la voluntad de las partes", pero en tiempos no muy lejanos se ha ido restringiendo esta voluntad, anteponiendo los intereses de la colectividad, quitar ciertos formalismos, tratando de dar por terminado el aplastamiento del débil por el fuerte, sujetándose a la intervención del estado. Esto se ha hecho para tratar de hacer reinar más justicia social en las relaciones contractuales entre los compradores y los vendedores, entre propietarios y arrendatarios, entre patrones y obreros etc, etc. Esto se ha traducido en la conversión de la economía liberal a la economía ⁽²⁵⁾ dirigida con la intervención del estado.

" La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente

25.- Bejarano Sanchez Manuel, OBLIGACIONES CIVILES, Edit, Harla, Mexico 1987, pag. 55.

afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el estado intervenga para regular las relaciones juridico-economicas, relegando a segundo termino al no hace mucho triunfante principio de que la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos. En nombre de la libertad de contratacion han sido inicuaamente explotadas las clases humildes. Es preciso socializar al derecho, socializar significando extender la esfera del derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, de hombre a la mujer sin ninguna restriccion ni exclusivismo. Por eso es preciso que el derecho no constituya un privilegio o un medio de dominacion de una clase sobre otra".⁽²⁶⁾

B.1.2.- El objeto

Como segundo elemento de existencia de los contratos encontramos al objeto; conforme a lo establecido en el articulo 1793 del Cido Civil Vigente para el Distrito Federal se senala que: El objeto directo e inmediato es la creacion o la transmision de obligaciones o derechos (sean estos reales o personales); pero por una elipsis que viene desde el Codigo Napoleonico, se establece como objeto del contrato la obligacion creada o transmitida por el.⁽²⁷⁾

Segun el maestro Zamora y Valencia, el objeto del contrato, es
"La conducta (obviamente humana ya que el derecho se creo para las

26.- Borja Soriano Manuel, Obra Citada, pag. 124.

27.- Sanchez Meda Ramon, Obra Citada, pag. 21.

relaciones entre los hombres). y dicha conducta puede manifestarse como una prestación (situacion activa, movil, dinamica) o como una abstencion (situacion pasiva, inmovil, estatica). Si tal conducta se manifiesta o exterioriza como una prestación, puede encausarse como un hacer algo o como un dar cierta cosa, que al final no seria sino una modalidad de un hacer algo; y si la conducta se manifiesta o exterioriza como una abstencion, puede encausarse como un no hacer algo. (28)

Haciendo una diferenciacion mas clara entre lo que entendemos como objeto directo e indirecto señalamos lo siguiente:

* Objeto Directo.- Es aquel que crea o transfiere derechos y obligaciones.

* Objeto Indirecto.- Que es el objeto de la obligaciones cuya finalidad es la de dar, hacer o no hacer.

Lo anteriormente señalado - manifiesta el Lic. Manuel Bejarano Sanchez - como objeto indirecto es lo mas util y exacto para la vida practica, ya que de seguir lo que se establece en la primera traeria como consecuencia que todos los contratos tuviesen el mismo objeto; Por lo tanto, el objeto de todo contrato es el objeto de la obligacion creda por el, de ahi que el contrato tendra tantos objetos, como obligaciones haya engendrado; cada obligacion tiene su propio objeto, el cual consistira en la conducta del deudor, aquello a lo que se

28.- Zamora Y Valencia Miguel Angel, Obra Citada, pag.28.

comprometio o aquello que debe efectuar.

En opinion del maestro Rorja Soriano, lo que se debe entender por objeto del contrato, se divide en dos: "Su objeto directo es la creacion o transmision de obligaciones o derechos; y el objeto de las obligaciones es una prestacion positiva o negativa, como es el caso de la dacion de una cosa, el hecho que debe ejecutar el deudor o la abstencion a que esta sometido. El objeto de la obligacion se considera tambien como el objeto indirecto o mediato del contrato que la engendra; asi por ejemplo, el contrato de venta tiene por objeto crear la obligacion de entregar la cosa vendida; la entrega de ella es el objeto directo de la obligacion y el indirecto del contrato. Por ultimo, aun la cosa misma se considera como objeto de la obligacion y del contrato, por eso, los articulos 1304 a 1306 del codigo de 1884, se refieren indistintamente a cosa o a hechos, tratando del objeto de los contratos, y el articulo 1824 delCodigo de 1928 ha podido decir: Son objeto de los contratos: I.- La cosa que el obligado debe dar. II.- el hecho que el obligado debe hacer o no hacer."⁽³⁰⁾

Otras de las características que debe revestir la cosa que sea motivo de los contratos es:

1.- Debe existir en la naturaleza.- Es nula la venta de cosa que ya no existe o que no puede existir, pero se salva la

29.- Bejarano Sanchez Manuel, Obra Citada, pag. 68.

30.- Rorja Soriano Manuel, Obra Citada, pag. 139.

posibilidad de contratar sobre cosas futuras. el legislador ha considerado que si las cosas no existen pero tienen la posibilidad de existir, lo unico que sucede es que la obligacion queda subordinada al nacimiento o a la produccion de la cosa.

2.- La cosa debe ser determinada o determinable,- Esto es, si el vinculo de la obligacion es de tal manera elastico que el deudor pueda desligarse realizando una prestacion irrisoria, la obligacion seria nula; asi se determina por ejemplo: Si el objeto de la obligacion no esta determinado en cuanto a su genero. Si la cosa objeto de la obligacion fuese de aquellas que no pueden ser utiles sino a condicion de ser prestadas en cierta cantidad, y el contrato no contuviese base alguna para detrmnar la cantidad a entregar. Si la cosa es fungible debe ser determinada o al menos determinable en lo que concierne a la

3.- La cosa de encontrarse dentro del comercio.- Esto es, es legalmente imposible realizar; Las cosas que se encuentran fuera del comercio, por la naturaleza o por disposicion de la ley.

4.- El objeto materia del contrato debe ser licito, no se puede permitir la realizacion de actos juridicos sobre hechos ilicitos.

B.2. Elementos de Validez.

B.2.1.- La capacidad.

Para que el acto juridico se perfeccione y tenga validez, es

indispensable que las personas partícipes de la relación contractual sean capaces. La capacidad es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercitarlos. En principio, todo sujeto tiene capacidad y únicamente determinados grupos de seres humanos, a título excepcional, son incapaces. Hay dos clases de capacidad:

a).- La de goce.- Que es la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones.

b).- La de ejercicio, que es la aptitud para ejercitar o hacer valer por sí sus derechos.

Como se desprende de lo anterior, bajo el título de capacidad se agrupan situaciones diferentes:

En primer término, la llamada capacidad de goce es una verdadera vocación para tener derechos, para ser titular de ellos. Es un atributo de la personalidad y la poseen todos los hombres, sin excepción, en los países civilizados.

Una vez desaparecida la esclavitud, en la que se encerraba al ser humano como objeto de derecho, y la muerte civil, la cual era una pena consistente en la privación total de los derechos de la persona, no hay en la actualidad una total incapacidad de goce. Sin embargo, si hay incapacidades parciales de goce, esto es, a una persona determinada o a un grupo de sujetos, se les vedan ciertos derechos; solo respecto de ellos son incapaces, ya que no pueden gozarlos de una manera directa y en forma personal.

Hay incapacidad de goce cuando un derecho, concedido a la generalidad de las personas, les es negado a cierta categoría de ellas o a determinada persona. Así tenemos, Todos los sujetos tienen el derecho a adquirir el dominio de las tierras y aguas en el territorio de la republica Mexicana, mas por excepcion, la facultad les es negada a los extranjeros, por lo que se refiere a las tierras y aguas ubicadas en una franja de 100km a lo largo de las fronteras y 50km sobre las costas, tal y como se desprende de lo que preceptua el articulo 27 de nuestra Carta Magna.

Los extranjeros tienen esa incapacidad de goce en Mexico y al igual que esto tambien son incapaces de los derechos (31) politicos.

Otro ejemplo de la incapacidad es la que se encuentra en la persona que ha sido condenada por delitos contra la propiedad u honestidad, tienen la incapacidad para ser tutor segun la fraccion V del articulo 503 delCodigo Civil Vigente; o tambien a ser designada Albacea, segun el articulo 1680, fraccion tercera del citado ordenamiento.

Esto de incapacidades se han manejado para dar seguridad y en especifico proteger los intereses sociales, disposiciones de orden publico.

La incapacidad de ejercicio, cuyas reglas se imponen por razones muy diversas. Se exige que el acto sea realizado por una

31.- Sanchez Medal Ramon, Obra Citada, Pag.30

persona capaz de ejercicio, con el proposito de proteger a ciertos grupos de individuos que por causas de minoridad, locura, adiccion a las drogas o a las bebidas embriagantes , o por la falta de posibilidad de comunicar su voluntad, podrian ser victimas de abusos; se les vea obligarse por acto juridico para salvaguardar sus propios intereses. En principio, cualquier puede hacer valer por si mismo sus derechos, salvo los incapaces de ejercicio señalados en el articulo 450 delCodigo Civil Vigente para el Distrito Federal.

No se trata de decir que los incapaces carezcan de voluntad, tal es el caso de un nino, quien posee una voluntad. Lo mismo debe decirse de los demas grupos de personas involucrados en la disposicion; pero, la voluntad que ellos tienen, es notoriamente insuficiente para servir de soporte a un acto juridico, de ahi que los actos efectuados por ellos sean ineficaces para el derecho. Se trata, pues, de una tutela que el ordenamiento juridico concede a sujetos carentes de entendimiento , reflexion o poder de comunicacion, y les proporciona el arma de nulidad para combatir el acto lesivo a sus intereses.

La sancion por la incapacidad de goce, no es igual que la de ejercicio, ya que la primera se reprime con una nulidad de efectos mas severos, llamada por ello nulidad absoluta, siendo que la segunda se sanciona con una unidad mas leve llamada nulidad relativa.

Segun una observacion que realiza el Maestro Bejarano Sanchez, afirmando que: " El legislador regula y organiza las consecuencias de la incapacidad de ejercicio, pero no la de goce, caracterizada mas bien como una falta de derecho. De ahi proviene que le atribuyan sin excepcion las consecuencias de una nulidad relativa"⁽³²⁾.

Existen varias formas de poder extender el uso de la capacidad de ejercicio a las personas que por cualquier razon no la puedan tener, tal es el caso de la representacion, que es una figura juridica que consiste en permitir que los actos celebrados por una persona llamada representante, repercutan y surtan efectos juridicos en la esfera juridico-economica de otro sujeto llamada representado como si este ultimo lo hubiera realizado, y no afectan para nada la del representante, el cual quedo ajeno a la relacion de derecho engendrada por su accion.

Uno efectua el acto, pero la consecuencia se produce por otro.

B.2.2.- Vicios del consentimiento.

Aunque se de el consentimiento en un contrato, este pudo haberse dado de manera deficiente por falta de conocimiento o por falta de libertad, esto es, por un vicio que afecte a la inteligencia (error o dolo), o por un vicio que afecte a la voluntad (violencia), o por un vicio que afecte a una y a otra

32.- Bejarano Sanchez Manuel, Obra Citada, pag. 133.

facultad (la lesión).

La presencia de cualquiera de estos vicios puede traer como consecuencia la invalidación del contrato.

El error.- Error es la opinión subjetiva contraria a la realidad o a la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada, es una creencia no conforme con la verdad, provocando la nulidad del acto, pero cabe aclarar que no todo error produce tales efectos jurídicos; es decir, no todo error tiene trascendencia para el derecho.
(33)

Es justificable que no implique la invalidez cualquier error padecido por un contratante. Si así se diera, bastaría que se pretextara haber sufrido cualquier equivocación al contratar para obtener la ineficacia del acto, con lo que este sería tan frágil e inseguro que el comercio jurídico se vería seriamente afectado; de lo que se desprende que hay errores que no tienen repercusión alguna sobre la vida del contrato y otros que provocan la nulidad del mismo al viciar la voluntad. A esas categorías, la doctrina agrega una tercera: Los errores que impiden la formación del consentimiento.

Por sus consecuencias se da la clasificación de tres tipos de errores:
(34)

Error Indiferente: Que no tiene ninguna injerencia sobre el

33.- Sanchez Medal Ramon, Obra Citada, pag. 33

34.- Bejarano Sanchez Manuel, Obra Citada, pag. 95

acto. (error en el calculo).

Error Nulidad.- Este produce nulidad relativa, ya que vicia la voluntad.

Error Obstaculo; Impide la reunion del acuerdo de voluntades.

Por la materia sobre la que recae:

Error de hecho; La equivocacion se refiere a circunstancias facticas, de hecho.

Error de Derecho. la quivocacion versa sobre la existencia, alcance o interpretacion de las normas juridicas.

El dolo y la mala fe.- El articulo 1815 delCodigo Civil Vigente para el Distrito Federal define: " Se entiende por dolo en los contratos cualquier gestion o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en el a alguno de los contratantes; y por Mala fe, la disimulacion del error de uno de los contratantes, una vez conocido."⁽³⁵⁾

El error pudo haber sido provocado o mantenido deliberadamente por maniobras o artificios realizados por la otra parte contratante o por un tercero con anuencia de ella. La actitud malevola de pretender aprovecharse de un error ajeno, ya provocandolo, ya manteniendolo enganosamente, se llama dolo en

35.- Articulo 1815 delCodigo Civil Vigente.

materia civil.

Por mala fe se conoce la actitud pasiva del contratante que habiendo advertido el error en que se encuentra la otra parte, se abstiene de alertarlo sobre dicho error, lo disimula y se aprovecha de él.⁽³⁶⁾

El dolo y la mala fe califican al error y agravan el acto afectado por ellos.

Tanto el dolo como la mala fe producen la nulidad relativa del contrato al que afectan se les sanciona con la nulidad del acto, no solo por que agravan un error que vicia la voluntad, sino porque constituyen ambos una conducta malevola que debe ser reprimida por el derecho; el acto juridico no debe ser un medio para la consagracion de actos consumados por intenciones

En consecuencia se puede decir, que el dolo son todas las gestiones o artificios que se utilizan para mantener a otra persona en el error; la mala fe significa abstenerse de alertar al que produce el error; unicamente es disimular el error de otro.

La lesion.- Esta la ha definido el maestro Bejarano Sanchez como: " La desproporcion exagerada de las prestaciones que las partes se deban reciprocamente para el acto juridico".⁽³⁷⁾

En los contratos usuales en la vida practica donde cada una

36.- Bejarano Sanchez Manuel, obra Citada, pag. 103

37.- Bejarano Sanchez Manuel, Obra Citada, pag. 106

de las partes concede su prestación, por que espera recibir de la otra el equivalente a cambio de lo que da, ambas prestaciones deben de mantenerse dentro de cierto equilibrio. La ley del mas fuerte que rige en la actualidad en las relaciones humanas hace suponer que en un contrato conmutativo, ambos contrayentes se obligan a considerar al beneficio que pretenden recibir del otro, que esperan sea proporcional a su entrega. Si contrariamente, uno de los contratantes concede al otro beneficios que son sumamente superiores en valor a las prestaciones que recibe y hay una notoria inequivalencia entre lo que da y lo que obtiene, existe lesion; se dice que el perjudicado ha sido lesionado.

No puede entenderse que en una relacion contractual una de las partes que interviene en dicha negociacion aporte una cantidad infima para obtener un lucro superior a lo que su prestacion le corresponde, esto se determinara como lesion, obtener un lucro desproporcionado para la contraprestacion entregada.

Como efectos de la lesion tenemos que:

1.- Se ha considerado como una desproporcion de prestaciones que exceden de cierta tasa legal, como un desequilibrio que sobrepasa cierto limite establecido en la ley.

2.- Se caracteriza como una desproporcion evidente que proviene de la explotacion de la debilidad de una de las partes hacia la otra para obtener de esta un lucro que sobrepase cualquier termino equitativo a su contraprestacion.

La violencia.- Hay violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su conyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado para determinar a una persona a celebrar un contrato. (38)

La violencia cuando se convierte en una fuerza física irresistible, configura no ya un consentimiento viciado, sino una falta absoluta de él.

La violencia en si o el temor que nace de ella, vicia la voluntad del sujeto y origina una causa de nulidad relativa del acto.

Para que se considere a la violencia, esta se debe presentar como: Grave, Actual e inminente, que sea injusta, que sea el motivo determinante del sujeto al contratar y que provenga de una persona y no de un hecho danoso, ya que en este caso se estaria en presencia de un estado de necesidad.

R.2.3.- Licitud en el objeto, motivo o fin.

El objeto, o sea la conducta manifestada como una prestación o como una abstencion, debe ser licita ademas de posible y asi mismo el hecho, como contenido de la prestación, tambien debe ser licito. (39)

38.- Bejarano Sanchez Manuel, Obra Citada, Pag. 108.

39.- Bejarano Sanchez manuel, obra Citada, pag. 109

No es posible hablar de la licitud referida a la cosa como contenido de la prestación de dar, ya que las cosas en si mismas no pueden ser licitas o ilicitas sino que la conducta referida a esas cosas es la que puede ser licita o no, segun este acorde o contradiga lo preceptuado por una norma imperativa.

Ahora bien, esa conducta debe ser licita y en ese sentido debe entenderse el objeto licito.

Tambien los motivos o fines del contrato deben ser licitos, es decir que no esten en contradiccion con una disposicion normativa de caracter imperativo o prohibitivo.

Los motivos son las intenciones internas o subjetivas del sujeto relacionadas directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestacion de la otra parte.

Conforme a la terminologia del codigo civil vigente, los motivos se pueden calificar en dos grupos:

El primero comprende a los que la ley denomina motivos determinantes de la voluntad; el segundo, a todos aquellos motivos que no sean en forma directa, determinantes de la voluntad del sujeto al contratar.

Los motivos que una persona puede tener al contratar, son moviles internos, personales de cada parte contratante y que a menudo son desconocidos, no solo para los terceros sino que escapan aun al otro contratante y por ende, cuando estos son

ilícitos, rara vez puede demostrarse esa circunstancia.

Los fines son las intenciones de destino último en que pretenda utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

La ilicitud en el objeto, motivo o fin del contrato, produce la nulidad absoluta del mismo, en vista de que tales actos serán ilícitos por contravenir una disposición de carácter imperativo o prohibitivo y tales disposiciones solo se establecen en vista de la protección del interés común, del orden público o de las buenas costumbres, según se desprende del contenido de los artículos 6, 8, 1850 y 1871 del código civil.

La ilicitud en el objeto, según el maestro Borja Soriano, se traduce en la falta total de objeto, y por lo tanto se calificara a esta falta con una nulidad absoluta del contrato. (40)

La nulidad absoluta es la sanción que la ley impone a las partes cuando realizan un acontecimiento contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres que origina su ilicitud y tiene como característica el que produce provisionalmente sus efectos los que son destruidos retroactivamente cuando el juez pronuncie su nulidad, o sea que opera hacia el pasado, no puede ser confirmado, no prescribe la acción para hacerla valer y de ella puede valerse cualquier interesado.

40.- Borja Soriano Manuel, Obra Citada, pag. 147.

Si la nulidad pudiera producir la nulidad relativa, significaría que se deja a la voluntad de los particulares el acatar o no las disposiciones de orden publico, ya sea mediante la confirmacion del acto o simplemente no haciendo valer la sancion, lo que haria inutil tal norma de orden publico, destruyendo asi el valor y el principio de seguridad que deben tutelar tales disposiciones.

B.2.4.- La forma.

La forma es la manera en como se externa la voluntad, es el conjunto de elementos sensibles que envuelven la expresion de la voluntad; en tal sentido, todo contrato tiene necesariamente una forma.

Es innegable que todos los negocios tienen un modo, una manera especial de celebrarse (de palabra, por escrito, etc.), pudiendo afirmar que no hay uno solo que carezca de forma, pero hay algunos que valen con el solo hecho de externar la voluntad de cualquier manera; a estos, se les denomina consensuales. Asi tambien hay otros que solo tienen validez si se manifiestan de acuerdo a una forma legal especifica.

En estos, la forma es requisito de validez; "La forma es para los actos juridicos, lo que la acuñacion para la moneda".⁽⁴¹⁾

Autores como Bejarano Sanchez, Dominguez Martinez, senalan que la forma es requisito de validez del acto; su falta no

41.- Bejarano Sanchez Manuel, Obra Citada, Pag. 85

impide que este sea creado, constituido, pero es causa de nulidad.

Hay otros autores, como el Licenciado Zamora y Valencia, que señalan que la forma es un elemento de existencia de los contratos, ya que para ellos se puede considerar validamente que la forma es una parte integrante de la voluntad, por ser la manera de socializarse o de exteriorizarse la intencion para formar esa voluntad, y por lo tanto, tambien parte integrante del consentimiento, por ser este la conjuncion de voluntades. No obstante esa consideracion, se prefiere preceptuar a la forma como un elemento por separado, por la importancia practica y didactica que tiene su estudio en el analisis de los contratos en particular.⁽⁴²⁾

"La estructura del contrato como negocio juridico bilateral comprende la forma y el contenido. la forma es su figuracion exterior que le permite ser reconocido en la vida de relacion; el contenido en su tipicidad interior, pues la voluntad humana seria mero fenomeno psiquico irrelevante para el derecho, si no fuera contenido de declaraciones y manifestaciones".⁽⁴³⁾

42.- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obra Citada, pag.32.

43.- Munoz Luis, DERECHO CIVIL MEXICANO, Ediciones Modelo, Mexico 1971, pag 17, 18, 19 y sigs.

C.-INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS.

Los contratos necesitan ser interpretados para establecer el alcance preciso de la voluntad comun contenida en sus clausulas. Cuando las formulas establecidas por las partes son claramente entendibles no ofrece ningun tipo de problema, pero en cambio aunado se da la expresion de la voluntad en una forma ambigua, incierta o contradictoria nos enfrentamos a verdaderos problemas.

Existen varias teorias para explicar la pretendida voluntad expresada por las partes:

1.- Teoria de la voluntad real o interna: sostiene que para aplicar un contrato, el interprete debe penetrar la intencion de las partes, descubrir cual ha sido esta y hacerla predominar.⁽⁴³⁾

2.- Teoria de la voluntad declarada; Esta senala que cuando exista divergencia entre la voluntad real y la que ha sido exteriorizada, es esta ultima es la que debe predominar, puesto que ha sido la unica que ha podido ser conocida, pues la voluntad interna esta fuera del campo del derecho.⁽⁴⁴⁾

En Mexico el articulo 1851 del codigo civil vigente postula "Si los terminos del contrato son claros y no deja duda sobre la intencion de los contratantes, se estara al sentido literal de sus clausulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intencion evidente de los contratantes, prevalecera esta sobre

43.- Bejarano Sanchez Manuel, Obra Citada, pag. 146.

44.- Bejarano Sanchez Manuel, Obra Citada, pag. 148

aquella. Si no existe contradicción alguna entre las palabras empleadas en el contrato, o entre estas y las circunstancias objetivas del acto de que han sido partícipes los contratantes, la interpretación se reduce a atribuir el sentido usual de los vocablos y a reconocer su significado común como norma del acto.

Si por el contrario los términos empleados por las partes parecen ser propuestos al propósito que los impulsa, y no traducen la voluntad común que aflora con evidencia de otras circunstancias del contrato, entonces, la norma del acto es la contenida en esa intención inequívoca y no en el sentido literal (44) de la expresión."

Nuestra legislación en sus artículos que van del anterior 1852 al 1857 consagra claramente la manera en que se debe hacer la interpretación sobre los acuerdos de voluntades realizados entre los sujetos.

45.- artículo 1851 del Código Civil Vigente.

D. EFECTOS DE LOS CONTRATOS.

Son las consecuencias jurídicas que dimanar de este, efectos que se producen ordinariamente al momento mismo en que se perfecciona el contrato, como es el caso del nacimiento, o transmisión de las obligaciones y transmisión o constitución de derechos reales; pero que también se generan en ocasiones hasta que se ejecuta el contrato, como ocurre, por ejemplo en el caso de que las obligaciones quedan sujetas a un término o a una condición, o bien, en el contrato de obra a precio alzado, en que hay que esperar a la terminación de la obra encomendada. (46)

De entre los efectos que producen se encuentran los siguientes:

1.- La obligatoriedad del contrato.- Es el primer efecto que produce el contrato, consistente en su carácter obligatorio, o sea, el acuerdo de voluntades de los contratantes tiene fuerza de ley entre las partes, dicha expresión antes mencionada que equipara la ley al contrato como una ley de las partes, hay que aceptarla solo de una forma metafórica, en el sentido de que ninguna de las partes puede sustraerse al deber de observar el mismo contrato, sino que ha de cumplirlo y respetar la palabra dada "pacta sunt servanda". (47)

2.- La intangibilidad del contrato.- Esta consiste en que no

46.- Bejarano Sanchez Manuel, Obra Citada, pag. 156

47.- Bejarano Sanchez Manuel, Obra Citada, pag. 157

puede una de las partes, por voluntad unilateral, disolver o modificar el contrato, salvo casos específicamente previstos en la ley.

Entre los casos de excepción se encuentran:

† La revocación de la donación entre esposos;

* la terminación por previo aviso de cualquiera de las partes del arrendamiento por tiempo indeterminado;

* el desistimiento de la obra del dueño del contrato de obra a precio alzado, y el desistimiento análogo del cliente en el contrato de prestación de servicios profesionales, etc. (48)

3.- La relatividad del contrato.- Esta consiste en que solo se aproveche o perjudique directamente a las partes y solo también para ellas crea derechos y obligaciones, conforme al principio romano de "Res inter alios acta". (49)

Suele estimarse que nunca puede el contrato dejar de tener efectos obligatorios; pero, sin embargo en el contrato de hipoteca se da la excepción ya que dicho contrato no genera la obligación o derecho de crédito, sino solo el derecho real de hipoteca. Los efectos reales del contrato se producen simultáneamente al perfeccionamiento del contrato, tanto para transmitir la propiedad como para constituir otros derechos.

4.- La oponibilidad del contrato.

48.- Sanchez Medal Ramon, Obra Citada, pag. 68.

49.- Sanchez Medal Ramon, Obra Citada, pag. 69

Esto quiere decir que los terceros tienen que respetar las transmisiones o constituciones de derechos reales derivados de los contratos.

La única característica que se le tendría que agregar a esta es que se le tiene que dar una forma muy especial y esta radica en la inscripción de los contratos ante el registro público de la propiedad y del comercio, tal es el caso de la constitución de obligaciones sobre inmuebles.

5.- La seguridad de los contratos.- Esto es, la confianza que se da cuando se celebran por tener obligatoriedad plena si se realizaron conforme a la ley.

En resumen, los efectos de los contratos tienen las siguientes características:

- * OBLIGATORIEDAD.- Porque el contrato vincula a las partes.
- * INTANGIBILIDAD.- Porque no puede modificarse ni invalidarse el contrato por declaración unilateral de voluntad.
- * RELATIVIDAD.- Porque el contrato produce efectos directos entre las partes:
- * OPORTUNIDAD.- Porque del contrato derivan efectos reflejos o indirectos con respecto a terceros cuando tiene un objeto cosa; (50)
- * SEGURIDAD.- Porque no está permitida la revisión del contrato.

50.- Sanchez Medal Ramon, Obra Citada, pag. 74.

E.- DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga como contraprestacion, a pagar un precio cierto.
(51)

Características.- Destacan:

*.- El arrendamiento es un contrato translativo de uso o de uso y goce, esto es, debera disponerse de la cosa conforme a lo convenido de acuerdo al uso de la cosa.

*.- La concesion del uso y del goce siempre sera de una manera temporal, esto se ha dado generalmente para facilitar la posibilidad de la circulacion de la riqueza.

*.- Es un contrato siempre oneroso, ya que el arrendador siempre concedera el uso y/o el goce a cambio siempre de un precio cierto.

*.- Siempre regula una conducta especifica del arrendador en beneficio del arrendatario.
(52)

51.- Artículo 239B del Código Civil Vigente.

52.- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obra Citada, pag.154

F.- ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

F.1.- El consentimiento.

En este contrato consiste en el acuerdo de voluntades para conceder el uso o el uso y el goce de un bien a cambio de una contraprestacion consistente en un precio cierto. En consecuencia, el acuerdo de voluntades debe referirse tanto a la cosa de la cual se va a conceder el uso o el uso y el goce, como respecto de los bienes que constituyen la contraprestacion o precio cierto.

Si no se pacto, el arrendatario debe usar la cosa conforme a la naturaleza y destino de ella, respecto del plazo, tratandose de bienes muebles, el arrendatario podra devolverlos cuando el quiera pero el arrendador podra pedirlos unicamente pasados 5 dias de celebrado el contrato, tratandose de predios destinados a la casa habitacion debera hacerse la notificacion anterior con dos meses de anticipacion; y tratandose de predios rusticos se dara por terminado con la notificacion de manera indubitable con un ano de anticipacion. (53)

F.2.- El objeto

El objeto como contenido de las prestaciones de las partes es doble; Por un lado tenemos a la cosa arrendada y por la otra al precio cierto;

53.- Articulos 2402, 2460, 2478, delCodigo Civil Vigente.

* La cosa.- Todos los bienes pueden ser objeto de contrato de arrendamiento, salvo los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y aquellos que se consuman por su primer uso.
(54)

El usuario y el habituario no pueden dar en arrendamiento los bienes sobre los que recae su derecho real, por ser derechos personalísimos. Los bienes del dominio del poder público, de uso común y los destinados a un servicio público no pueden darse en arrendamiento por prohibición legal, los productos alimenticios no pueden darse en arrendamiento para ser usados consumiéndose,
(55)
porque no se podrían devolver.

El objeto debe existir en la naturaleza o las cosas futuras pero determinadas o determinables.

* El precio.- Este debe ser cierto, en dinero o en otra cosa, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago.
(56)

Cuando no se llegaren a poner de acuerdo respecto del precio, este lo fijara el juez competente de acuerdo a la designación que determinen peritos en la materia.

F.3.- La forma

El principio general es que debe constar por escrito, no

54.- Artículo 2400, del Código Civil Vigente.

55.- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obra Citada, pag 157

exigiendose que se haga por escritura publica o ante testigos a menos que se ratifique por otorgantes y testigos ante ⁽⁵⁷⁾ funcionario publico, simplemente que se realice por escrito.

Como excepciones a este principio encontramos las siguientes:

* Si la renta no excede de 100 pesos al ano, el contrato es consensual, o sea que puede celebrarse con las formas que escojan las partes, ya sea verbal, mimica o por escrito.

* Si la renta excede de \$5,000.00 anuales y el predio fuere ⁽⁵⁸⁾ rustico debe otorgarse en escritura publica.

* Si el plazo pactado en el contrato excede de 6 anos o hay anticipos de rentas por mas de tres y las partes desean inscribirlo en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio para que surta efectos contra terceros, el contrato ⁽⁵⁹⁾ debe constar en documento autentico.

La falta de forma establecida por la ley, produce la nulidad relativa del contrato, pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se le ⁽⁶⁰⁾ de al contrato la forma legal.

En caso de que el contrato no constare en documento autentico no podra inscribirse en el registro publico de la propiedad y del comercio, y por lo tanto unicamente surtirán efectos contra los otorgantes y no respecto de terceros.

57.- Artículo 2406 del Código Civil Vigente.

58.- Artículo 2407 del Código Civil Vigente.

59.- Artículo 3004 y 3005 del Código Civil Vigente.

60.- Artículo 1833 del Código Civil Vigente.

II.- REGULACION JURIDICA Y PROCESAL VIGENTE DEL ARRENDAMIENTO.

A.- DEFINICION DE LA LEY.

El Código Civil Vigente es el que se encarga de dar la definición del arrendamiento cuando lo consagra en su artículo número 2398 " Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

En la parte primera del precepto anteriormente citado, se define el contrato de arrendamiento, que en nuestro sistema jurídico se ha caracterizado como principal, ya que la finalidad que persigue es propia.⁽¹⁾

Es del tipo bilateral ya que en el citado contrato se consagran obligaciones recíprocas entre el arrendador y el arrendatario.⁽²⁾

Se considera comutativo ya que cuando se celebra el acuerdo de voluntades las prestaciones que se otorgaran son ciertas.⁽³⁾

-
- 1.- Perez Duarte Alicia, CODIGO CIVIL PARA EL D.F. (comentado), Libro cuarto, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Mexico 1990, pag.100.
 - 2.- Perez Duarte Alicia, Obra Citada. pag.100
 - 3.- Perez Duarte Alicia, Obra Citada. Pag.100

Es de caracter temporal en virtud de que la transmision del uso o del uso y goce es por un determinado tiempo, dandose ademas la caracteristica de ser de tracto sucesivo, debido a que las prestaciones y gravamenes que se pactan se van ejecutando sucesivamente en tanto dure la vida del acuerdo de voluntades. (4)

La Lic. Perez Duarte hace una division de la doctrina respecto a los efectos del contrato de arrendamiento manifestando: "Algunos autores senalan que este contrato se diferencia de la compra-venta precisamente en la temporalidad de la enajenacion del uso y goce de la cosa arrendada y la obligacion de restituirla dado que es la materia del contrato. Diferencia que ha ocasionado problemas practicos, como ocurre en el arrendamiento de bienes para su explotacion. En estos casos una parte de la doctrina nacional ha considerado que aunque la cosa arrendada -mines, bosques, etc.- sufra un desgaste, y aun cuando el arrendatario haga suyos los frutos o parte del mineral extraido, estamos frente a un contrato de arrendamiento.

Otra parte de la doctrina senala que no puede ser arrendamiento porque existe un transmision de la propiedad del material extraido, que forman parte de la cosa objeto del contrato, transmision que no puede considerarse como un efecto del contrato de arrendamiento, ya que de lo contrario se podria hablar de un contrato innominado". (5)

Respecto al precio cierto, se entiende no solo el que las

4.- Perez Duarte Alicia, Obra Citada, pag. 100.

5.- Perez Duarte Alicia, Obra Citada, pag. 100.

partes han convenido en cantidad determinada en el contrato, sino en general cuando en el contrato se establezcan las bases para conocerlo o determinarlo con certeza.⁽⁶⁾

La segunda parte del artículo señala precisamente el interés que el legislador tiene de que la característica de la temporalidad del contrato no se pierda para los efectos prácticos de no sustraer del tráfico económico, los bienes sujetos a un arrendamiento demasiado prolongado.

6.- Pérez Duarte Alicia, Obra Citada, Pág. 101.

B.- CONSECUENCIAS JURIDICAS PARA AMBAS PARTES RESPECTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Como principales consecuencias juridicas tenemos a las obligaciones que deben cubrir ambas partes en la realizacion del contrato de arrendamiento, las cuales se determinan de la siguiente manera:

B.1 RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

B.1.1. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en el estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere designada.

B.1.2. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

B.1.3. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

B.1.4. A garantizar el uso o goce pacifico de la cosa por todo el tiempo que dure el contrato.

B.1.5. A responder de los danos y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios de la cosa, anteriores al arrendamiento.
(7)

Si nada se convino, el arrendador debe entregar la cosa tan

7.- Artículo 2412 del Código Civil Vigente.

pronto como sea requerido por el arrendatario; esta disposicion constituye una excepcion a la regla en materia de obligaciones, consagrada en el articulo 2086, del codigo civil vigente, segun la cual el acreedor solo puede exigir la entrega de la cosa pasados treinta dias de la interpelacion correspondiente. En materia de arrendamiento, el arrendatario puede exigir de inmediato esa entrega.⁽⁸⁾

Respecto del lugar en donde debe darse cumplimiento a las obligaciones desprendidas del contrato, se determina que cuando el contrato haga referencia a una cosa mueble, esta debera entregarse en el domicilio del arrendador, considerado en ese momento como deudor de la cosa, y tratandose de bienes inmuebles la transmision de la cosa se hara en el lugar donde se encuentren ubicados.

B.2 RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

B.2.1. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos

B.2.2 A responder de los perjuicios que la cosa sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sus sirvientes o subarrendatarios.

B.2.3. A servirse de la cosa solamente conforme al uso convenido⁽⁹⁾ o conforme a la naturaleza o destino de ella.

B.3 DERECHOS ESPECIALES DEL ARRENDATARIO.

Ademas de los derechos que por consecuencia de las obligaciones

8.- Zamora y Valencia Miguel Angel, CONTRATOS CIVILES, Porrúa, Mexico 1985, pag.161.
9.- Articulo 2425 delCodigo Civil Vigente.

del arrendador, podrá pactarse subarrendar este fin, no desde el uso o uso y goce del bien del que a su vez es arrendataria, calculándose para los efectos de subarrendamiento, el precio llamado al arrendatario quien deberá pagar la noconprestación convenida. En consecuencia, el subarrendamiento siempre implicará la celebración de dos contratos.

12. Dentro de las causas de terminación del arrendamiento se han señalado:

- Por cumplimiento del plazo convenido; por convenio; por nulidad, por confusión, por pérdida o destrucción total de la cosa; por expropiación; por evicción.

13. Los efectos que respecto del arrendamiento, ha tenido para la vida profesional la jurisdicción voluntaria, han sido en primer término, la comunicación de la voluntad de las partes (mas del arrendador) de dar por terminado el contrato; Intervención por parte del órgano jurisdiccional en la solución de controversias de arrendamiento; etc. Una vez dado el cumplimiento señalado en el artículo 2478 del Código Civil, el arrendador podrá echar a andar la maquinaria jurisdiccional del proceso, para llevar la controversia ante los tribunales competentes con los efectos de que se un juez quien determine de una forma categorica la situación que se debere guardar sobre el asunto planteado. Satisfactorio o no la resolución en el juicio, sera la ultima determinación entre el desacuerdo enajado de las partes.

B.3.5. Tiene derecho de preferencia por el tanto a otro interesado en el arrendamiento de la finca o en caso de venta del bien arrendado, si su contrato ha durado mas de cinco años tratandose de locales destinados a comercio y ha hecho mejoras de importancia o de un año si trata de contrato relativo a casa habitacion, debiendo comprobar estar al corriente en el pago de las obligaciones rentísticas; o en su caso a que se le indemnice con el pago de los danos y perjuicios si no se le respetan esos derechos.
(14)

14.- Artículo 2447 del Código Civil Vigente.

C.- LA TACITA RECONDUCCION.

Si despues de terminado el arrendamiento y su prorroga si la hubo, continua el arrendatario sin oposicion en el goce y uso del predio, y este es rustico, se entendera renovado el contrato por otro ano; en el caso de que el predio arrendado fuere urbano, el arrendamiento continuara por tiempo indefinido, y el arrendatario debera pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

Cuando hay prorroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que senala el codigo en su articulo 2486 y 2487, cesan las obligaciones otorgadas a un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.⁽¹⁵⁾

La tacita reconduccion significa la prorroga realizada por manifestacion tacita 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 consecuencia, en la tacita reconduccion existe, pues, un consentimiento tacito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intencion en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situacion.⁽¹⁶⁾

Tiene lugar la tacita reconduccion, cuando se vence el contrato de arrendamiento, o su prorroga si la hubo, de tal manera que se transforma de termino fijo en termino voluntario si se tratare de

15.- Zamora y Valencia Miguel Angel. Obra Citada. pag.166.
16.- Zamora y Valencia Miguel Angel. Obra Citada. Pag.166

una finca urbana, o bien se entendera renovado el contrato por un ano mas, si el predio fuere rustico.

De conformidad con la Suprema Corte de Justicia de la Nacion, "La tacita reconduccion solo opera en los contratos en los por tiempo fijo y no en los indefinidos, y para que opere se requiere que el inquilino continúe en el uso y disfrute de la cosa arrendada despues del vencimiento del plazo senalado en el contrato y que no exista oposicion por parte del arrendador y la oposicion debe llevarse a cabo para que no opere la tacita reconduccion, en el plazo de diez dias contados a partir de la fecha del contrato".⁽¹⁷⁾

Como se causaban frecuentemente problemas respecto de en que tiempo se consideraba que habia habido oposicion por parte del arrendador respecto del uso y goce de la cosa arrendada, la Suprema Corte de Justicia en su Tesis 99 senala lo siguiente:

* ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE

Los requisitos esenciales para que opere la tacita reconduccion segun los articulos 2486 y 2487 del Codigo Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, son la continuacion del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposicion, por lo que la Suprema Corte de Justicia ha considerado prudente fijar el de diez dias contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XXIV, Pag. 87. A.D. 2603/58.- Joyeria la Palma S. de R. L.-

17.- Articulo 2486 del Codigo Civil Vigente.

Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXVI, Pag. 49. A.D. 6044/58.- Manuel Guerrrero.- 5 votos.

Vol. XXXV, Pag. 38 A.D. 926/59.- Justo Hernandez Horozco. 5 votos.

Vol. XXXVII, Pag. 36 A.D. 7539/59.- Waldo Soberon.- 5 votos.

Vol. XL Pag. 76 A.D. 4276/59.- David de Jimenez.- Unanimidad de 4 votos.

*** ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE**

Los articulos 2486 y 2487 delCodigo Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que si depues de terminado el arrendamiento, continua el arrendatario sin oposicion en el goce y uso del predio , y este fuere urbano, el arrendamiento continuara por tiempo indefinido. modifican el contrato en cuanto a su duracion, transformandolo de plazo fijo a indefinido. La segunda parte del 2487 citado, confirma esta conclusion, al disponer que el arrendatario debera pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a la que pagaba, pues solo en los contratos a plazo fijo, se puede saber que tiempo ocupo el inquilino el local, excediendose del plazo pactado originariamente, ya que en los arrendameintos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la tacita reconduccion.

Quinta Epoca:

Tomo LXXII, Pag. 5690.- Administracion de los ferrocarriles nacionales.

Tomo LXXXIV. Pag. 2658.- Compania de inmuebles trinidad, s.a.

Tomo LXXXVI. Pag 685.- Compania de inmuebles trinidad s.a.

Tomo LXXXIX Pag. 1157.- Ruiz Rivera Manuel.

Tomo. LXXXIX Pag/ 2442 Garcia Viuda de martinez Julieta.

D. - EL SUBARRENDAMIENTO.

El subarrendamiento es el contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestacion un precio cierto. (18)

El subarrendamiento siempre implica la existencia de dos contratos; el celebrado entre arrendador y arrendatario y el celebrado entre el arrendatario quien en ese momento se denominara subarrendador, y un tercero llamado subarrendatario. Esta es la principal diferencia con la cesion de derechos, en la que solo subsistira un contrato entre arrendador y cesionario arrendatario.

En el caso de que se llegara a celebrar el subarriendo sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario y el subarrendatario, responderan solidariamente de los danos y perjuicios originados a aquel. ademas, de dar la oportunidad de brindarle al arrendador la capacidad de poder rescindir el contrato de arrendamiento.

Lo anterior lo previene el articulo 2480 del codigo civil vigente, el cual dice lo siguiente: " El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere,

18.- Zamora y Valencia Miguel Angel. Obra Citada. pag 166.

respondera solidariamente con el subarrendatario, de los danos y perjuicios".

La autorizacion para subarrendar puede ser general si no se determina en ella la persona del subarrendatario, y en especial si se determina especificamente al subarrendatario o si el arrendador aprueba expresamente el subarrendamiento.
(19)

Si el subarrendamiento se celebra con base en una autorizacion general, el arrendatario continuara obligado para con el arrendador como si continuara en el uso y goce de la cosa.

Si se llegara a celebrar con base en una autorizacion especial, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario.
(20)

Si el arrendador se opone sin motivo fundado al subarrendamiento que pretenda realizar el arrendatario con facultades para ello, da accion a este para pedir la resolucion del contrato de arrendamiento.

19.- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obra Citada. Pag. 166.
20.- Artículo 2481 del Código Civil Vigente.

E.- CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

E.1.- 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. Si el contrato es por tiempo determinado, concluye el día prefijado son necesidad de desahucio.
(21)

E.2.- Si el contrato es por tiempo indeterminado concluye a voluntad de cualquiera de las partes dando aviso a la otra con dos meses de anticipacion si el predio es urbano, o con un año si es rustico. Respecto de bienes muebles, a voluntad de cualquiera de las partes, pero el arrendador no podra pedir la devolucion de la cosa sino despues de cinco días de la celebracion del contrato.
(22)

Respecto al tiempo del aviso, por no ser esto materia de derechos de interes publico y social, se puede dar el caso de que tal tiempo se vea reducido, tal y como lo previene la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nacion en las siguientes tesis:

TESIS 86. ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO.

El termino legal para el previo aviso que pone fin al arrendamiento por tiempo indefinido es renunciabile, por fijarlo una disposicion supletoria y no de orden publico.

Sexta Epoca. Cuarta Parte:

Vol. XXXIV. Pag. 39 A.D. 2206/59.- Hector Eincave.- Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI. PAG. 39 A.D. 3676/58.- Manuel Castellanos Rodriguez.-

21.- Artículo 2481 del Código Civil Vigente.

22.- Artículo 2484 del Código Civil Vigente.

5 votos.

Vol. XXXVIII, Pag. 53, A.D. 1120/60.- Serafin Gonzalez Galguera.- Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLI, Pag. 18, A.D. 3268/60.- Susana Hernandez.- Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLII, Pag. 21 A.D. 7296/59.- Oscar Lopez.- Unanimidad de 4 votos.

TESIS 87. ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. EFECTOS DE LA NOTIFICACION DE LA TERMINACION DEL CONTRATO.

La notificacion al arrendatario de ser voluntad del arrendador por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido, no tiene el efecto de crear la relacion juridica propia del contrato de contrato por tiempo determinado, porque el plazo de dos meses a que alude el articulo 247B delCodigo Civil del Distrito Federal, no es termino de duracion del contrato de arrendamiento, no prorroga del mismo, sino lapso maximo para la desocupacion y entrega del inmueble arrendado.

Sexta Epoca. Cuarta Parte.

Vol. XX, Pag. 38. A.D. 304/57.- Ernestina Escalante Foglea. 5 votos.

Vol. XXXII Pag. 66 A.D. 6199/58.- Santos Gardina Arellano. Unanimidad de 4 votos.

Vol XXXVI, Pag. 38 A.D. 2416/59.- Yolanda Enciso Rojas. Unanimidad de 4 votos,

Vol. LXXXII, Pag. 46 A.D. 968/62.- Julieta Landero Nava, Mayoria de 4 votos.

Vol CI PAG. 18 A.D. 3645/63.- Ramon Galvan.- Unanimidad de 4 votos.

E.3.- Por convenio expreso celebrado entre las partes contratantes, ya que como la voluntad de las partes es la maxima ley de los contratos, esta surte sus efectos mientras el local no sea para casa habitacion, ya que para este capitulo existe una regulacion especial.

E.4.- Por Nulidad; Esta puede decretarse con base en las siguientes causas: Por existir vicios en el consentimiento (1795 II y 2228 CCV).

Por la falta de forma exigida por la ley (1795 IV, 2228, 2406 y 2407 CCV).

Por haberse celebrado por un tiempo mayor que el del vencimiento de la hipoteca, cuando la finca arrendada estuviere ya hipotecada (2914 CCV).

El hecho de que se de en arrendamiento una cosa que este prohibida arrendar, este es el caso frecuente de las tierras ejidales (art. 55 de la Ley Federal de la Reforma Agraria y 2400 del CCV).

Por la circunstancia de tratarse de un arrendamiento congelado, cuando el nuevo contrato solamente modifica el monto de la renta para aumentarla (art. 9 del decreto de prorroga de arrendamientos de 30 de diciembre de 1948).

Que un quebrado hubiere celebrado un contrato de arrendamiento con posterioridad a la declaracion de quiebra (art. 116 de la Ley de quiebras y suspension de pagos).

Que la cosa estuviere dada en arrendamiento a una persona y el arrendador la diera de nuevo en arrendamiento a otra persona y por el mismo plazo (2446 CCV).

El hecho de que la cosa perteneciente en copropiedad a varios condueños, hubiere sido dada en arrendamiento por uno de los mismos, sin el consentimiento de la mayoría de ellos. (946 y 2403 CCV).

E.5.- Por rescision; Cabe el caso de que se de la rescision del contrato de arrendamiento en virtud del incumplimiento por parte de cualquiera de los contratantes, o por imposibilidad objetiva (24) de dar cumplimiento de una de las partes.

E.5.1. Respecto del arrendador se pueden dar los siguientes supuestos de incumplimiento:

E.5.1.1 El incumplimiento del arrendador de hacer reparaciones, despues de haber sido avisado de la necesidad de las mismas por parte del arrendatario, da opcion a este a rescindir el contrato o a pedir al juez el cumplimiento del mismo, y por tanto, que el mismo juez estreche al arrendador a la ejecucion de tales (25) reparaciones.

E.5.1.2. La imposibilidad objetiva del arrendador de dar cumplimiento a su obligacion de conservar al arrendatario en el uso util de la cosa, en los casos en que dicho arrendatario se ve privado total o parcialmente del uso de la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor, por reparaciones en la misma cosa arrendada, solo da derecho al arrendatario a pedir judicialmente la rescision del arrendamiento, cuando dicha perdida parcial o (26) total del uso se prolonga por mas de dos meses.

E.5.1.3.- Que el arrendador se oponga sin motivo justificado al (27) subarriendo que pretenda hacer el arrendatario.

24.- Artículo 2483 del Código Civil Vigente.

25.- Artículo 1949 del Código Civil Vigente.

26.- Artículos; 2431, 2432, 2434, 2445, 2490, 2492, del Código Civil.

27.- Artículo 2492 del Código Civil Vigente.

E.5.2. Respecto del arrendatario se conciben las siguientes circunstancias por las que se puede presentar las causales de rescision:

E.5.2.1. Que el arrendatario deje de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos.

En este tipo de causal de rescision es importante senalar lo que marca nuestro mas alto tribunal al decir que cuando el arrendatario no conoce el domicilio del arrendador, y este no pasa a cobrarle la obligaciones rentisticas, el primero no caera en mora por desconocer el citado domicilio, ya que ademas el articulo 244B delCodigo Civil senala que cuando no se pone de acuerdo en el lugar del pago de las rentas se entendera el domicilio del arrendatario para el pago de las mismas. Para mayor claridad se senalan las siguientes tesis jurisprudenciales:

ARRENDAMIENTO.- Si no se senalo lugar de pago de las rentas, el arrendador debe hacer el cobro en el domicilio del inquilino, si en el contrato no se senalo domicilio en el cual deberia efectuarse el pago de la renta, tiene aplicacion el articulo 2427 del codigo civil al querer establecer que a falta de convenio sobre el lugar del pago, la renta se cubrira en la casa habitacion o despacho del arrendatario. la aplicacion del citado precepto implica la obligacion del arrendador de acudir al domicilio del inquilino a requerir mensualmente el pago de la renta.

En esta situacion corresponde al actor justificar que el inquilino incurrio en mora, la demostracion de que acudio

oportunamente al domicilio del arrendatario a efectuar el cobro de la renta y que este no hizo el pago.

Sexta Epoca.

A.D. 4605/59. rafael Ruiz Lazos. Mayo 9 de 1960.

ARRENDAMIENTO. NO PROCEDE LA RESCISION POR FALTA DE PAGO;

Si en el contrato de arrendamiento no aparece que se haya senalado el domicilio o despacho del arrendador para hacerse el pago de las rentas, ya que en tal caso de conformidad con el articulo 2427 del Codigo Civil, las pensiones deben pagarse en la casa habitacion o despacho del arrendatario, y si el arrendador no demuestra haberle presentado al inquilino los recibos ni que este se hubiere negado a cubrirlos.

Directo 7388/1959.- Gustavo Frias Balcazar. Resuelto el 18 de agosto de 1960. por unanimidad de 4 votos. Mtro. Garcia Rojas Secretario Savino Ventura Silva.

Precedentes directo: 10618/1942

Directo 2393/1944 Daniel Diaz de Leon.

Directo 6691/1956 Victor Franco.

Directo 1641/1959 Chong Fook Wong Tercera sala. Boletin 1960, pag.485

ARRENDAMIENTO.- No procede su rescision por falta de pago puntual de la renta, cuando el arrendatario demuestra que no incurrio en mora, ante la falta de convenio sobre el lugar en que la renta debera ser pagada, esta ha de cubrirse en el domicilio del arrendatario, quien no incurre en mora mientras no sea requerido de pago en dicho lugar. Efectivamente el contrato de arrendamiento, no se convino, el lugar en que debia pagarse la renta, entonces ese lugar debe ser el domicilio o despacho del

arrendatario, quien no incurrió en mora, ni dio causa para la rescisión del arrendamiento, porque no se acreditó que la arrendadora le hubiere exigido en su domicilio el pago de las rentas.

Directo 3405/1957. María Valdez resuelto el 28 de abril de 1958, por unanimidad de 5 votos. ponente Mtro. Ramírez Vázquez, Srío. Carlos Reyes Galván.

ARRENDAMIENTO.- Rescisión por falta de pago puntual de las rentas: no procede cuando no se fija en el contrato el lugar para el pago, y el arrendador, no las cobra en el domicilio del inquilino, aunque se reclamen las que el arrendatario deba hasta la terminación del negocio, ya que las rentas posteriores a la demanda, no pueden tomarse como base para decretar la rescisión del arrendamiento, porque no ha habido requerimiento de pago, por parte del actor en el domicilio del inquilino, y porque la interpretación judicial que se deriva del emplazamiento, no puede tenerse como tal, respecto de las rentas que todavía, no estaban vencidas, es decir las posteriores a la demanda.

Sexta Época, Volumen 31, Cuarta parte, pag 21.
Directo 1641/1951 Chong Fook Wong. Resuelto el 7 de enero de 1960, por unanimidad de 4 votos, ausente el Sr. Mtro. Rivera Silva, Ponente Sr. Mtro. García Rojas, el Srío. Manuel Torres Bueno, Tercera sala, Boletín 1960.

E.5.2.2. Que el arrendatario destina la cosa a un uso distinto del convenido o del que es conforme a la naturaleza de la cosa misma.

En este tipo de causal también deben existir ciertas particularidades como es el caso de lo que señala la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia en las siguientes

tesis:

ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE, POR CAMBIO DE DESTINO
DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.

Para que se considere que hay variacion en el uso de la cosa, convenido en el contrato de arrendamiento, y por tanto, violacion que de causa de rescision, es necesario que ese cambio sea sustancial, esto es, que afecte directamente el destino de la cosa, o sea, en otras palabras, que el fin a que la cosa haya sido destinada por las partes, se altere de manera radical; habra violacion del contrato, cuando por ejemplo habiendose convenido que el inmueble arrendado se use para habitacion se destine a comercio a la inversa. En un caso, no puede considerarse que haya habido cambio en el uso, si la cosa sigue destinandose para habitacion del arrendatario y su familia; y que eventualmente se haya vendido al publico una mercancia, no constituye causa suficiente para la rescision del contrato de arrendamiento.

Quinta Epoca: Tomo CXXVIII, Pag. 221. A.D. 6617/55. Enrique de la Llave. 5 votos.

ARRENDAMIENTO. VARIACION DE LA FORMA DE LA COSA.

La recta interpretacion del articulo 2441 delCodigo Civil para el Distrito y Territorios Federales, conduce a la conclusion de que las obras a que se refiere, y que por cambiar la forma de la cosa arrendada, estan prohibidas por el arrendatario, deben ser definitivas y no provisionales, esto es, que sean instalaciones ancladas o empotradas en la casa. Por tanto, si se demanda la

rescisión de un contrato de arrendamiento, con fundamento en el mencionado artículo en virtud de que el arrendatario construyó obras sin permiso del arrendador y la prueba de inspección judicial practicada demuestra que en el predio arrendado existen vestigios o huellas de que se efectuaron las obras señaladas en la demanda, obras que no existían cuando el arrendatario entró en posesión de la casa, debe estimarse que las mismas fueron meramente provisionales y no definitivas, y por tanto, la causa de rescisión no existe.

Quinta Epoca: Vol. CXXI, Pag. 2527. Maillefert Catalina.

E.5.2.3. Cuando subarrienda la cosa sin el permiso del arrendador.

E.6.- Por confusión;

Es una forma de extinguir las obligaciones por reunirse las dos calidades, de acreedor y deudor, en una misma persona. Así, si el arrendatario adquiere por cualquier título la propiedad de la cosa arrendada, el arrendamiento se da por concluido.⁽²⁸⁾

E.7.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.

Esta es una circunstancia distinta a la de la pérdida temporal del uso señalado en el art. 2431 del CCV. En este caso se trata de la pérdida de la materia del contrato. Al perderse la cosa el arrendatario pierde su uso y goce, por tanto desaparece uno de los elementos esenciales del contrato y este debe darse por terminado.⁽²⁹⁾

28.- Código Civil Comentado, Obra Citada. Pag. 156.

29.- Código Civil Comentado, Obra Citada. Pag. 156.

E.8.- Por expropiacion de la cosa arrendada por causas de utilidad publica.

Aqui tambien termina el contrato a diferencia de la transmision de la propiedad por venta, donacion, sucesion, etc.
(30)
(2409 y 2410 CCV).

E.9.- Por eviccion de la cosa dada en arrendamiento.

Es causa de terminacion del contrato de arrendamiento porque el tercero que tiene mejor derecho recupero a traves de una sentencia judicial la cosa arrendada, no tiene porque respetar la transmision temporal del uso y goce por alguien que no estaba
(31)
legitimado para hacerlo.

30.-Codigo Civil Vigente, Obra Citada, pag. 156.

31.-Codigo Civil Vigente, Obra Citada, pag. 156.

F.- EL DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

Este decreto de prorroga indefinida, fue publicado en el diario oficial de fecha 30 de diciembre de 1948, en el que se establecio que se prorrogaban idefinidamente los contratos que se hayan celebrado con anterioridad al primero de enero de 1949.

El decreto segun lo manifiesta el Lic. Zamora y Valencia: " no es de congelacion de rentas, porque si se da por terminado un contrato que se hubiere encontrado regido por el mismo, el propietario o arrendador al celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, puede establecer convencionalmente con el nuevo arrendatario la renta que estime pertinente, superior o inferior a la renta anterior; y si el decreto fuese de congelacion de rentas, no importaria ni la persona del arrendatario, ni el contrato en especial, sino solo el hecho de que ha determinada localidad no se le puede aumentar el importe de la renta o precio".⁽³²⁾

El decreto mencionado anteriormente, no altera de ninguna forma las clausulas de los contratos regidos por el, y unicamente se concreta a prorrogar indefinidamente el plazo de duracion de los mismos, los que solo pueden darse por terminados por voluntad de las partes o por causas de rescision que el mismo establece.

32.- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obra Citada, pag.168.

G.- PROCEDIMIENTOS JUDICIALES QUE SE RELACIONAN CON EL ARRENDAMIENTO DESTINADO A CASA HABITACION.

G.1.- LA JURISDICCION VOLUNTARIA.

Como se habia mencionado anteriormente, cuando en un contrato de arrendamiento no se pacto fecha de vencimiento o que por virtud de la voluntad de las partes opere la tacita reconduccion se dice que estamos en presencia de un contrato por tiempo indefinido, y como tambien vimos para poder dar por terminado ese contrato se necesitan una serie de procedimientos especiales con efecto de que quede de una forma indubitable la voluntad de las partes de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Tal como lo dispone el articulo 2478 del codigo civil que dice: "Todos los arrendamientos sean de predios rusticos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluiran a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipacion si el predio es urbano, y con un ano si es rustico".

Como se desprende de la literalidad del articulo antes transcrito, se determina que la voluntad de las partes debe expresarse de un modo indubitable, y dentro de la practica actual una de las formas mas comunes que existe para que el arrendador de por terminado el contrato de arrendamiento es a traves de la jurisdiccio n voluntaria.

La jurisdiccion voluntaria comprende todos los actos en que por disposicion de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervencion del juez sin que este promovida ni se promueva cuestion alguna entre partes determinadas. A solicitud de parte legitima podran practicarse en esta via las notificaciones o emplazamientos necesarios en procesos extranjeros.
(33)

El procedimiento anterior se utiliza como se ha mencionado antes para que el arrendador notifique de una forma indubitable al arrendatario su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento que tuvieren celebrado. El procedimiento a realizar es el siguiente:

1.- Se presenta escrito ante la oficialia de partes comun de los tribunales, dirigida al C. Juez del Arrendamiento en turno, para que mediante la seleccion realizada en dicha oficilia, esta turne el procedimiento al juez elegido

2.- Al escrito original se debera acompañar:

A).- El Contrato de Arrendamiento original o en copia certificada.

B).- Copia del poder o el testimonio de la persona que promueva el procedimiento, en caso de que el promovente no lo haga por su propio derecho.

3.- Una vez entregada la demanda ante el juez competente del arrendamiento inmobiliario, este dictara un acuerdo en el que

33.- Artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

determine si es procedente o no la solicitud realizada por el arrendador y verificada la aceptación se procederá a la notificación de tal solicitud al arrendatario a través de un funcionario del tribunal, quien con la copia simple que se exhibe y un instructivo que se formula, le notificará al arrendatario la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato que los une, concediéndole un término que no exceda de 2 meses para que desocupe voluntariamente el local dado en arrendamiento.

4.- Una vez realizado lo anterior se tendrá que esperar al arrendatario dos meses para que durante ese período el arrendatario se salga voluntariamente del local arrendado, pero en caso de que el arrendatario haga caso omiso de aquella notificación, el arrendador tendrá la disponibilidad de poder intentar la vía que mejor le convenga, quedando a salvo sus derechos.

5.- Del procedimiento anterior se solicitarán copias certificadas para demostrar los resultados de la jurisdicción voluntaria, que en caso de que el arrendatario no quisiera desocupar voluntariamente el local, sirvan como fundamento para el arrendador, a efecto de que este pruebe que el arrendatario hizo caso omiso a la notificación.

6.2 DEL JUICIO ORDINARIO CIVIL.

Dentro de las reformas del 7 de febrero de 1985 que se establecieron ultimamente en nuestra legislacion, cabe destacar la crecion de un titulo especial denominado " De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitacion", tal titulo seria el que se encargaria de regular todos los conflictos que sobre dichos inmuebles se verificaran; esto es, a las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitacion a que se refiere el capitulo Cuarto, del Titulo Sexto delCodigo Civil se haran aplicables las disposiciones del titulo Decimo Cuarto Bis, delCodigo de Procedimientos Civiles, exceptuando el juicio especial de desahucio, al que se le seguiran aplicando las disposiciones del Capitulo IV, del Titulo Septimo del citado ordenamiento.⁽³⁴⁾

Dichas reformas le concedieron las mas amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho conviene.

El procedimiento se seguira de la siguiente manera:

- 1.- Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en el titulo en cuestion, el arrendador debera exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento si este se hubiere celebrado por escrito, tal y como lo hizo en la jurisdiccion voluntaria.⁽³⁵⁾
- 2.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias

34.- Artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

35.- Artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

requeridas, se corriera traslado de ella a la parte demandada, y se le emplazara para que la conteste dentro del término de 5 días. (36) Esta es una marcada diferencia con lo que se señala en el procedimiento ordinario civil, que se regula en el artículo 256 del ordenamiento en síla, ya que en este precepto, se establece que una vez corrido el traslado de la demanda al demandado, este tendrá la oportunidad de contestarla en un término de 9 días y no 5 como señala el capítulo especial.

7.- El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de este código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportuno.

En los casos en que el demandado oponga reconvenção, se corriera traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de 5 días.

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvenção, se entenderá en uno y en otro casos negados los hechos. (37)

Este último párrafo, se refiere a uno de los aspectos más especiales que reguló las reformas de 1986, ya que desde el momento en que se le demanda a un arrendatario, la ley lo protege para que en caso de que este no conteste dicha demanda no se entiendan como confesados los hechos, sino al contrario como totalmente negados.

36.- Artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.
37.- Artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvenccion el juez senalara de inmediato fecha y hora para la celebracion de una audiencia previa y de conciliacion dentro de los cinco dias siguientes.

Si una de las partes no concurren sin causa justificada, el juez la sancionara hasta con una multa por los montos establecidos en la fraccion II del articulo 62 de este codigo. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificacion, el juzgador las sancionara de igual manera. En ambos casos el juez procedera a examinar las cuestiones relativas a la depuracion del juicio.

Si asistieren las dos partes, el juez examinara las cuestiones relativas a la legitimacion procesal y luego se procedera a procurar la conciliacion que estara a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

El conciliador escuchara las pretensiones de las partes y propondra alternativas de solucion al litigio, procurando una amigable composicion. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrara convenio respectivo, que si reune los requisitos de ley, sera aprobado por el juez y tendra fuerza de cosa juzgada, ⁽³⁸⁾ dandose con ello, por terminado el juicio.

Beneficio inmediato ha reportado este apartado, ya que gracias a esta audiencia se han podido dar por terminado infinidad de juicios que unicamente aglomeraban el trabajo de las personas de los tribunales. Considero a esta reforma como un acierto para la

38.- Articulo 961 delCodigo de Procedimientos Civiles en vigor.

vida practica ya que la solucion a los problemas ha sido mas marcada que a veces hasta la decision de un juez.

En el caso de que exista desacuerdo entre los litigantes, el juez continuara con el desarrollo de la audiencia, y con las mas amplias facultades de direccion procesal, examinara, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La resolucion que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliacion, sera apelable en el efecto devolutivo. (39)

Concluida la audiencia previa y de conciliacion, el juez mandara recibir el pleito a prueba, por el termino de diez dias fatales para su ofrecimiento, que empezaran a contarse desde el dia siguiente al de la notificacion del auto que mando abrir el juicio a prueba.

Para el ofrecimiento, admision, preparacion y desahogo de pruebas, se seguiran las reglas establecidas por el juicio ordinario civil. (40)

Dentro de los ocho dias siguientes a la conclusion del periodo de ofrecimiento de pruebas, el juez citara a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

En dicha audiencia se observaran las reglas siguientes:

I.- El juez solo admitira las pruebas que se refieren a los hechos controvertidos.

39.- Artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.
40.- Artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

II.- Las pruebas se desahogaran en la audiencia en el orden que el juez determine, atento su estado de preparacion.

III.- Se oiran los alegatos de ambas partes;

IV.- El juez pronunciara su sentencia de manera breve y concisa o a mas tardar dentro de los ocho dias siguientes a la celebracion
(41)
de la audiencia.

Del inciso ultimo transcrito se desprende la celeridad con que la justicia se deberia impartir, pero el excesivo trabajo, la impericia de los trabajadores del tribunal y algunas otras circunstancias hacen que sea imposible la salida de estas sentencias en el tiempo que se marca en dicho inciso. Una de las cosas que tambien interviene es la forma en que la parte contraria retarde el procedimiento con las trampas y argucias ya conocidas por todos los litigantes.

La sentencia definitiva pronunciada en autos sera apelable en ambos efectos. Las demas resoluciones lo seran solamente en el
(42)
efecto devolutivo.

En todo lo no previsto en el titulo que anteriormente se describio, se regiran las reglas generales del codigo de procedimientos civiles, en cuanto no se opongan a las
(43)
disposiciones de dicho titulo.

Lo anteriormente expuesto senala que en caso de que hubiere alguna laguna de la ley dentro del titulo destinada al

41.- Artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

42.- Artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

43.- Artículo 968 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

arrendamiento de casa habitacion, se regira por las disposiciones
comunes para todos los juicios.

III.- ESTUDIO EXEGETICO DE LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES DE FECHA 5 DE FEBRERO DE 1985.

A.- EL METODO EXEGETICO.

Este metodo vio por primera vez la luz cuando el jurista frances Blondeau, en el ano de 1841, ante la Academia de Ciencias Morales formulo la memoria de "L'authorite de la loi", en donde decia que las decisiones judiciales deben fundarse exclusivamente (1) en la ley.

Con esta tendencia el legislador senalado, rechaza de antemano las falsas fuentes de decision, con las cuales se pretende substituir la voluntad del legislador; precedentes, usos no reconocidos legalmente, consideraciones de utilidad general, equidad, adagios, doctrinas, etc. Llegando al extremo de sostener que si el juez observa la aparicion de leyes contradictorias, las cuales hagan imposible denotar la voluntad del legislador y su aplicacion al caso concreto, debiera abstenerse de juzgar, considerando a tales preceptos como no existentes y en consecuencia debiera rechazar la demanda. (2)

Los mas ilustres juristas del siglo pasado, como Demante, Mercade, Demolombe, Aubry el Rau, Laurent, Baudry - Lacantinerie, entre otros, fueron dominados por la idea de que la

1.- Garcia Maynez Eduardo, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, Porrúa, Mexico 1978, pag.333.
2.- Garcia Maynez Eduardo, Obra Citada, pag.333

interpretación es o equivale siempre a exégesis. Su principal fundamento invocado para sostener tal tendencia fue el que en aquella época se dieran las grandes codificaciones, y en específico la promulgación del Código Napoleón, asegurándose así que no podían existir "casos. no previstos", señalando marcadamente que " Aquellos en que la ley es realmente omisa son sumamente raros, y su solución puede casi siempre hallarse recurriendo a la analogía"⁽³⁾

De lo anterior comprendemos que en la época en que se comenzó a utilizar la exégesis como el descubrimiento de la intención de los legisladores para comprender cual fue el verdadero sentido que se le pretendió dar, nunca se utilizó como tal, ya que se confiaba casi de una manera ciega en la capacidad de los grandes legisladores para poder enmarcar el sentido que se requería en la solución de los problemas, dejando a un lado la interpretación, ya que de ninguna manera la consideraban necesaria. Bugnet exclamaba respecto de lo anterior " Ignoro el derecho civil, solo conozco el Código Napoleón"⁽⁴⁾

Analizando lo anterior como un estudio de la historia podríamos hoy en día tener una visión completamente diferente de lo que en aquella época los distinguidos juristas antes mencionados tuvieron, pero sería falta de apego a la realidad hacerlo, ya que los aspectos sociales, culturales y económicos eran totalmente diferentes a los de hoy. Aun así, estamos en total desacuerdo con

3.- García Maynez Eduardo, Obra Citada, pag. 334
4.- García Maynez Eduardo, Obra Citada, pag. 334

lo que se señalaba respecto de la no interpretación de la ley por las razones expuestas, ya que siempre el derecho tendrá vertientes diferentes, nuevas o no conocidas y sería casi imposible que este sea de un tipo casuista.

La interpretación a la ley le da el sentido humano que debe revestir esta. Una legislación sin apego a la realidad y sin adecuación a la misma siempre tendrá consecuencias funestas.

B.- ANALISIS EXEGETICO DE LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 7 DE FEBRERO DE 1985.

Desde ya varios años que había hecho falta la reestructuración de lo que se conocía como "El problema de la vivienda y su repercusión social". Los legisladores a través de una serie de estudios concienzudos de lo que le faltaba o de lo que adolecía nuestra legislación respecto de la regulación inquilinaria en México, trataron de configurar un sistema que pudiera dar una estabilidad tanto al arrendador como al arrendatario.

Lo anterior se vio plasmado en lo que se denominó "Las reformas al código civil de 7 de febrero de 1985 en materia de arrendamiento destinado a casa habitación".

Estas reformas se vieron precisadas a realizarse en vista de que el problema inquilinario en México día a día iba creciendo desmedidamente, los tribunales no se daban abasto con la cantidad de asuntos que tenían que resolver y la poca aplicación de las normas al caso concreto hacían verdaderamente difícil su solución, por lo que la legislatura que se encontraba en funciones se vio precisada a relajar dichas reformas que al parecer trajeron beneficios pero no del todo como se pudiera haber esperado.

En todos los foros se discutía la incongruencia entre el derecho Constitucional que toda la familia tiene de gozar de una vivienda digna y decorosa y la regulación civil del arrendamiento.
(5)

5.- Artículo 4 de la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos.

El legislador no podia desatender por mas tiempo esta voces que llegaron desde distintos ambitos y se dio a la labor de reformar una serie de normas entre ellas el capitulo IV del Titulo segundo delCodigo Civil Vigente para el Distrito Federal, y asi dar un paso adelante del ancestral problema entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna y decorosa.

En estas reformas se tradujo la intencion del legislador de establecer una relacion mas justa y sana entre arrendador y arrendatario a traves de la conduccion de la voluntad contractual, por lo que en el articulo 244B que da inicio a las reformas se establece que se trata de normas de orden publico e interes social, con lo que en consecuencia la muy criticada o aplaudida autonomia de la voluntad en este acto se ve restringida por las disposiciones que el propio capitulo comprende. (6)

Cualquier disposicion que se suscitara en contravencion a lo que se dispone en el capitulo que se comenta no invalida el contrato, simple y llanamente los pactos que la contrarian se tendran por no puestos.

El claro y vistoso proposito es la proteccion del arrendatario quien se puede ver obligado a renunciar sus derechos por la necesidad imperiosa de obtener una vivienda para si y para su familia.

Si se anulara el contrato, el inquilino perderia su derecho a la vivienda y en este caso se pretende impedir que el contrato de

6.- Articulo 244B del Codigo Civil Vigente para el D.F.

arrendamiento sirva de instrumento para perjudicar al
(7)
arrendatario.

B.1 Artículo 244B.

" Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."

Es de notarse la especificación que se hace en el presente artículo, en el sentido de que las disposiciones que se señalan son de orden público y de interés social, reflejándose el sentimiento de protección social que quiso dejar plasmada el legislador con sus reformas.

B.C.- 244B A.

"No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia".
(8)

Este artículo tiene su fundamento jurídico en lo que señala el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos : "...Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.....".
(9)

Uno de los citados instrumentos es específicamente la

7.- Perez Duarte Alicia Elena, Obra Citada, pag.127.

8.- Artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

9.- Perez Duarte Alicia Elena, Obra Citada, pag. 127.

prohibición de dar en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones mínimas de higiene y salubridad, que establece el precepto en cuestión.⁽¹⁰⁾

De entre los problemas que han hecho ineficaz tal disposición son: Las condiciones paupérrimas en que se encuentran gran cantidad de las viviendas que se dan en arrendamiento; El decreto que prorrogó los contratos de arrendamiento indefinidamente con la consecuente congelación de rentas; La alta necesidad y gran cantidad de demanda por parte de las clases necesitadas que no impugnan las condiciones de la vivienda.

De este precepto hay autores que señalan como la Lic. Alicia Elena Pérez Duarte, que "se deberían crear dispositivos idóneos para devolver a esa vivienda su dignidad y decoro."⁽¹¹⁾

Coincidimos en forma total con la Licenciada pero ya que esta no especifica o no propone ningún tipo de dispositivo, de acuerdo a lo que se vive en la práctica y tratando de evitar los problemas que se ventilan en los tribunales se señalan las siguientes propuestas:

B.2.1. Inspección por parte de las autoridades de la delegación política correspondiente a los inmuebles que se encuentren registrados como locales para arrendamiento, tanto de casa habitación como para locales comerciales, mínimo una vez al año, expidiendo un certificado que determine que se encuentra en las

10.- Artículo 244B.A del Código Civil Vigente para el D.F.

11.- Pérez Duarte Alicia Elena, Obra Citada, pag. 127.

condiciones higienicas requeridas para el uso de dicha localidad.

B.2.2. Garantizar ante la tesoreria del Departamento del Distrito Federal, el buen estado de las viviendas que se vayan a dar en arrendamiento, mediante fianza, para que en caso de que el arrendador no haga caso de las denuncias que externe el arrendatario para la reparacion de la vivienda, la delegacion politica a traves de la dependencia que esta designe destine el capital de la fianza a efecto de que se practiquen las reparaciones sanitarias o higienicas que estas necesiten.

Tambien podria sustituirse por una garantia consistente de 2 a 4 mensualidades rentisticas, las cuales se depositarian en Nacional Financiera S.N.C., para garantizar que las condiciones higienicas se mantendran, y en caso de que asi sean, con el certificado que le otorgue la Delegacion Politica a traves de la dependencia correspondiente, podra retirar tal garantia con su correspondiente incremento de interes que de acuerdo a la tasa vigente le corresponda.

B.2.3. Cuando un arrendatario tome en arrendamiento una localidad, se establezca una fianza para garantizar el buen uso del local, asegurando asi que se mantendra la localidad en el mismo estado en que la encontro. (Estableciendo el deterioro por el uso normal). En los casos de las clases populares que en muchas ocasiones se encuentran imposibilitadas de conseguir una fianza, garantizar ante Nacional Financiera S.N.C. con dos a

cuatro mensualidades, que el arrendatario podra recuperar si entrega la vivienda con las especificaciones senaladas anteriormente, con su correspondiente interes que se determine a traves de la tasa que se encuentre vigente en ese momento.

Todo lo anterior se propone con efecto de que el problema inquilinario que se ventila en los tribunales se reduzca al maximo, evitando las argucias de los "abogados" que defienden tanto a los arrendadores como a los arrendatarios, poniendo de pretexto el mal estado higienico de las viviendas, unos para no pagar la renta y otros para demandar la rescision sin tener bases fundadas para hacerlo.

B.3.- 2448.B

"El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higienica, es responsable de los danos y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa"
(12)

Redundando en lo que se mencionaba en el articulo anterior, reativo a que el arrendador no debe dar en arrendamiento una localidad que no se encuentre con las condiciones de higiene necesarias para que este en posibilidad de ser habitada, en este apartado se senala que el arrendador debe realizar las obras necesarias para que sea habitable la localidad; pero, en este sentido, nos volvemos a encontrar que aunque la ley disponga que el arrendador sera responsable de los danos y perjuicios que se

12.- Articulo 2448.B delCodigo Civil Vigente para el D.F.

le ocasionen a los inquilinos con motivo de las obras no realizadas, dificilmente se presenta en la practica que se indemnice de alguna forma a los arrendatarios respecto de la no realizacion de estas obras, por lo que pensamos que para la solucion del presente problema se deberia seguir lo mencionado en los numeros B.2.1 y B.2.2. del presente trabajo.

En el mismo sentido, la Lic. Alicia Elena Perez Duarte, senala que " Toda vez que se esta hablando de condiciones de habitabilidad e higiene, los danos y perjuicios a que se hace referencia no son solo bienes, sino tambien en su salud fisica y mental. Debemos recordar que la vivienda o habitacion es el lugar donde se vive, reposa, alimenta, disfruta de momentos de solaz; es un espacio donde se busca comodidad, por tanto debe cubrir ciertos requisitos para poder satisfacer esas necesidades, tanto fisicas como psicicas."⁽¹³⁾

B.4.- 244B.C

" La duracion minima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitacion sera de un ano forzoso para arrendador y arrendatario, que sera prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos anos mas siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas."⁽¹⁴⁾

Dentro de los criterios que se siguieron para establecer la

13.- Alicia Elena Perez Duarte, Obra Citada. pag.128.

14.- Artículo 244B.C del Código Civil Vigente para el D.F.

duracion de un ano como minimo forzoso del contrato de arrendamiento para ambas partes, como un complemento a lo que se dispone en el articulo 2378 delCodigo Civil Vigente para el Distrito Federal, fue el de preocuparse por la estabilidad de la familia, por la garantia de el uso de una habitacion para la celula de la sociedad y asi poder ofrecer una garantia a este ente social.

De este articulo se pueden desprender segun nuestra forma de ver, tres problemas fundamentales:

B.4.1. El problema de la duracion.

Es muy valido el criterio que tomo el legislador respecto de la duracion del contrato de arrendamiento, senalando como forzoso para ambas partes el de un ano, esto a simple vista parece ser una ventaja para el arrendatario, pero se han dado casos en la practica en que el arrendatario no quiere seguir usando la localidad despues de seis meses tratando de usar el derecho que se consagra en el articulo 2483 fraccion II, que establece " El arrendamiento puede terminar II.- por convenio (15) expreso" , impidiendosele totalmente, ya que en el primer articulo de esta reforma, esto es, el 2448, senala que lo que se dispone en el presente capitulo es de orden publico e interes social y por lo tanto es irrenunciable, lo que en consecuencia trae un problema para el arrendatario que tendra que pagar lo que le resta del ano como contraprestacion al contrato que se le -----
15.- Articulo 2483 fraccion III delCodigo Civil Vigente.

ofrece, aunque este no lo vaya a ocupar.

Para el problema antes descrito nosotros proponemos que: El arrendamiento sea forzoso si de un año pero únicamente para el arrendador, persistiendo así el espíritu del legislador en el sentido de brindar protección a la familia a la vez que se le concede la oportunidad al arrendatario de poder dejar de hacer uso del arrendamiento en el momento que lo disponga, previa compensación que se le haga al arrendador de cuando menos una renta por concepto de indemnización. Esto para evitar que el arrendatario tenga que cubrir mensualidades que ni siquiera va a disfrutar.

B.4.2. La prorroga.

Este tema ha sido verdaderamente discutido en el los mas altos tribunales del país, y ha sido la Suprema Corte de Justicia la que determine el cause verdadero del sentido de la prorroga del contrato; esto es, para que pueda prorrogarse un contrato de arrendamiento debiera seguir lo que se dispone en las siguientes tesis jurisprudenciales:

233. ARRENDAMIENTO, PRORROGA EL CONTRATO DE

El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año (sic), debe ejercitarse cuando todavía esta en vigor el contrato, por que lo que no existe no puede prorrogarse.

Quinta Epoca
Tomo LXVII, Pag. 3757. Ramirez Palemon.
Tomo LXXVII, Pag. 94. Castiello Rafael.
Tomo LXXX, Pag. 1101. Espinosa Chavez Alfonso
Tomo LXXXIX Pag. 2442. Garcia Vda. de Martinez Julieta.

Esta tesis aparecio publicada en el numero 65, en el Apndice
1917-1985, Cuarta Parte, pag. 165.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

Es imposible prorrogar un contrato de arrendamiento que, por
conclusion de su plazo de duracion, ha fenecido o ha dejado de
estar en vigor: puede prorrogarse lo que es, no lo que ha dejado
de ser.

Quinta Epoca.
Tomo CXXIX, Pag. 35 A.D. 2451/55, Maximino Calvillo y Amalia
Rojas de Calvillo. Sucesiones, 5 votos.

Visto lo anterior, para poder brindar un mejor conocimiento de
lo descrito, proponemos que se realicen una serie de folletos con
las explicaciones, aclaraciones y especificaciones de lo que se
maraca en las anteriores tesis, los que deberan estar al alcance
de la poblacion, para que de esa forma no se encuentre en
completo estado de indefension: asi mismo y en los casos de las
personas que no sepan leer y escribir, se establezcan modulos de
informacion al publico respecto de las garantias que se
establecen en la ley y principalmente los criterios
jurisprudenciales de la Suprema Corte de Justicia.

Un conducto que hasta la fecha se ha encargado de asesorar a

la población en algunos problemas con los que se han mencionado, es la Procuraduría Federal del Consumidor, pero creemos que se ha quedado corta en su labor, por lo que la proposición que se hace, la mencionamos como un complemento de las actividades de la propia Procuraduría, que bien podría servir para abarcar estas propuestas.

B.4.3. Estar al corriente en el pago.

Para poder entender lo anterior, debemos señalar que es lo que se entiende por estar al corriente en el pago de las obligaciones rentísticas.

El contrato de Arrendamiento por ser bilateral, acarrea obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, pero en este caso, lo que se está considerando es un privilegio al arrendatario de poder permanecer por dos años más en la localidad arrendada, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones rentísticas, la contraprestación que deberá dar el arrendatario para poder obtener ese beneficio será el haber cubierto todas y cada una de las mensualidades que correspondieron al año en que se ocupó el arrendamiento, comprobándose así el estar al corriente en el pago de las obligaciones rentísticas. Este fue el criterio seguido por la C. Juez Decimo Cuarto del arrendamiento inmobiliario del distrito federal, al dictar la sentencia de fecha 8 de agosto de 1989, en el juicio seguido por García Vda. de Barreiro en contra

de Esperanza Fernandez de Gutierrez, exp. 1477/87.

Así como se expuso el anterior criterio, se han dejado muchas dudas en el aire respecto de si el estar al corriente en el pago de las rentas ya que también ante el Juzgado Vigésimo Primero del Arrendamiento Inmobiliario, el Sr. Juez en el juicio seguido por Gomez Figueroa Ana Maria en contra de Juvenal Morales Foral (su Suc) Exp. 745/88, en la sentencia de fecha 10 de enero de 1990, se determinó que el estar al corriente en el pago de las rentas era el cubrir las mensualidades rentísticas hasta la fecha en que se pretendía promover la prórroga, esto es, como la prórroga se solicitó un mes antes de que se terminara el contrato de arrendamiento, el juez determinó que no era necesario que se cubriera el mes que aun no se había ocupado y que bastaba que se pagaran únicamente los meses que se habían usado en arrendamiento.

B.4.4. También se ha dado otro problema en la práctica, consistente en que no se ha determinado si el estar al corriente en el pago de las obligaciones rentísticas debía reflejar que las obligaciones hayan sido pagadas puntualmente, esto es, en caso de que un arrendatario demande la prórroga del contrato de arrendamiento, cumpliendo con el estar al corriente en el pago de las obligaciones rentísticas, ya que en el último mes pago todas las mensualidades que debía, y en la contestación a la demanda el arrendador le reconviene la rescisión por falta de pago puntual

fundada en lo que se dispone por el artículo 2487 fracción I, que establece " El arrendador puede exigir la rescisión del contrato... I.- Por la falta del pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454." ; la pregunta será, como resolverá el juez en este supuesto?, Ya que como no se ha determinado que se entiende por estar al corriente en el pago de las obligaciones rentísticas, y existe una disposición expresa que marca que el arrendador puede demandar la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago puntual, añadiéndose además que el primer supuesto se encuentra enclavado en una disposición de orden público e interés social, cual será el criterio del juzgador para determinar la solución al problema planteado".

Nuestra proposición será la de que se le agregue al artículo en cita lo que se entiende por estar al corriente en el pago de las rentas, ya que así no se dará lugar a dudas respecto de quien tendrá derecho a la petición referida.

Consideramos que estar al corriente es: Pagar únicamente los meses que se han ocupado en el arrendamiento en una forma puntual de acuerdo a lo pactado en el contrato de arrendamiento.

B.4.- 2448.D

"Para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional.

16.- Artículo 2487 Fracción I del Código Civil Vigente.

La renta solo podra ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podra exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario minimo general del Distrito Federal, en el ano en el que el contrato se renueve o se prorrogue." (17)

Este precepto destaca que en el contrato debiera estipularse la renta en moneda nacional, señalandose la siguiente pregunta: Que pasara si a pesar de esta disposicion se pacta en un contrato de arrendamiento la renta en moneda extranjera?, la Lic. Alicia Elena Perez Duarte ha senalado: "Que la respuesta logica es que el arrendatario podra pagarla en moneda nacional, pero no al tipo de cambio que se tenga al vencimiento del plazo convenido para su pago, sino al que tenia al momento de celebrarse el contrato. Cualquier otra interpretacion va en contra del espiritu que priva en este capitulo y a las intenciones senaladas expresamente en el articulo 2248." (18)

Lo que senala anteriormente la Licenciada, es valido, ya que lo que se pretendio fue dar una proteccion al arrendatario, elevando este capitulo a la categoria de orden publico e interes social, pero hay algunos criterios jurisprudenciales que contrarian lo que senala la maestra:

208. ARRENDAMIENTO EN DOLARES. A ELECCION DEL ARRENDATARIO, EL PAGO DE LA RENTA PUEDE HACERSE EN ESA MONEDA O EN SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL.

17.- Articulo 2448.D delCodigo Civil Vigente.

18.- Perez Duarte Alicia Elena, Obra Citada, Pag. 129.

El arrendamiento, por ser un acto de tracto sucesivo, programa en plazos el cumplimiento de la obligación de pagar la renta, de suerte que si el arrendatario pretende extinguir el debito en forma normal, tendria que entregar el numerario de la moneda extranjera que pacto pero como el cumplimiento es un fenomeno de decision particular del obligado, lo anterior no es obice para que dicho deudor pueda elegir la forma legal senalada en el articulo 8o de la ley Monetaria, y en consecuencia, se incline por entregar el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha que se haga el pago.

A.D. 6519/85 Infratec, S.A. de C.V. 27 de Octubre de 1986. 5 votos, ponente: Victoria Dato Green de Ibarra, Srío. Luis Perz de la Fuente.

A.D. 11910/84. Constructora y Perforadora Tlaloc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos Ponente: Jorge Olivera Toro, Sria. Ma. de Lourdes Delgado Granados.

A.D. 11711/84. Constructora y Perforadora Tlaloc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro, Sria. Ma. de Lourdes Delgado Granados.

A.D. 397/86. Grutec, S.A de C.V. 13 de abril de 1987, Unanimidad de 4 votos. Ponente Jorge Olivera Toro, Srío. Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente Ernesto Diaz Infante.

A.D. 8003/85 Geohidrologica Mexicana S.A. 13 de Abril de 1987, Unamidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro, Srío. Agustín Urdapilleta Trueba.

Esta tesis aparecio publicada en el numero 1, en el informe 1987, Tercera Sala, Pag. 3.

Ha habido tambien muchas discusiones por la obscuridad que se ha presentado en el precepto que se estudia en lo relativo a "el ano en que el contrato se renueva o se prorrogue" ya que ha generado la duda de saber si se trata del ano que tiene su principio en Enero y su termino en Diciembre o a los doce meses que duro el contrato que se renueva o se prorroga. Segun la

Lic. Perez Duarte la intencion del legislador fue que tanto la renta como el salario se incrementaran simultaneamente, pero no se percataron los legisladores que los contratos de arrendamiento se pueden renovar en cualquier epoca del ano, y el salario se incrementa en fechas precisas (sic); o sea, el aumento se calculara, continua exponiendo la licenciada, tomando en cuenta lo que haya aumentado el salario minimo entre la fecha de iniciacion del contrato o su prorroga y la renovacion que deba tener por disposicion de este articulo. (19)

B.5.- 2448.E

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

El arrendatario no esta obligado a pagar la renta sino desde el dia en que reciba el inmueble objeto del contrato." (20)

Este precepto trata de esclacer y determinar de una sola manera la forma en que ha de pagarse la renta convenida; esto es, sino existe plazo convenido por las partes, el arrendatario debera de pagar la renta por meses vencidos.

El problema entra aqui cuando se tiene que determinar en que lugar ha de pagarse la renta; el articulo 2427 delCodigo Civil senala " La renta sera pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitacion o despacho del arrendatario."

19.- Perez Duarte Alicia Elena, Obra Citada, Pag. 129.
20.- Articulo 2448.E, delCodigo Civil Vigente .

El argumento que han utilizado infinidad de arrendadores para rescindir el contrato de arrendamiento ha sido la falta de pago puntual, pero este no se podra dar si el arrendatario y el arrendador no convinieron el lugar expreso para el pago de las rentas y en este caso si el arrendador no paso ni al despacho, ni a la oficina ni a la habitacion del arrendatario no habra mora.

A mayor abundamiento se senalan las siguientes jurisprudencias que resuelven el problema planteado:

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.

Aun que en el contrato e arrendamiento se haya estipulado que el lugar de pago es el domicilio del arrendador, sino se preciso la ubicacion de ese domicilio, ni se probó durante el juicio que fuera conocido del arrendatario, debe estarse a lo establecido en el articulo 2427 delCodigo Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales. en cuyo caso, sino hay constancia del cobro a este de las rentas, el arrendatario no incurre en mora.

Sexta Epoca.

Vol. XXVIII Pag. 84 A.D. 1428/58.- Luis Ramirez Centeno. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII. pag. 80 A.D. 1121/59.- Beneficiadora de Fierro S.A.- Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXV Pag. 18 A.D. 3728/59.- Compania Ferretera Industrial S.A. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XIViii, Pag. 82 A.D. 3726/58.- Ernesto Gamos Luna.- Unanimidad de 4 Votos.

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.

Quando la renta debe ser pagada en el domicilio del

arrendatario, segun lo establecido en el articulo 2427 delCodigo Civil Vigente para el Distrito federal y Territorios Federales, si no hay constancia del cubro al arrendatario, este no incurre en mora.

Sexta Epoca. Cuarta Parte

Vol. XIII, Pag. 65 A.D.2094/57.- Maria Teresa Saens Asunsolo.- 5 votos.

Vol. XV Pag. 67 A.D. 3617/57.- maria Nunez de Quintana. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXII. pag. 24 A.D. 1583/58 .- matilde Burgos Maza.- 5 votos.

Vol. XXXII. Pag. 99 A.D. 5653/58.- Cesar Navari.- Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII, pag. 80 A.D. 5653/59.- Isabel del Castillo Leon.- 5 votos.

El precepto legal en estudio, senala en su parte final que, la renta no es obligacion del arrendatario pagarla, hasta en tanto no haya recibido el inmueble objeto del contrato. Aqui, la necesidad que se tiene por la vivienda juega el papel mas importante, ya que suelen darse los casos en que los arrendadores aprovechan esta situacion, retardando la entrega del inmueble y por supuesto cobrando el tiempo desde que se celebrou el contrato.

Dificil resulta hacer alguna proposicion al respecto, ya que la escasez de vivienda en Mexico y la alta demanda de esta hace casi imposible que se pueda tomar una postura ante esta situacion, importante seria tratar de concientizar a los arrendadores y que de alguna manera al momento de registrar estos sus contratos, manifestaran bajo protesta de decir verdad que, el inmueble se encuentra en posibilidad de ser habitado o que no existe inconveniente legal alguno para que se de la oportunidad de entrar en posesion del mismo.

3.7. 2448.F

" Para los efectos de este Capitulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputara al arrendador.

El contrato debera contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I.- Nombre del arrendador y arrendatario.
- II.- La ubicacion del inmueble.
- III.- Descripcion detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, asi como el estado que guardan.
- IV.- El monto de la renta.
- V.- La garantia, en su caso.
- VI.- La mencion expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII.-El termino del contrato.
- VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley".
(21)

Como se habia mencionado anteriormente, hay autores que consideran a la forma como un simple elemento de validez del contrato, pero hay quienes lo consideran como el Lic. Miguel Angel Zamora y Valencia, como un elemento esencial o de existencia del contrato, ya que segun el: "la forma es la manera

21.- Artículo 2448.F del Código Civil Vigente.

de exteriorizarse el consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establece para lograr esa exteriorización. Si la voluntad es la exteriorización de la intención o resolución de realizar un acontecimiento que actualice un supuesto jurídico, y las voluntades acordes de dos o más sujetos forman el consentimiento, si no existe esa forma o manera de exteriorizarse no se podría hablar de un acto contrato."⁽²²⁾

Tal como explica el licenciado Zamora y Valencia la forma en los contratos, esa misma interpretación fue la que trato de darle el legislador, pero le anadio además que en protección del arrendatario " la falta de esta formalidad se imputara al arrendador"⁽²³⁾, recayendo sobre este la carga de probar los terminos del contrato.

Fue tanta la importancia que le dio el legislador a la forma del contrato (que fuera por escrito), que en el mismo decreto de reforma del 7 de febrero de 1985, pero en el Código de Procedimientos Civiles, en su artículo 985, se senala que " Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este titulo el arrendador debiera exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente....."⁽²⁴⁾

Dentro de la practica se ha utilizado este precepto como una defensa de los arrendatarios al momento de que se les demanda la

22.- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obra Citada, Pag. 29.

23.- Artículo 244B.F del Código Civil Vigente.

24.- Artículo 985 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

terminacion, en el sentido de que sealan el hecho de " haber celebrado un contrato verbal con el arrendador por X tiempo ". Esto, en vista de que al arrendador se le ha hecho la imputacion de la formalidad del contrato. A simple vista se podria decir que el arrendador se encuentra totalmente desamparado y a las trampas y argucias de los arrendatarios y las de sus abogados, pero respecto de esto la Lic. Alicia Elena Perez Duarte senala: " Respecto de la afirmacion de que con estas disposiciones se deja en desproteccion al arrendador, cabe replicar por un lado que, es el quien fija inicialmente y por lo general, las condiciones del contrato y por otro que, en todo caso, tiene acceso a la accion para exigir en los terminos del articulo 1833 delCodigo Civil para el Distrito federal y Territorios Federales, que se de la forma legal al contrato en la via ordinaria civil y despues de ejercitar la accion que desee en los procedimientos especiales del arrendamiento inmobiliario."⁽²⁵⁾

Con la descripcion tan detallada que hace el presente articulo de todas las partes que debe contener un contrato de arrendamiento, se podria llegar a pensar que es demasiado estricto, limitando la voluntad de las partes a las disposiciones legales, pero en mi particular punto de vista creo que ha tenido un acierto el legislador en este sentido, ya que la gran cantidad de cabos sueltos que existian anteriormente, daban la oportunidad a que arrendadores y propietarios abusaran de la ignorancia de la gente o de su necesidad, no informando perfectamente los terminos

25.- Perez Duarte Alicia Elena, Obra Citada, Pag. 130.

en que se habia contratado, dandole otro aspecto diferente al que en principio el Arrendatario habia conocido. Creo que es acertada la reforma en el presente articulo y ha dado claridad a gran cantidad de dudas que previo a las reformas se presentaban.

R.B.- 2448.G

" El arrendador debera registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregara al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendra accion para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendra derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal".
(26)

Segun la Licenciada Alicia Elena Perez Duarte, " El registro del contrato tiene dos fines: El primero es el control hacendario para los efectos del impuesto que ha de cubrir el arrendador por los ingresos que obtenga; el segundo es la proteccion registral, tanto para las partes contratantes como para terceros de buena fe."
(27)

El registro del contrato ha dado grandes soluciones a problemas en los que se ven atrapados tanto arrendadores como arrendatarios, ya que en caso de que se llegase a extraviar el

26.- Articulo 2448.G delCodigo Civil Vigente.

27.- Perez Duarte Alicia Elena Obra Citada, Pag. 131.

contrato, dicho archivo registral brinda la oportunidad de dar la publicidad necesaria para que se obtenga otro tanto del que se encuentra en el registro. El legislador penso en otras muchas cosas para el registro de los contratos de arrendamiento como la prioridad, legalidad, especialidad y fe publica, cosas que hasta la fecha en observacion de la Licenciada Perez Duarte no se ha podido dar.
(28)

R.º 2448.H

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

Con exclusion de cualquier otra persona , el conyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en linea consanguinea o por afinidad del arrendatario fallado se subrogan en los derechos y obligaciones de este, en los mismos terminos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el parrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro titulo semejante que no sea la situacion prevista en este articulo."
(29)

Interesante resulta la aportacion que realiza el legislador en

28.- Perez Duarte Alicia Elena, Obra Citada, pag. 131.

29.- Artículo 2448.H del Código Civil Vigente.

este apartado ya que, especifica concretamente quien o quienes seran las personas que se subroguen en los derechos del arrendatario en caso de la muerte de este. Esto es, aunque en nuestra legislacion nunca se habia determinado que a la muerte de uno de las partes en el contrato de arrendamiento, este terminara por ese simple hecho, el legislador enfatizo mas su proteccion familiar, senalando especificamente quienes seran los capacitados y en que circunstancias unicamente para que continuen con los derechos del arrendatario.

Del anterior articulo, la Licenciada Alicia Elena Perez Duarte, senala que: " Si bien es cierto que es util el senalamiento expreso de la subrogacion que se hace en este numeral, tenemos que lamentar, nuevamente, la falta de cuidado que se tiene en los diferentes pasos del proceso legislativo. Nos referimos a la expresion " ...los ascendientes en linea consanguinea o por afinidad...". La consanguinidad y la afinidad no son lineas, sino tipos de parentesco (vid..a 292 CC); las lineas son la recta y la colateral. Aparentemente el legislador conoce estos conceptos basicos de derecho familiar, pero desafortunadamente la realidad es otra: descuido. El anteproyecto de estas reformas expresamente rezaba: "...los ascendientes en linea recta ya sea por consanguinidad o por afinidad", de ello desprendemos que en algun momento alguien omitio la expresion "recta ya sea" y nadie se tomo la molestia de revisar los originales y asi quedo un notorio error."
(30)

30.- Perez Duarte Alicia Elena, Obra Citada, Pag. 133.

B.2448.I

" Para los efectos de este capitulo, el arrendatario, si esta al corriente en el pago de la renta tendra derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asi mismo, tendra el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada" (31)

Tal como lo senalamos en el presente trabajo en el numero B.3.3. del presente capitulo, es muy dificil tratar de comprender lo que se entiende por "el estar al corriente en el pago de la renta", ya que como se mencionaba en dicho apartado, si una persona habita un inmueble por 11 meses y al decimo segundo decide pagar todas las rentas atrasadas, este solo hecho se considerara que esta al corriente en el pago de la renta?

Asi se ha planteado en los tribunales y el criterio de gran cantidad de jueces es que "si ha pagado las rentas por el tiempo que ha permanecido en el local, y hasta la fecha no adeuda ninguna se considerara que se encuentra al corriente en el pago de la renta". (32)

Pero, volvemos a plantear la pregunta que se hizo con anterioridad, que pasara cuando el arrendatario demande al arrendador el derecho consagrado en el presente articulo, y el

31.- Artículo 2448.I del Código Civil Vigente.

32.- Ver B.3.3. del Presente trabajo.

33.- Artículo 2448.J del Código Civil Vigente.

arrendador lo reconviene con la rescision del contrato por la falta del pago puntual de ciertas mensualidades?, quien tendra la posibilidad de ejercitar su derecho?

Hasta la fecha no hemos encontrado casos en que se de una solucion al presente problema, pero el legislador dejo una ventana abierta en este apartado al no haber determinado especificamente lo que se debe entender por estar al corriente en el pago de las rentas.

R.11.- 244B.J

" El ejercicio del derecho del tanto se sujetara a las siguientes reglas:

I.- En todos los casos el propietario debera dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, terminos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

II.- El o los arrendatarios dispondran de 15 dias para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los terminos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los terminos de la oferta inicial estara obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a apartir de ese momento dispondra de un nuevo plazo de 15 dias para los efectos del parrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo esta obligado a dar este nuevo aviso cuando el

incremento o decremento del mismo sea de mas de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al regimen de propiedad en condominio, se aplicaran las disposiciones de la ley de la materia.

V.- Los notarios deberan cerciorarse del cumplimiento de este articulo previamente a la autorizacion de la escritura de la compra-venta.

VI.- La compra-venta y su escrituracion realizadas en contravencion a lo dispuesto en este articulo seran nulas de pleno derecho y los notarios incurriran en responsabilidad en los terminos de la ley de la materia. La accion de nulidad a que se refiere esta fraccion prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realizacion del contrato.

En caso de que el arrendatario no de el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este articulo precluire su derecho."⁽³³⁾

El presente articulo acarrea una serie de problemas que se ventilan en la practica que se iran describiendo detalladamente:

B.11.1. Notificacion indubitale.

En la fraccion primera del articulo en estudio, el legislador al mencionar que "...el propietario debera dar aviso en forma indubitale al arrendatario su deseo de vender el inmueble..", no

33.- Articulo 244B.J delCodigo Civil Vigente .

hace ninguna especificacion de que el aviso deba de ser por escrito, con la presencia de un notario publico o la intervencion del organo jurisdiccional, deja la puerta abierta a que intervengan las posibilidades habidas y por haber mientras el aviso sea " en forma indubitable".

Lo primero que tenemos que hacer es determinar que significa "en forma indubitable". Segun el diccionario se establece que "indubitable quiere decir: Que no deja lugar a dudas",⁽³⁴⁾ consecuentemente y enmarcandolo en la acepcion que utilizo el legislador, quiere decir que la notificacion se debe hacer sin que quede ninguna duda de que se hizo. Esto da entrada a que se pueda considerar un aviso por telefono como una forma indubitable si el aviso se hizo en forma clara, acarreando unicamente la carga de la prueba a quien pretenda demostrarlo. Lo que se efectua en la practica y que ha sido utilizado por la gran mayoria de los litigantes es en primer lugar: El aviso con la intervencion del organo jurisdiccional, esto es, a traves de un jurisdiccio⁽³⁵⁾ voluntaria.

En segundo lugar tenemos al aviso realizado con la intervencion de un Notario Publico, quien dara fe de la pretendida notificacion.

El terecero, que puede causar muchos problemas de comprobacion es el realizado por escrito y ante dos testigos.

34.-Diccionario Hispano Universal, Tomo Primero, W. M. Jackson Inc. Editores, Mexico 1970, Pag, 807.
35.- Ver 6.1 del Capitulo II del Presente trabajo.

Tambien se puede presentar la posibilidad que se realice por correo certificado.

Lo ideal y que se recomienda es hacerlo en la primera de las formas citadas, esto es, a traves de la jurisdiccion voluntaria, con la intervencion del organo jurisdiccional.

B.11.2. Terminos y Condiciones.

En la parte final de la fraccion I del citado articulo 244B.J, senala que se deben precisar los terminos y condiciones de la compra-venta. Esto ha traído innumerables problemas para los arrendatarios contrariando el espiritu del legislador en el sentido de que se puedan allegar los arrendatarios de las casas que habitan, ya que los arrendadores utilizando la ambigüedad con la que se expresa la citada fracción, especifican las modalidades y condiciones que les vienen en gana, dejando en un total estado de indefension a los arrendatarios respecto de la oferta que se les haga; es tan claro como " Lo tomas o lo dejas".

Hay veces que para que el arrendatario no pueda comprar su departamento, el arrendador le notifica el derecho del tanto sobre todo el edificio y de esta forma es realmente difícil que el arrendatario se pueda hacer de ese departamento.

Sentimos que el legislador descuido su tan esmerado espiritu por la proteccion del arrendatario, ya que lo dejo en las manos del arrendador al darle a este la oportunidad de que pusiera las modalidades y condiciones que mejor le conviniera.

Es de verse que si el arrendatario arrienda es por que dificilmente cuenta con la capacidad de adquirir un inmueble, y si aunado a esto, el legislador permitio que el arrendador pusiera todas sus condiciones respecto del precio y las modalidades, sera siempre muy dificil que el arrendatario logre alcanzarlas.

En nuestro punto de vista, se necesita que en este apartado se compruebe el porque se estan haciendo o proponiendo esas modalidades y condiciones. Lo mas justo a nuestro punto de vista seria que los arrendadores comprobaran sus condiciones en el precio a traves de un avaluo, y los plazos y terminos a traves de los terminos que concedan las instituciones banacarias en ciertos tipos de prestamos.

B.11.3. Cambio de los terminos de la oferta.

La fraccion tercera del tantas veces mencionado articulo 2448.J, senala que en caso de que el arrendador cambie los terminos debera notificarlo de nuevo en forma indubitable.

En la practica se han presentado casos en los que el arrendador notifica indubitablemente al arrendatario su deseo de vender la casa en que se desarrolla el arrendamiento en un cierto precio; el arrendatario se da por notificado y a su vez comunica de una forma tambien indubitable la aceptacion de la oferta. Esto en los terminos de los articulo 2248 y 2249 delCodigo Civil se considera una compra-venta. Pero, de pronto el arrendador se da cuenta de que el precio en que notifico el derecho del tanto no

es el que le conviene, con apego estricto a lo que señala la presente fracción tendrá la oportunidad de notificar su cambio del precio y el arrendatario tendrá la obligación de pagar la nueva cantidad que ahora notifica el arrendador.

Este problema se ha ventilado en los tribunales y hasta la fecha no hemos encontrado un criterio que determine cual de las dos partes tendrá el derecho; esto es, si el arrendador tiene el derecho de cambiar su primera oferta o el arrendatario de quedarse con la primera oferta que se le hizo y obligar al arrendador a que le cumpla la misma.

Nuestro criterio y de acuerdo a lo que se señala en los propios artículos de la compra-venta señalados anteriormente, creemos que el arrendatario tendrá el derecho de obligar al arrendador a respetar su primera oferta, ya que al haberla aceptado el arrendatario se ha convertido ya desde ese momento en una compra-venta.

Para sustentar nuestro criterio señalamos la siguiente tesis jurisprudencial:

427.- COMPRAVENTA

Este contrato se perfecciona con el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho. La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin

dependencia de tradicion, ya sea natural, ya simbolica, salvo convenio en contrario; si bien la ley civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa vendida, estas reglas solo tiene por objeto determinar los limites de la obligacion del vendedor de entregar esa cosa, y comprobar que la ha satisfecho debidamente.

Quinta Epoca:

Tomo XVIII, Pag. 572. Donnadieu Emilio y Coags.
Tomo XXII, Pag. 415. Martinez Vda de Barraza Teodora.
Tomo, XXV, Pag. 92. Parra Ventura.
Tomo XXVI, Pag. 154. Mora Vda, de Sosa Victoria.
Tomo XXVI, Pag. 1672. Lecama Esteban, Su suc.

Esta tesis aparecio publicada, con el numero 90, en el Apendice 1917-1985, Cuarta Parte, Pag. 233.

Para evitar todos estos problemas estimamos que el legislador debio senalar en la presente fraccion que se podra modificar el precio siempre y cuando no se haya hecho la aceptacion de la primera oferta en forma indubitable por parte del arrendatario.

B.11.4. Inmuebles en Regimen de Condominio.

A los inmuebles sujetos al regimen de propiedad en condominio que estuvieren arrendados no se les aplica lo dispuesto en este numeral, sino lo que establece el articulo 15 de la Ley sobre el Regimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, fraccion IV, esto es, en caso de que el arrendador o condomino desee vender su propiedad, debera notificar al inquilino y, en su caso, a la institucion oficial que haya construido o financiado el condominio, su deseo de vender. Esta

notificacion la hara a traves del administrador del inmueble, de un notario o de un juez. En la notificacion se debera expresar el precio ofrecido y todas las modalidades del negocio.

El arrendatario contara con 10 dias para hacer uso del derecho del tanto.
(36)

B.12. 2248.K

" El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reuna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratandose del arrendamiento de viviendas de interes social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantia con el deposito de un mes de renta.
(37)

En el seno de la comision especial sobre inmuebles en arrendamiento de la Camara de Diputados del Congreso de la Union, encargada de realizar los estudios y el ante proyecto de la iniciativa de reformas sobre el arrendamiento inmobiliario, se discutió mucho sobre la gantia que debia prestar el arrendatario. Una de las dos posturas principales pretendia que se senalara unicamente el deposito como garantia, mismo que deberia ser hasta por tres meses , excepto en los casos de viviendas de interes social que seria de un mes. La segunda fue la que finalmente se incorporo en la inicitativa que fue aprobada y publicada en el diario oficial el dia 7 de febrero de 1985.

36.- Artículo 15 de la Ley sobre el Regimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal.

37.- Artículo 2448.K delCodigo Civil Vigente.

Esta garantía, creemos que se debió estipular de acuerdo a nuestras proposiciones señaladas en los puntos B.2.2 y B.2.3. del presente trabajo, marcando el destino de dicha garantía a la institución de crédito "Nacional Financiera", para que en caso de que no se utilizara dicha garantía, esta se devolviera a los que la aportaron con su correspondiente interés, de acuerdo a las tasas que se mantengan en vigor.

B.12. 2448.L

" En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo ⁽³⁸⁾ ."

Pensamos que el legislador en este artículo, reitero su protección por la familia, obligando a que en todo contrato de arrendamiento para casa habitación, se colocaran íntegras las presentes reformas, tratando de no dejar en el estado de indefensión que por lo regular se encuentran los arrendatarios respecto de los arrendadores.

Estamos seguros que ha sido un acierto del legislador el poner en conocimiento del arrendatario sus derechos y obligaciones que contrae al momento de firmar su contrato.

En estricto derecho, señala la licenciada Alicia Elena Pérez Duarte, que: "Esta inscripción puede ser considerada como parte

38.- Artículo 2448.L del Código Civil Vigente.

de las formalidades exigidas por la ley para la celebracion del contrato. Si es asi, su falta acarrearía su anulabilidad en los terminos de los articulos 1832 y 1833 delCodigo Civil Vigente para el Distrito Federal y territorios Federales." (39)

39.- Perez Duarte Alicia Elena. Obra Citada. Pag. 137.

IV.-MARCO SOCIO - JURIDICO DE LAS REFORMAS AL ARRENDAMIENTO MEXICANO DESTINADO A CASA HABITACION.

A.- DERECHO INDIVIDUAL COMO DERECHO SOCIAL.

A.1.- Antecedentes del Derecho Social.

En resultado de la proclamacion de la consubstancialidad de los derechos del hombre con su propia personalidad, a raiz de la Revolucion Francesa y como derivacion directa de la declaracion de 1789, surge en nuestro mundo el individualismo, en donde el propio individuo y sus derechos eran el primordial y unico objeto de tutela de la organizacion estatal.

Como consecuencia de la postura individualista impero paralelamente a ella el liberalismo, que implicaba una completa abstraccion por parte del Estado en las relaciones sociales. Solo tenian injerencia en estas las autoridades estatales, cuando el libre juego de los derechos de cada individuo originaba conflictos entre los individuos.

De lo anterior se desprende que el individualismo prohibia toda idea de asociacionismo, para defender los intereses mutuos, ya que se decia que entre el estado como suprema persona moral politica y el individuo, no debia haber entidades intermedias que no tuvieran como finalidad la proteccion de los intereses particulares.⁽¹⁾

1.- Burgoa Orihuela Ignacio, LAS GARANTIAS INDIVIDUALES, Porrúa, Mexico 1986, pag. 683.

El postulado fundamental tanto del liberalismo como del individualismo es que "Todo hombre es igual a todos a los ojos de la ley"⁽²⁾, pero, este igualitarismo legal correspondia realmente a una verdadera desigualdad social, puesto que olvidaba las diferentes situaciones materiales en que dos individuos pudieran encontrarse. La postura de la no intervencion del Estado trajo tremendas consecuencias para las clases desposeidas, lo que en epocas anteriores se palpaba principalmente en las relaciones obrero- patronales, y que hoy por extension se han equiparado tambien las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, esto es, emergera la desigualdad siempre que las condiciones tanto economicas como culturales no sean semejantes.⁽³⁾

A causa de la problematica existente entre esas desigualdades tan marcadas, tenemos que en la historia se dio uno de los principales intervencionismos estatales para tratar de controlar aquella desigualdad, refiriendonos al interevencionismo ideado por Bismarck, ideando una reglamentacion de las relaciones entre los empresarios y los trabajadores, pero esto se vio obstaculizado por la confusion que propiciaban las ideas liberales respecto del intervencionismo del estado, mostrando o tratando de recalcar que con el intervencionismo del estado se estubo construyendo una barrera para la libertad de contratacion.⁽⁴⁾

En nuestro pais Ignacio L. Vallarta en el Constituyente del 57. senalo que " Un plausible intervencionismo del Estado en la

2.- Burgoa Orihuela Ignacio, Obra Citada, pag. 684.

3.-Castro Zavaleta Salvador, PRACTICA DEL JUICIO DE AMPARO, Cardenas edi. y Dist. Mexico 1971, pag.6

4.- Burgoa Orihuela Ignacio, Obra Citada. Pag. 684.

actividad de los particulares significaría un ataque a las libertades individuales", demostrándose al paso de la historia (5) que contrariamente a lo que se manifestaba en el Constituyente del 57, los males que sufría la clase desposeída era provocado por la abstención del Estado a intervenir en cualquier injerencia de la vida privada.

Años más tarde de la implantación del individualismo como régimen económico y jurídico, los políticos franceses se dieron cuenta de que los postulados inmaculados de libertad e igualdad resultaban en realidad puras paradojas, pues la sociedad presentaba una desigualdad cada vez más marcada entre sus diversos componentes. En opinión de Rousseau llegaba a determinar que la desigualdad social que estaba imperando, provenía precisamente de la propiedad privada, y como consecuencia de esta idea, pugnaba por establecimiento de una organización nueva. (6)

Al parecer los sentimientos de Rousseau fueron desestimados, señalándose que con el simple hecho de implantar los principios de igualdad y de libertad se lograría una sociedad justa y equitativa, pero poco a poco la historia fue dando la razón y determinando que era lo que realmente estaba pasando con todos los postulados que se habían vertido. Se llegó a la conclusión de que en un régimen de liberalismo, el único libre es el Patron, el poderoso, el dueño de las riquezas, quien dispone de todos los medios y de todo el poderío que le confiere su privilegiada

5.- Burgoa Orihuela Ignacio, Obra Citada, Pág. 685.

6.- Rousseau, J. Jacobo. El contrato Social, Fondo E. E., México 1986, pags. 217 sigs.

situación económica, para no verse coaccionado por aquellas necesidades que coartan la libertad del desposeído, del necesitado.

De lo anterior se desprende que determinadas clases sociales, colocadas en una deplorable situación económica, exigieron del Estado la adopción de ciertas medidas proteccionistas, de ciertos medios de tutela frente a la clase social poderosa; por lo tanto, al crearse dichas medidas por el Estado a través de conductos normativos, o sea, al establecerse las garantías sociales, que es como jurídicamente se denomina a estos medios tutelares, se creó una relación de derecho entre los grupos sociales favorecidos o protegidos y aquellos frente a los que se impuso la tutela.

Los sujetos en que se traducen las garantías sociales son, por un lado, las clases sociales carentes de poder económico o de los medios de producción y en general los grupos colocados en situación precaria, y por otro, las castas poseedoras de la riqueza o situadas en una posición económica predominante respecto de los antes mencionados; en consecuencia, las garantías sociales, se entablan entre sujetos colocados en una determinada situación social, económica o jurídica, cosa que perfectamente se adecua al presente problema que se estudia relativo a la cuestión inquilinaria (arrendadores y arrendatarios).

(7)

7.- Burgoa Orihuela Ignacio, Obra Citada, pag. 694.

A.2.- Situacion del Derecho Inquilinario.

La posicion que el derecho inquilinario guarda actualmente por el regimen legal mediante el que se patentiza oficialmente, admite la posibilidad de que se le encuadre dentro de una de las manifestaciones del derecho social, sin que lo anterior implique marcadamente una separacion respecto del derecho civil, ni tampoco que perdiera por esencia su caracteristica como contenedor de relaciones juridicas estrictamente de derecho privado.

La Constitucion Politica de los Estados Unidos Mexicanos, que es un ordenamiento estrictamente de derecho publico por regular la organizacion del Estado Mexicano y alguna de sus relaciones con los particulares mediante la prevision de las garantias individuales conocidas, paralelamente consagra las garantias sociales en materia agraria y laboral.
(B)

Calificar al Derecho Inquilinario como Derecho Social no es algo que se de como una novedad. Abelardo Rojas Roldan, ya lo manifestaba hace mas de 20 anos, cuando senalaba: " Quienes lo han identificado con el derecho del trabajo, respecto del derecho social, gran razon han tenido, por que lo han observado en una de sus etapas, tal vez en su aparicion. Las luchas obrero patronales, en muchas ocasiones sangrientas, han sido motivadoras

B.- Constitucion Politica de los Estados Unidos Mexicanos, (comentada).

de esa tendencia que ahora esta plasmada en el derecho social, pero la tendencia ha seguido su marcha y si en alguna etapa de esas actividades era la sola preocupacion del derecho social, ahora este es algo mas. Ahora se ha proyectado al campo, para regir las actividades de los campesinos; a la seguridad social que, primero se instauró para los trabajadores y se ha extendido para las familias de estos; se ha extendido a la prevencion social, a la asistencia publica, etc; si su preocupacion era el proletariado, ahora tambien le interesa la llamada clase media en sus multiples manifestaciones; si sustrajo las relaciones obrero-patronales del derecho civil, ahora lo esta sustrayendo del derecho de familia y va haciendo que esta vieja subdivision del derecho, se vaya reduciendo a las relaciones obligacionales individualizadas; tambien le interesan los grandes grupos de inquilinos o arrendatarios, etc." ⁽⁹⁾

Recientemente Rojas Roldan ha insistido en ello, manifestando que: "Es necesario condescender con la denominacion del derecho social, porque tiene ya una larga trayectoria y evolucion. Es necesario desegranar su contenido y no solo analizar las palabras con las que se denomina. Es evidente que la idea del derecho social ha variado. nacio como sinonimo del derecho del trabajo y se dijo que contiene las reivindicaciones del proletariado o que es el derecho de los indigentes o de los debiles, para darles una proteccion especial que debe ser considerada de gran interes general. Pero se le ha agregado otras

9.- Dominguez Martinez Jorge Alfredo, SOCIALIZACION DE DERECHO INQUILINARIO, (PROYECTO DE LIBRO), Pag. 11

de esa tendencia que ahora esta plasmada en el derecho social, pero la tendencia ha seguido su marcha y si en alguna etapa de esas actividades era la sola preocupacion del derecho social, ahora este es algo mas. Ahora se ha proyectado al campo, para regir las actividades de los campesinos; a la seguridad social que, primero se instauro para los trabajadores y se ha extendido para las familias de estos; se ha extendido a la prevencion social, a la asistencia publica, etc; si su preocupacion era el proletariado, ahora tambien le interesa la llamada clase media en sus multiples manifestaciones; si sustrajo las relaciones obrero-patronales del derecho civil, ahora lo esta sustrayendo del derecho de familia y va haciendo que esta vieja subdivision del derecho, se vaya reduciendo a las relaciones obligacionales individualizadas; tambien le interesan los grandes grupos de inquilinos o arrendatarios, etc." (9)

Recientemente Rojas Roldan ha insistido en ello, manifestando que: "Es necesario condescender con la denominacion del derecho social, porque tiene ya una larga trayectoria y evolucion. Es necesario desegranar su contenido y no solo analizar las palabras con las que se denomina. Es evidente que la idea del derecho social ha variado. nacio como sinonimo del derecho del trabajo y se dijo que contiene las reivindicaciones del proletariado o que es el derecho de los indigentes o de los debiles, para darles una proteccion especial que debe ser considerada de gran interes general. Pero se le ha agregado otras

9.- Dominguez Martinez Jorge Alfredo, SOCIALIZACION DE DERECHO INQUILINARIO, (PROYECTO DE LIBRO), Pag. 11

ramas jurídicas, como el derecho cooperativo, el derecho agrario, el económico, el de seguridad social, el familiar, el de los consumidores y el de los inquilinos, etc." (10)

En consecuencia de lo anterior, ha resultado positivo el que se brinde la oportunidad de la apertura del derecho social no únicamente a los rubros laborales sino también a los demás en los que las clases desprotegidas tengan relación directa y de alguna forma se vean afectados por una falta de equilibrio tanto económico como cultural.

10.- Rojas Roldan Abelardo, LA EVOLUCION SOCIALIZANTE DEL DERECHO, En rev. Mexicana del Trabajo, numero 2, T XIV, 6ep. ab-may-jun-1967 pag.59.

B.- ASPECTO SOCIAL Y PRACTICO DE LAS REFORMAS AL ARRENDAMIENTO MEXICANO.

B.1.- Panorámica Práctica de las reformas inquilinarias.

(11)

Como ya se menciona en el presente trabajo, en el Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de febrero de 1985, bajo el rubro, "Decretos de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento", (bautizada como ley inquilinaria), aparecieron publicadas, para iniciar su vigencia a partir del día siguiente, las modificaciones que el Código Civil y el de Procedimientos Civiles, La Ley Orgánica de Los Tribunales de Justicia del Fuero Común y la Ley del Notariado, los cuatro para el Distrito Federal, así como otros ordenamientos de carácter local y federal, fueron objeto al efecto, con el firme y evidente propósito oficial de dar un régimen legal de la entidad, que permita una situación más favorable, no solo para tomar en arrendamiento localidades habitacionales y mantenerse en el, sino inclusive para llegar a adquirir el inmueble arrendado por compra.

Fue tan importante esto de poder permitir la venta de los departamentos que se encontraban en renta, que se dio paso libre a la conversión de propiedad ordinaria a propiedad en condominio respecto de inmuebles habitacionales arrendados de varias

II.- Ver Capítulo III, del presente trabajo.

localidades, con una disminucion considerable en los tramites administrativos para lograr ese cambio de regimen, lo que invito a propietarios arrendadores y a sus arrendatarios a hacer uso de la posibilidad para que en ultima instancia, como culminacion del procedimiento ofrecido, estos arrendatarios compraran a los arrendadores los respectivos departamentos que tenian rentados o de que de meros locatarios pasaran a ser propietarios de los mismos.

Esta facilidad tuvo una vigencia hasta el 30 de noviembre de 1988, y vistos los resultados que se obtuvieron con tal medida, todo hace suponer que las autoridades administrativas correspondientes, la reanudarán. (12)

Por las modificaciones que todos y cada uno de los ordenamientos indicados sufrieron, estos quedaron adecuados para prestar una proteccion marcada a la clase inquilinaria.

B.1.1.- En cuanto a las reformas delCodigo Civil Vigente.

En este ordenamiento es de notarse la subsistencia misma de la relacion contractual, elCodigo Civil contiene, como consecuencia de dichas reformas, un capitulo especifico para el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitacion, en el que declara de orden publico e interes social y por ello irrenunciabiles los dispositivos que componen dicho capitulo. (13)

Este capitulo mencionado anteriormente, procura para el

12.- Comunicado del Departamento del D.F., fechado 15 de agosto 1988

13.- Articulo 2448 delCodigo Civil Vigente.

inquilino, entre otras prerrogativas:

- 1.- una vivienda higienica y habitable;⁽¹⁴⁾
- 2.- Una duracion minima de un ano en la vigencia del contrato relativo, con opcion a una prorroga de dos anos mas en caso de estar al corriente en el pago de sus rentas,⁽¹⁵⁾
- 3.- Un pago solo en moneda nacional, para evitar cualquier otra forma de pago, y un incremento anual modico en la renta.⁽¹⁶⁾
- 4.- Pagar por mensualidades vencidas como clausula natural y solo a partir de la recepcion efectiva de la habitacion.⁽¹⁷⁾
- 5.- El senalamiento claro de los elementos esenciales del contrato en el escrito que lo contenga, cuya formulacion ademas, corre a cargo del arrendador y en el concepto de que la insatisfaccion de la forma debida sera a este a quien perjudique.⁽¹⁸⁾
- 6.- La prorroga legal del contrato por fallecimiento del arrendatario original, con una enumeracion por demas abundante de causahabientes que van desde el conyuge, pasando por lo hijos y hasta los parientes afines en linea recta descendente, con tal de que en uno o en otro caso, estos hayan ocupado real y conjuntamente el inmueble con el inquilino.⁽¹⁹⁾

14.- Articulos 2448.A y 2448.B del Código Civil Vigente.

15.- Artículo 2448.C del Código Civil Vigente.

16.- Artículo 2448.D del Código Civil Vigente.

17.- Artículo 2448.E del Código Civil Vigente.

18.- Artículo 2448.F del Código Civil Vigente.

19.- Artículo 2448.H del Código Civil Vigente.

7.- Sencos derechos preferenciales para un nuevo arrendamiento y
(20)
para comprar la finca arrendada.

(21)

8.- Un sistema docil de garantizar sus obligaciones.

B.1.2.- En cuanto a las reformas relativas al Código de
Procedimientos Civiles.

El Código de Procedimientos Civiles por su parte, fue
adicionado con un título, el décimo sexto bis, que contiene y
regula un procedimiento especial para las controversias en
materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la
habitación, del que se desprende una tendencia desigual
marcadamente favorecida a favor de la clase inquilinaria, pues
contiene en un principio disposiciones en el sentido de que:

1.- Si el arrendador no presentaba el contrato de arrendamiento
(22)
correspondiente no se le daría curso a su acción.

2.- Si el demandado (casi arrendatario sin excepción), dejaba de
contestar la demanda o la reconvencción, en ambos casos estas se
(23)
tenían contestadas en sentido negativo.

Las innovaciones realizadas al código adjetivo en 1985, fueron
objeto de revisión y modificadas por decreto publicado el 14 de

20.- Artículo 2448.I y 2448.J del Código Civil Vigente.

21.- Artículo 2448.K, del Código Civil Vigente.

22.- Artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles.

Enero de 1987, con vigencia de 90 días después, pero con insistencia de que si el arrendatario no contesta la demanda o reconvenicion en su caso se tendran por negados los hechos de una u otra.

Para subrayar lo tambien incluido en el articulo 271 del mismo ordenamiento, en el sentido de que si bien como regla general, los hechos de la demanda que se deje de contestar se presumiran confesados, ello no es aplicable en asuntos que afecten las relaciones familiares, del estado civil de las personas o de las cuestiones de arrendamiento para casa habitacion, cuando el demandado sea el inquilino.

B.1.3.- Reformas respecto de la Ley Organica de los Tribunales de Justicia del Fuero Comun del Distrito Federal.

La ley Organica de los tribunales de Justicia del Fuero Comun del Distrito Federal, preve ahora a consecuencia de las modificaciones de que fue objeto, a los juzgados de arrendamiento inmobiliario, cuya competencia por materia son los asuntos que impliquen controversias suscitadas en el arrendamiento de inmuebles, no solo habitacional sino en terminos generales.

B.1.4.-Reformas respecto de la Ley del Notariado.

La Ley del Notariado, fue adiconada en la fraccion III de su

24.- Articulo 960 delCodigo de Procedimientos Civiles.

artículo 126 con un inciso "D", para sancionar hasta con un año de suspensión al Notario que autorice una escritura de compraventa sino se cerciora de que el arrendatario queda enterado de la posibilidad de ejercitar el derecho preferencial a que se refieren los artículos 2448.I y 2448.J del Código Civil.

B.1.5.-Reformas a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

La Ley Federal de Protección al Consumidor amplió el ámbito de su aplicación a las relaciones entre arrendador y arrendatario de inmuebles para habitación en el Distrito Federal, lo que les permite acudir a la Procuraduría correspondiente a un procedimiento conciliatorio previo a la instancia judicial. En todo caso, según el párrafo segundo de su artículo 2o, dicho ordenamiento es de aplicación local en esta entidad, en materia de protección al inquilino de arrendamientos para la habitación.

Existen otros ordenamientos que se adecuaron para facilitar al inquilino la adquisición en propiedad de vivienda mediante procedimientos accesibles.

C. - LA REALIDAD ACTUAL DE LAS REFORMAS AL ARRENDAMIENTO.

De las apreciaciones que se desprenden de la practica actual, se hacen notar las consecuencias perjudiciales que trae aparejada una actividad legislativa, que si bien fue una busca de una proteccion legal dirigida a un sector determinado de la sociedad, lo que en si mismo es razonable y hasta plausible, pues puede ser considerado como un satisfactor de una necesidad social determinante.

Se ha dado base a que por el afan del legislador de sea el tutor de las clases desposeidas y no ser claro ni preciso su planteamiento, a una serie de interpretaciones disparadas que se fincan en el proposito, bien sea de pretender encontrar una explicacion congruente a su contenido, o bien simplemente para secundar esa posicion proteccionista.

Estas reformas establecidas el 7 de febrero de 1987, tal y como ha quedado determinado en capitulos anteriores del presente trabajo, han causado un considerable numero de estragos, dado que por la vaguedad de que padece, sus interpretaciones, en muchas ocasiones torcidas, han provocado la paralizacion en la construccion y en el trafico comercial de inmuebles para destinarlos a proporcionar vivienda mediante arrendamiento, ha propiciado instancias simplemente para entorpecer esas operaciones, y y ha permitido el enfrentamiento de supuestos derechos iguales sin solucion legislativa adecuada y de dificil

resolucion juridiccional tal y como lo planteamos en el capitulo
(25)
anterior.

La actitud proteccionista de las disposiciones indicadas a favor de la clase inquilinaria, considerada esta como requirente de esa proteccion por su situacion economica desigual a la del grupo que posee los medios pudientes, permite calificar al catalogo legislativo en cuestion, participe de las caracteristicas observadas en los dispositivos que forman parte del llamado Derecho Social. Guardada precisamente esa posicion como se menciona ya antes, por la tendencia equilibradora que la ley debe buscar en las situaciones que tienen los grupos enfrentados.

En consecuencia, se hace el señalamiento de que el paquete de dispositivos comentados a lo largo de este trabajo, cumple unicamente a medias su proposito protector de la clase inquilinaria; su falta de cumplimiento curiosamente, no es por no dar, sino por dar de mas.

El licenciado Jorge Alfredo Dominguez Martinez, senala al respecto que " El legislador da a fuerza ciertas prerrogativas, lo que de benefico degenera en perjudicial; confiere- continua diciendo el Licenciado Dominguez - derechos que ademas de ser contrarios a todo sistema, ni siquiera son, en las mas de las
(26)
veces susceptibles de aprovechamiento".

25.- Ver capitulo III del presente trabajo.

26.- Dominguez Martinez Jorge alfredo, Obra Citada, pag. 19.

De una vision panoramica del Decreto de 7 de febrero de 1985, hace desprender de el una actitud proteccionista, oferente y proporcionadora de una vivienda razonablemente habitable por el inquilino, de un resguardo contra los ataques de casatenientes abusivos y poco escrupulosos y lo que mas, de los medios legales para que el inquilino como quedo apuntado con anterioridad se convierta en propietario del inmueble que habita. Sin embargo, al adentrarse por poco que sea en el contenido de dicho decreto especialmente en los del ordenamiento civil comentado, se desprende de ello una dadivosidad que resulta hasta contraproducente y en ocasiones inoperante.

Asi, el comun denominador de que el articulo 244B representa respecto de los dispositivos que le siguen; el 244B.0 al 244B.L, al senalar que se trata de disposiciones irrenunciabiles, constriene al inquilino a estar y pasar por lo ordenado en esos preceptos, no obstante que por condiciones personales le fuere mas
(27)
conveniente renunciar a ellos.

Ramon sanchez Medel, en su breve pero sustanciosa publicacion LA NUEVA LEY SOBRE ARRENDAMIENTOS PARA HABITACION, Mexico, 1985, hace una glosa, atinada casi sin excepcion, a proposito de ese dar, aun cuando no se tenga que o no se quiera recibir.

El lic. Dominguez Martinez, reafirma la vaguedad por demas lamentable, que el planteamiento legal campea, la cual ha traído un sin numero de problemas para las partes, los abogados patronos,

27.- Ver capitulo III del presente trabajo.

los notarios y las autoridades judiciales competentes, por lo que reafirmando lo manifestado anteriormente, debe hacerse un estudio mas profundo de un trabajo legislativo antes de ponerse a funcionar, la realidad es completamente diferente a lo que se puede desprender de simples discusiones parlamentarias que en muchos de los casos se encuentra completamente fuera de todo parametro real.

(28)

Dominguez Martinez Jorge Alfredo, Obra Citada, Pag. 22.

D. - ASPECTOS RELEVANTES DE LA PRACTICA JURIDICA.

De los datos que se pueden aportar a traves de la experiencia en la vida profesional, se pueden senalar los siguientes:

De todos los juicios que se llevan en los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, mas del 65%, se refieren a controversias suscitadas entre arrendadores y arrendatarios de casas destinadas a la habitacion, ya que es el principal problema que se afronta en la Ciudad mas Grande del Mundo.

Entre mil y mil quinientos juicios se ventilan en un ano en un Juzgado de Arrendamiento, lo que dificulta seriamente que dicha dependencia judicial pueda dar la prontitud en la resolucion de los conflictos presentados; anadiendose a esto la ineptitud de gran parte del personal que forma parte de los citados juzgados, entorpeciendo aun mas el tramite que de por si es tardado.

Pero el problema fundamental que se ventila en los Juzgados del arrendamiento inmobiliario, es la enorme cantidad de "Abogados", que viven unicamente de las trampas, retardos y argucias que puedan encontrar dentro del procedimiento, con el firme proposito de alargar a su antojo el asunto para encontrar los efectos de percibir una ganancia a costa de las manas que pueda ejercitar en el juicio.

Como ejemplo clasico de esto, tenemos a la persona (Arrendador), que ya no quiere a su inquilino dentro de la localidad dada en arrendamiento; como base del fundamento de la

accion del arrendador es notificarle su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento al arrendatario y que lo pase a desocupar voluntariamente dentro de un plazo que no sera mayor a los 60 dias. El arrendatario, si es asesorado por uno de estos supuestos abogados, lo que en primera instancia realizan es asegurarle al cliente que no se tiene por que salir en ese tiempo, y que esperen la demanda para poder alargar el juicio lo mas que se pueda.

Una vez que llega la demanda principal, el arrendatario como ya se habia mencionado en capitulos anteriores, tendra el termino de 5 dias para contestarla, y ocupando una de sus armas el abogado, reconvendra al actor con una serie de hechos falsos por lo regular, que en la generalidad se hacen consistir en la supuesta celebracion de contratos verbales celebrados con anterioridad.

El actor queriendo acelerar el procedimiento, contestara la reconvencion dentro del termino que se le concedio (5 dias), y se esperaran a la fecha para que se cite a las partes para la Audiencia Previa y de Conciliacion.

En la citada audiencia muchos de los juicios se han terminado y ha sido un beneficio para los tribunales en priemera instancia, descargandoles el trabajo tan aglomerado que a veces tienen, y ya en segunda instancia beneficia a las partes, ya que cada una de ellas tendra que ceder en sus pretensiones si es que quiere llegar a ese arreglo conciliatorio.

29.- Artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles.

30.- Artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles.

Si las partes no llegase a ningun arreglo, se continuara con el juicio y se mandara abrir el mismo a prueba por el termino de 10 dias comunes para ambas partes, periodo en el que se ofreceran el mayor numero de pruebas que puedan dar la oportunidad de prolongar mas el juicio; esto es, la practica refleja que el demandado propondra las pruebas que tienen la oportunidad de desahogarse con mayor tiempo, como es el caso de los testigos foraneos, que en caso de que exista una persona que sepa de los hechos y que se encuentra fuera de la residencia del juzgado que esta llevado el procedimiento, se le dara la oportunidad al oferente de que se desahogue dicha probanza dentro de un termino de 60 dias, si la persona se encuentra dentro del territorio nacional, y dentro de 90 dias si la misma habita o reside fuera del pais; esto como se observa es una de las principales trampas que suelen usar los "Abogados", ya que se concede un termino extraordinario para poder llegar al desahogo de las probanzas ofrecidas por ellos.

Suponiendo que se llegare a desahogar la citada probanza, y las demas que se hubieren ofrecido, el juez mandara los autos para que se dicte sentencia, la que segun elCodigo de Procedimientos Civiles articulo 764 fraccion IV, debera dicatirse dentro de los 8 dias siguientes a la audienciade desahogo de pruebas. La realidad es otra, ya que ni es el Juez quien dicta la sentencia ni es dentro del periodo que se senala para el efecto.

Dentro de los tribunales existen los llamados proyectistas que

son los encargados de realizar las sentencias, y son estos ultimos los que dictaran la resolucio[n] que corresponda al caso. Esto no es tan malo, lo que si es que en primer lugar, la mayoria de ellos no se presenta diario a recoger los expedientes para dictar la resolucio[n], van por lo general dos veces por semana; segun ellos, se les pasa demasiado trabajo y no logran sacarlos en cuando menos en tres veces el termino que marca la ley, por lo que la sentencia de la primera instancia se viene dictando a los diez o doce meses despues de iniciado el procedimiento.

Una vez que se dicto dicha sentencia, la parte que haya sido condenada al cumplimiento de la misma (por lo general los arrendatarios), el 80% de los perdidosos recurriran al recurso de apelacion, que se substanciará en el Tribunal de Alzada (Las Salas del Tribunal Superior de Justicia), dando la oportunidad al recurrente de que exprese lo que a su derecho convenga dentro del termino de 6 dias. Igual termino se dara al vencedor para que exprese lo relativo a su posicion y revierta los argumentos que hace valer la parte perdidosa.

Si en los juzgados de arrendamiento que son 40, las sentencias tardan bastante tiempo en dictarse, en las Salas que son 7, el tiempo que se tardan es un poco mas largo, asi que estamos hablando de un termino de tres meses para la segunda instancia, lo que hasta el momento hace un record de un ano y tres meses de procedimiento.

Inmediatamente despues de llegada la sentencia, el que la haya perdido en el 30% de los casos promueve el Juicio de Amparo Directo, en contra de la sentencia de segunda instancia, para lo cual gozara de los quince dias que marca la ley reglamentaria para interponerlo.

Una vez que se interpuso, si se realizo ante la Sala que dicto al sentencia, esta enviara los autos de primera y segunda instancias al Tribunal Colegiado de Circuito en turno para que este decida sobre los Actos Reclamados que haga valer el quejoso. Una vez estudiado lo anterior, se dictara la sentencia respectiva que solo salvo un caso de excepcion que es el que se consagra en el articulo 146 fraccion IV de la Ley Federal de Amparo, sera la definitiva y no habra recurso en contra de la misma.

La autoridad Responsable fijara una garantia por el tiempo que dure el juicio, la cual la calcula en un ano, lo que nos da la idea de que el juicio de terminacion de contrato aun con las reformas, se puede tardar de Dos anos a Dos anos y medio.

Lo anteriormente expuesto, no pretende ser un almanaque que presente una formula para alargar juicios, sino lo que se pretende expresar aqui si ha existido realmente la efectividad con la que se pusieron en practica las reformas de 1985, el cuestionar si dichas reformas han dado los resultados que se esperaban de ellas, el determinar si son las reformas, son el personal de los juzgados, o son los litigantes los que impiden que estas

adiciones causen sus efectos esperados.

La Realidad siempre refleja cosas diferentes a lo que se escribe en un papel o lo que se debate en un recinto, lo importante y como bien lo dijera el Lic. Dominguez Martinez, es que cuando se eche andar una maquinaria legislativa con efectos de proporcionar una nueva legislación respecto de problemas tan anejos, debe palpase en la realidad lo que se esta viviendo, adentarse en el campo de accion-aplicacion par que se trate de proporcionar el satisfactor mas apremiante para las necesidades mas urgentes.

E.- LOS ALCANCES DE LA TUTELA JURIDICA.

No es nada facil la labor que le corresponde al Estado, en el sentido deque debe ofrecer un regimen que haga guardar el justo equilibrio entre grupos desiguales en sus relaciones.

Si le pasan desapercibidas o se mantiene indiferente a las necesidades del nucleo social desposeido, los abusos y explotaciones del grupo opuesto continuaran y se multiplicaran inclusive, hasta provocar una reaccion de plena rebelion en los integrantes del primero; si por el contrario, el Estado se excede en dar a quienes necesitan, ademas de la probable conculcacion de derechos elementales validamente adquiridos como una compensacion al esfuerzo personal, provoca, lo que es peor socialmente considerado, una auto subestimacion y degradacion en todo aquel que recibe algo dado sin esfuerzo alguno. Esto inutiliza y atrofia al sujeto y lo hace caer en una situacion de falta de aplicacion al trabajo.

Una exageracion asi en el proteccionismo hace pensar de este que su situacion se ha llegado a convertir en un paternalismo totalmente estéril y hasta contrario para el desarrollo de una poblacion vigorosa, con proyeccion, aplicada al trabajo, etc.

Por ello, una labor legislativa prudente y atinada, debe llevarse a cabo con toda seriedad y con el grado maximo de sensibilidad y escrupulo; ciertamente, dar a quien lo necesite,

pero no dar simplemente por dar sino mas bien proporcionar satisfactores pero al mismo tiempo senalar como alcanzarlos con una actitud positiva que implique tambien esfuerzo en quien lo requiere.

El esfuerzo enaltece al hombre, lo hace valorar lo que va adquirir o ha adquirido, lo sensibiliza y serena; en tanto que recibir sin un esfuerzo degrada, hace no apreciar; es mas, llega a ser considerado como un derecho por el receptor y lo hace sentir que se encuentra total y plenamente facultado para exigir que se le de.

V.- CONCLUSIONES

1. Como se ha visto en el presente trabajo, desde épocas muy remotas se dio a la luz pública la figura de los contratos, figuras que tenían por objeto la circunscripción de los actos celebrados entre los seres humanos de la época. A través de una serie de normas que rigieron para todos en general, Autores renombrados se han encargado de estudiar su clasificación, para así determinar antes que nada un contrato para cada acto realizado. Como definición de contrato que se dio desde la Ciudad de Roma y que hasta la fecha no ha tenido muchos cambios es: "Un convenio destinado a producir obligaciones, que ha sido sancionada y corroborada por el derecho civil."

2. De todas las definiciones que se dieron en el presente trabajo, cada una de ellas ha sido una reforma, una reconstrucción o una simple pigmentación que cada uno de los aportadores de estas han hecho; así tenemos que Colin y Capitant, Bonnetese y otros más han brindado al derecho jurídico una complementación y adaptación a la realidad de todo lo que desde Roma ya se conocía. Estas aportaciones han sido tan importantes que legislaciones como la mexicana en el Código Civil de 1884, en su artículo 1770 define que contrato: "Es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o se contraen alguna obligación"; y en el Código Civil vigente, en su artículo 1793 señala que contrato es: "El convenio que produce o

transfiere derechos y obligaciones".

3. Esta figura del contrato, que es y ha sido muy utilizada por la gran mayoría de las personas en este mundo, se compone de una serie de elementos, que para no entrar en discusión doctrinal se han clasificado en dos:

Elementos de existencia.- Que son el consentimiento y el objeto:

Elementos de validez.- Que son:

- Capacidad:

- Ausencia de vicios en el consentimiento; esto es, que dentro de la expresión de la voluntad que se da al contratar no exista error, dolo, violencia o mala fe.

- Licitud en el objeto, motivo o fin del acto que se pretenda celebrar.

- La forma.

4. De esta importancia resulta el determinar el alcance preciso de la voluntad contenida en las cláusulas de los contratos, para lo cual se hace indispensable la interpretación de los mismos, ya que a veces la expresión de tal voluntad no se da de una forma clara y precisa. Así tenemos que el artículo 1351 del Código Civil vigente, señala que: " Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras perteneciendo a contratos a la intención evidente de los

contratantes, privándose a esta de su "quellid".

5. Las consecuencias jurídicas que derivan de los contratos son en los efectos de estos. Los cuales por lo general se al momento mismo que se perfecciona el contrato o que estas bien puedan aparecer al momento de perfeccionarse la ejecución del contrato. Entre las consecuencias más citadas tenemos a:

- La obligatoriedad del contrato: entendiendo en que el acuerdo de voluntades celebrado entre las partes, tiene fuerza de ley para las mismas.

- La intangibilidad del contrato: esto es, que no existan cambios al contenido del contrato a voluntad de una o más de las partes.

- Relatividad del contrato: que solo tenga efectos entre las partes que lo celebraron.

- Oposibilidad del contrato: que si el contrato cumple con la reglamentación de su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, tendrá que ser respetado aun por terceros ajenos a la relación contractual.

6. Concretándonos al estudio específico del arrendamiento, este se ha regulado a través del contrato, que desde luego lleva el mismo nombre, y se ha encontrado su definición cuando se señala: "Que es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso, goce o disfrute de un bien a otra llamada arrendatario, quien se obliga como

contraaprestación, a pagar en período cierto y en dinero.

7. A este contrato, se le ha constituido a su vez los

- Involuntario de uso;

- Temporal;

- Oneroso;

- Requiere un contenido específico del arrendador en beneficio del arrendatario.

8. Como se ha determinado, cada contrato en general tiene sus propios elementos, por lo que respecto del contrato de arrendamiento se señalan los siguientes:

- El consentimiento, que surge del acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario para conceder el uso o el uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto. No se requiere que las partes convengan expresamente respecto al uso que deba darse a la cosa arrendada ni al plazo.

El objeto de este contrato, que será doble; la cosa arrendada por un lado y el precio cierto por el otro.

- La forma, que tendrá que ser por escrito, y la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. El contrato deberá contener: Nombres del arrendador y arrendatario; la ubicación del inmueble, descripción detallada del inmueble, el monto de la renta, la garantía en su caso, la acción expresa del destino de la localidad, las obligaciones para ambas partes, y solo en

dichos casos, como cuando el arrendamiento es por 6 años o que hay anticipos de rentas por los 6 años, necesitara inscribirse en el Registro Publico de la Finca del Estado del Ecuador.

7. De entre las obligaciones que se deben, cada uno de los contratantes, se señalan las siguientes:

- El arrendador, deberá entregar la cosa con todas las pertenencias y en estado de servir, conservarla haciendole las reparaciones necesarias, no estorbar su uso, garantizar el uso pacifico, responder de danos y perjuicios si se llegaren a encontrar vicios ocultos.

- El arrendatario, debera: satisfacer la renta convenida, responder por los perjuicios que se causen; perder el derecho de no pagar la renta si se le impide el uso, así mismo tambien podra pedir que se le prorogue, así como que se le considere con la preferencia para continuar en el arrendamiento o para que se le venda antes que a nadie el inmueble que se habita.

10. Importante tambien resulta recordar lo que se notifico sobre la tacita reconduccion, que se ha entendido como la continuation de la vigencia del contrato, por un año mas sobre un predio rustico e indefinido sobre un predio urbano. Esto se traduce como una manifestacion tacita de la voluntad, uno de continuar con el uso o uso y goce de la cosa arrendada y el otro de permitirlo.

11. Así tambien el arrendatario confiado con el consentimiento

del arrendador le corresponden al arrendatario, se consagran los siguientes.

B.3.1.- Si por caso fortuito, fuerza mayor o por eviccion se le impide totalmente el uso de la cosa arrendada, tiene el derecho de no pagar la renta mientras dura el impedimento y si dura mas de dos meses podra pedir la rescision del contrato. (10)

B.3.2.- Si solo se impide en parte el uso de la cosa, podra pedir la reduccion parcial de la renta a juicio de peritos o la rescision del contrato si el impedimento dura mas de dos meses. (11)

B.3.3.- Si por vicios ocultos se le impide el uso de la cosa, puede pedir la disminucion de la renta o la rescision del contrato. (12)

B.3.4.- Al vencimiento del contrato, tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un ano ese contrato, si esta al corriente en el pago de las rentas. Dicho derecho debe ejercitarse precisamente cuando aun el contrato se encuentra en vigor, ya que de lo contrario no puede prorrogarse lo que no existe.

Ademas de lo anterior, este derecho unicamente se concede sobre arrendamientos de tiempo determinado.

Cabe la excepcion de que si el arrendador quiere habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido, no esta obligado a prorrogar el contrato. (13)

-
- 10.- Articulos 2431 y 2434 delCodigo Civil Vigente.
 - 11.- Articulo 2432 delCodigo Civil Vigente.
 - 12.- Articulo 2421 delCodigo Civil vigente.
 - 13.- Articulo 2485 delCodigo Civil Vigente.

14. Tratando de hacer mas efectiva la aplicacion del derecho, se hizo una serie de adiciones alCodigo Civil vigente, para que este tuviera mas efectividad en su aplicacion, mas concrecion de lo que se estaba palpando, hasta la fecha ha dado poco resultado, aunque no deja de resaltarse la insistente proteccion del derecho hacia las clases desposeidas o marginadas.

15. Dentro del presente trabajo, se ha hecho una modesta serie de propuestas, que tienen por objeto el servir de base para denotar la aplicabilidad o no de las reformas propuestas. Estas han sido recogidas de la experiencia practica y es la transmision del sentir de las personas envueltas en este tipo de circunstancias, como es el caso de las siguientes:

a.- Para que se de el debido cumplimiento con las condiciones de higiene que se requieren, proponemos que, la delegacion politica correspondiente a traves de alguna dependencia realice una inspeccion por lo menos una vez al ano, para verificar si las condiciones en que se esta dando la habitacion para el arrendamiento cumple con lo estipulado por la ley.

b.- Cuando el arrendatario tome una localidad en arrendamiento, se garantice el uso de la misca a traves de un deposito que se deba concentrar en la Nacional Financiera, para que en caso de que el inquilino haga cualquier desperfecto al inmueble sea aplicado el deposito a la reparacion del mismo, y para que en caso contrario, previa determinacion de alguna autoridad competente, le sea devuelta tal cantidad al arrendatario con los

correspondientes intereses que se generaron dentro de la custodia del dinero en la institución.

c.- Que no se deja al libre arbitrio de los arrendadores el poner las modalidades, precios y condiciones de la compraventa en caso del ofrecimiento del derecho del tanto, que sea forzoso el presentar un avalúo de la localidad para que en base al mismo se pueda desprender el precio que se pretenda.

16. En dichas reformas se tradujo la intención del legislador de establecer una relación más justa y sana entre arrendador y arrendatario a través de la conducción de la voluntad contractual, por lo que en el artículo 2448 que da inicio a las reformas se establece que se trata de normas de orden público e interés social y que por lo tanto son inenunciabiles, demostrándose así que la autonomía de la voluntad no se encuentra libre como se entendía anteriormente, sino que tiene límites especiales impuestos por la ley.

17. Especificando, en el artículo 2448.C, se señala la duración mínima del contrato de arrendamiento, lo cual a simple vista parece ser una ventaja para el arrendatario, pero como se menciona, se han dado casos, en que el arrendatario no quiere seguir en el arrendamiento tratando de usar el derecho consagrado en el artículo 2483 fracción II, impidiendosele el ejercicio del mismo, ya que como se mencionó antes, estas disposiciones son de orden público e interés social, y por lo tanto son inenunciabiles.

18. Ha sido verdadero problema de la ley consistir en el poder determinar que se entiende por "Estar al corriente en el pago de las rentas". Vistos los criterios tomados por los juzgadores para resolver dicha problemática y la discrepancia existente, manifestamos nuestra adhesión al juez que determino que el estar al corriente en el pago de las rentas, significaba que se hubieren cubierto todas las pensiones rentísticas dentro de los periodos correspondientes, incluyendo el que se este viviendo. Pensamos que para que no existan estas diferencias tan marcadas en los criterios, se hace necesario que el legislador determine expresamente lo que se entiende por el estar al corriente, para así evitar la pérdida de derechos que se hubieren ya ganado.

19. En contraposición a lo que pretendió establecer el legislador respecto de la protección al arrendatario, esta no se da cuando se permite que el arrendamiento se celebre en moneda extranjera, especificando, dólares, ya que de alguna forma, esta contraprestación está sufriendo un incremento continuo y es indudable que esto es en total perjuicio del arrendatario.

20. Otro de los graves problemas que se presentan con las reformas, es el relativo al ejercicio del derecho del tanto, ya que: en primer lugar no se determina que se debe entender por notificar en forma indubitable, no se especifica o queda al arbitrio del arrendador, el estipular los términos, condiciones y modalidades de la compraventa, y esto desde luego va

marcadamente en perjuicio del arrendatario.

21. El clasificar al derecho arrendatario como parte del derecho social, ha sido una de las consecuencias que han acarreado las reformas; es evidente que el concepto de derecho social ha cambiado; después de haber sido considerado únicamente como sinnónimo del derecho del trabajo, hoy existen campos en los que se puede encontrar esta clasificación, tal es el caso del derecho inquilinario.

22. No es nada fácil la tarea que le corresponde al Estado, en el sentido de que debe ofrecer un régimen que haga guardar el justo equilibrio entre grupos desiguales. Si el Estado se mantuviere indiferente ante el núcleo social desposeído, los abusos y las explotaciones de los grupos poderosos continuarían, llegando a provocarse una rebelión social; pero, si por el contrario se excede en dar a quienes necesitan más de lo que es debido, provoca lo que es peor socialmente considerado, una auto subestimación y degradación en todo aquel que recibe algo sin esfuerzo alguno. Esto inutiliza y atrofia al sujeto y lo hace caer en una situación de falta de aplicación al trabajo.

BIBLIOGRAFIA

AGUILAR Carvajal Leopoldo, SEGUNDO CURSO DE DERECHO CIVIL, Edit. Porrúa, Mexico 1980.

ARELLANO Garcia Carlos, DERECHO PROCESAL CIVIL, Edit. Porrúa, Mexico 1981

BARRERA Graf Jorge, INSTITUCIONES DE DERECHO MERCANTIL, Edit, Porrúa, Mexico 1989.

BANUELOS Sanchez Froylan, DERECHO NOTARIAL, Edit. Cardenas Editor y Distribuidor, Mexico 1984.

BECERRA Bautista Jose, EL PROCESO CIVIL EN MEXICO, Edit. Porrúa, Mexico 1989.

BEJARANO Sanchez Manuel, OBLIGACIONES CIVILES, Edit. Harla, Mexico 1984.

BIALOSTOSKY Sara, PANORAMA DEL DERECHO ROMANO, Edit. Textos Universitarias, U.N.A.M., Mexico 1982.

BORJA Soriano Manuel, TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, Edit. Porrúa, Mexico 1985.

BRISENO Sierra Manuel, DERECHO PROCESAL, Edit. Cardenas Editor y Distribuidor. Mexico 1969.

BRAVO Valdes Beatriz y Bravo Gonzalez Agustin. DERECHO ROMANO,
Edit. Pax - Mexico, Mexico 1978.

BURGOA Orihuela Ignacio. DICCIONARIO DE DERECHO CONSTITUCIONAL,
GARANTIAS Y AMPARO, Edit. Porrúa, Mexico 1989.

BURGOA Orihuela Ignacio. EL JUICIO DE AMPARO. Edit. Porrúa,
Mexico 1989.

BURGOA Orihuela Ignacio. LAS GARANTIAS INDIVIDUALES, Edit.
Porrúa, Mexico 1986.

CABANELLAS G. DICCIONARIO DE DERECHO, Edit. Omeba.

DOMINGUEZ Martinez Jorge Alfredo, SOCIALIZACION DEL DERECHO
INQUILINARIO. (Proyecto de Libro).

GALINDO Garfias Ignacio, DERECHO CIVIL, Edit. Porrúa, Mexico
1987.

MANTILLA Molina Roberto, DERECHO MERCANTIL, Edit. Porrúa, Mexico
1987.

MAZEAUD Henri y TUNG Andra. TRATADO TEORICO Y PRACTICO DE LA
RESPONSABILIDAD CIVIL, DELICTUAL Y CONTRACTUAL. Edit. Ediciones
Juridicas Europa, America, Buenos Aires 1960.

MATEOS Alarcon Manuel, ESTUDIO SOBRE LAS PRUEBAS EN MATERIA
CIVIL, MERCANTIL Y FEDERAL, Edit. Cardenas Editor y
Distribuidor, Mexico 1971.

MUNOZ Luis, DERECHO CIVIL MEXICANO, DERECHOS REALES. SUCESIONES.
Edit. Ediciones Modelo, Mexico 1971.

MUNOZ Luis, DERECHO CIVIL MEXICANO, PARTE GRAL. Y FAMILIA. Edit.
Ediciones Modelo, Mexico 1971.

MUNOZ Luis, DERECHO CIVIL MEXICANO, OBLIGACIONES Y CONTRATOS.
Edit. Ediciones Modelo, Mexico 1971.

PALLARES Eduardo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL, Edit. Porrúa,
Mexico 1950.

PALLARES Eduardo, FORMULARIO, JURISPRUDENCIA Y JUICIOS
MERCANTILES, Edit. Porrúa, Mexico 1988.

PALLARES Eduardo, FORMULARIO DE JUICIOS CIVILES, Edit. Porrúa,
Mexico 1985.

PALLARES Eduardo, TRATADO DE LAS ACCIONES CIVILES, Porrúa,
Mexico 1983.

PHILIPS Bernard, SOCIOLOGIA DEL CONCEPTO A LA PRACTICA,
Traduc. Jose Luis Murguía, Edit. Mc Graw Hill, EEUU 1979.

PUENTE Y F. Arturo CALVO Marroquin Octavio, DERECHO MERCANTIL,
Edit. Banca y Comercio, Mexico 1964.

PEREZ Palma Rafael, GUIA DEL DERECHO PROCESAL CIVIL, Edit.

Cardenas Editor y Distribuidor, Mexico 1970.

RECASENS Siches Luis, SOCIOLOGIA, Edit. Porrúa, Mexico 1982.

ROJINA Villegas Rafael, COMPENDIO DEL DERECHO CIVIL, BIENES
DERECHOS REALES Y SUCESIONES, Edit. Porrúa, Mexico 1983.

ROJINA Villega Rafael, CONTRATOS, Edit. Porrúa, Mexico 1983.

ROJINA Villegas Rfael, OBLIGACIONES, Edit. Porrúa, Mexico 1983.

SANCHEZ Medal Ramon, DE LOS CONTRATOS CIVILES, Edit. Porrúa,
Mexico 1978.

VAZQUEZ Del Mercado Oscar, CONTRATOS MERCANTILES. Edit. Porrúa,
Mexico 1982.

ZAMORA y Valencia Miguel Angel, CONTRATOS CIVILES, Edit. Porrúa,
Mexico 1989.

LEGISLACION UTILIZADA

CODIGO CIVIL , para el Distrito Federal.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Para el Distrito Federal.

CODIGO DE COMERCIO.

LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

LEY DEL NOTARIADO.

LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO
FEDERAL

LEY FEDERAL DE AMPARO.

JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES 1974 -1975, Actualizacion
civil I, II, III, IV, V.

JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES 1955 - 1963, Civil de la
Tercera sala.