



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ACATLÁN**

**PROPUESTA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2431 DEL CÓDIGO  
CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, HOY CIUDAD DE MÉXICO**

**TESIS Y EXAMEN PROFESIONAL**

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

**PRESENTA:**

**ILSE AYLIN CAMPOS GUTIÉRREZ**



**FELIPE DE JESÚS IRIGOYEN PONCE DE LEÓN**

**SANTA CRUZ ACATLÁN, NAUCALPAN, ESTADO DE MÉXICO; 2022**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## **AGRADECIMIENTOS.**

A mi familia, por su apoyo incondicional en mi trayectoria académica.

Gracias papás, son un ejemplo de disciplina y de éxito, gracias por su apoyo incondicional y por siempre confiar en mí. Gracias por enseñarme que todo lo que vale la pena necesita esfuerzo, que no importa las adversidades se pueden cumplir objetivos si eres firme y constante.

Gracias Yare, por tu guía y por estar siempre que lo necesito.

Gracias Yami, por ser mi hermana adulta, gracias por tus consejos y por ser mi mejor compañera.

Gracias Martínez e Irigoyen S.C., por ser mi segunda casa y escuela, gracias por compartir su conocimiento conmigo.

Gracias a todos los que estuvieron a lo largo de mi trayectoria académica, a mis profesores y a mis amigos, por ser parte de este proceso y ser parte de mi camino.

Gracias Facultad de Estudios Superiores Acatlán, mi *alma máter*, por abrirme las puertas y hacerme parte de su comunidad.

Gracias Universidad Autónoma de México, mi casa de estudios, por formarme, es un orgullo para mi ser universitaria y ser egresada de la máxima casa de estudios del país.

**FIN.**

# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	7
-------------------	---

## CAPÍTULO PRIMERO

LA RESCICIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	8
--	---

I.LOS CONTRATOS.....	8
----------------------	---

1. <i>Generalidades de los contratos</i> .....	8
--	---

A. <i>Elementos de existencia de los contratos.</i> .....	10
---	----

a. El consentimiento .....	10
----------------------------	----

b. El objeto. ....	11
--------------------	----

c. La solemnidad. ....	11
------------------------	----

B. <i>Elementos de validez</i> .....	12
--------------------------------------	----

a. La capacidad. ....	13
-----------------------	----

b. Ausencia de vicios del consentimiento. ....	15
--	----

c. Objeto, motivo y fin lícito. ....	18
--------------------------------------	----

d. La forma. ....	21
-------------------	----

C. <i>Inexistencia, invalidez e ineficacia del acto jurídico.</i> .....	22
---	----

a. La inexistencia.....	22
-------------------------	----

b. La invalidez .....	23
-----------------------	----

c. La ineficacia .....	25
------------------------	----

2. <i>Clasificación de los contratos.</i> .....	29
---	----

A. <i>Contratos bilaterales y unilaterales.</i> .....	30
---	----

B. <i>Contratos gratuitos y onerosos.</i> .....	31
---	----

C. <i>Contratos formales y consensuales.</i> .....	32
--	----

D. <i>Contratos principales y accesorios</i> .....	33
E. <i>Contratos instantáneos o de tracto sucesivo</i> .....	34
II.EL CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS.....	34
1. <i>Pacta sunt servanda</i> .....	35
2. <i>La teoría de la imprevisión</i> .....	37
A. <i>Concepto</i> .....	37
B. <i>Antecedentes</i> .....	37
C. <i>Aplicación en el derecho mexicano</i> .....	38
a. <i>Caso fortuito y fuerza mayor</i> .....	41
III. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	42
1. <i>Concepto</i> .....	42
2. <i>Clases de contratos de arrendamiento</i> .....	43
A. <i>El arrendamiento mercantil</i> .....	43
B. <i>El arrendamiento administrativo</i> .....	44
C. <i>El arrendamiento financiero</i> .....	45
D. <i>El arrendamiento civil</i> .....	45
3. <i>Clasificación del contrato de arrendamiento</i> .....	46
4. <i>Elementos de existencia del contrato de arrendamiento</i> .....	48
A. <i>Elementos personales</i> .....	48
a. <i>El arrendador</i> .....	48
b. <i>El arrendatario</i> .....	56
B. <i>Elementos reales</i> .....	64
a. <i>La cosa</i> .....	64
b. <i>El precio</i> .....	65

c. El tiempo .....	66
5. <i>Elementos de validez del contrato de arrendamiento</i> .....	66
A. <i>Ausencia de vicios de la voluntad y la licitud</i> .....	66
B. <i>La capacidad</i> .....	67
C. <i>La forma</i> .....	67
6. <i>Transmisión durante la vigencia del contrato</i> .....	68
7. <i>Terminación del contrato</i> .....	69
A. <i>Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley o por estarse satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada</i> .....	70
B. <i>Por convenio expreso</i> .....	72
C. <i>Por nulidad</i> .....	72
D. <i>La rescisión en el contrato de arrendamiento</i> .....	72
E. <i>Por confusión</i> .....	74

## CAPÍTULO SEGUNDO

MARCO HISTÓRICO .....	76
-----------------------	----

I.LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CASO FORTUITO EN MÉXICO.....	76
--	----

1. <i>El Código Civil para Gobierno del Estado de Oajaca</i> .....	76
2. <i>El Código Civil del Imperio Mexicano</i> .....	77
3. <i>El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870</i> .....	78
4. <i>El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal</i> .....	79
5. <i>Regulación de la rescisión del contrato de arrendamiento en las legislaciones de las entidades federativas en la actualidad</i> .....	81

CAPÍTULO TERCERO	
ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 2431 DEL CÓDIGO CIVIL	
PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	98
I.ANÁLISIS GENERAL.....	98
II.CESE DE LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DE RENTA.....	98
III.RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	102
IV. IMPORTANCIA DE LA PROPUESTA DE REFORMA.....	106
CAPÍTULO CUARTO	
I. PROPUESTAS DE REFORMA Y CONCLUSIONES .....	109
II.FUENTES DE INFORMACIÓN.....	111

## INTRODUCCIÓN.

El presente trabajo tiene con fin hacer un análisis del ejercicio de la acción derivada del artículo 2431 del Código Civil para Distrito Federal. En dicho artículo se establece la oportunidad del arrendatario de solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento por causa de caso fortuito o de fuerza mayor.

En primer lugar, se realizará un marco conceptual, donde se estudiarán temas relacionados a los contratos, su naturaleza, las teorías sobre el cumplimiento de estos, la clasificación de los contratos y en general, se dará una semblanza de las obligaciones en general. Para finalizar el primer capítulo se estudiará el contrato de arrendamiento inmobiliario, su clasificación, sus elementos, la transmisión y la terminación de dicho contrato.

Acto continuo se hará una breve semblanza histórica de la evolución de la rescisión del contrato de arrendamiento a causa de caso fortuito o fuerza mayor, se analizará como se regula actualmente dicha facultad en las diferentes entidades federativas.

A continuación, se hará una recapitulación de los temas tratados a manera de análisis, dicho análisis comprenderá un estudio de la regulación actual de la rescisión del contrato de arrendamiento por consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor.

Finalmente, y a manera de análisis se propondrá una reforma al artículo 2431 del Código Civil para Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, en la cual se propondrán elementos bajo los cuales sea procedente la rescisión, así como el termino en la que dicha acción se pueda ejercitar.



# CAPÍTULO PRIMERO

## LA RESCICIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En el derecho mexicano son múltiples las causas de rescisión de los contratos, una de ellas y la que es materia de estudio del presente trabajo es la rescisión por causa de caso fortuito o fuerza mayor. Para poder abordar con mayor soporte al estudio de este tema en primer lugar se hará una recopilación de cuál la fuente del tema, estudiando diversos conceptos de los principales temas de relación.

### I. LOS CONTRATOS

#### 1. *Generalidades de los contratos*

Siguiendo la teoría general de las obligaciones y de los contratos, “un contrato es una especie de convenio”<sup>1</sup>, por su parte el convenio es definido según el Código Civil para el Distrito Federal, como un “acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”<sup>2</sup>. Por lo cual los convenios cumplen con “dos funciones: una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa: modificarlos o extinguirlos.”<sup>3</sup>

Ahora bien, según el Código Civil para el Distrito Federal, “los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos”<sup>4</sup>, tal concepto es apoyado por la doctrina mexicana, con autores como los que a continuación se citaran.

Para Rojina Villegas los contratos son:

---

<sup>1</sup> Sánchez Bejarano, Manuel, *Obligaciones civiles*, 6ª edición, México, Oxford University, 2010, p. 29.

<sup>2</sup> Código Civil para el Distrito Federal, México, Editorial SISTA, 2018, p. 163.

<sup>3</sup> Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil IV Contratos*, 27 edición, México, Porrúa, 1962, p. 7.

<sup>4</sup> *Ídem*.

Un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. Aunque el contrato pertenece al género de los convenios. [...].

El contrato crea derechos reales o personales, o bien los transmite; pero el contrato no puede crear derechos distintos.<sup>5</sup>

Para Gutiérrez y González, el contrato “es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones”<sup>6</sup>.

Para Manuel Sánchez Bejarano el contrato

Como todo convenio, es un acto jurídico, una manifestación exterior de voluntad tendente a la producción de efectos de derecho sancionados por la ley. Al consistir en una doble manifestación de voluntad—la de ambos contratantes que se ponen de acuerdo—, es un acto jurídico bilateral o plurilateral: su integración y existencia dependen forzosamente de la concertación de dos o más voluntades jurídicas, lo que en derecho se conoce como consentimiento<sup>7</sup>

Miguel Ángel Zamora y Valencia estima que no se puede dar un concepto general de contrato con validez universal, pues éste podría cambiar de acuerdo con el país donde se hable o la época en que se esté, pero lo que sí se puede es hacer consideraciones que tienen una aplicación general con los contratos, tales como son: que su estudio únicamente se puede realizar en el ámbito patrimonial, que necesita un acuerdo de voluntades, que al celebrarse generan un vínculo obligatorio entre los contratantes.<sup>8</sup>

Los contratos cuentan con elementos de existencia y de validez, los primeros, como su nombre lo indica son elementos sin los cuales no podría existir, tales como el consentimiento, el objeto y la solemnidad, los segundos son elementos que van

---

<sup>5</sup> Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, p.p. 7 y 8.

<sup>6</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 19 edición, México, Porrúa, 1961, p. 111.

<sup>7</sup> Sánchez Bejarano, Manuel, *op. cit.*, p. 29.

<sup>8</sup> Zamora y Valencia, Miguel Á., *Contratos civiles*, 13 edición, México, Porrúa, 1981, p. 5.

a dotar al contrato de eficacia jurídica, es decir, que sin ellos el contrato podría no surtir sus efectos de la manera en la que fue establecido.

A continuación, se hará un pequeño estudio sobre tales elementos.

#### A. *Elementos de existencia de los contratos.*

De conformidad con el artículo 1794 del Código Civil aplicable en la Ciudad de México para la existencia del contrato se requieren los siguientes elementos:

1. Consentimiento;
2. Objeto que pueda ser materia del contrato.

Además de los elementos establecidos en el Código Civil para el Distrito Federal, la doctrina ha establecido que existe un tercer elemento, el cual es la solemnidad. Tal como lo sostiene el maestro Zamora y Valencia en su libro de contratos civiles, en el que establece que “son elementos del contrato el consentimiento, el objeto y la forma, ya que sin éstos no existiría esta figura”<sup>9</sup>

##### a. El consentimiento

El consentimiento es “es un elemento de naturaleza psicológica que consiste en el encuentro de dos voluntades que se complementan recíprocamente para alcanzar un fin que les es común”<sup>10</sup>. El consentimiento es el primer elemento de existencia de los contratos, derivado a que tal y como se ha expuesto para que haya contrato se requiere el acuerdo de dos o más voluntades, la expresión de la voluntad de las personas es lo que se conoce como consentimiento.

La forma en que puede exteriorizarse el consentimiento puede ser de manera expresa o tácita: “La expresa se manifiesta por la palabra, la escritura o con signos inequívocos. La tácita se exterioriza por una conducta reveladora de un interés de negociar, que produce la inferencia de que el autor tiene intención de contratar”<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibidem*, p.14.

<sup>10</sup> Martínez Alfaro, Joaquín, *Teoría de las obligaciones*, 2ª. Edición, México, Porrúa, 1991, p. 23.

<sup>11</sup> Sánchez Bejarano, Manuel, *op. cit.*, p. 52.

b. El objeto.

El segundo elemento de existencia del contrato es el objeto, éste elemento del contrato tiene en su origen dos vertientes, la primer vertiente es considerar el objeto del contrato como el objeto al que se obligaron las partes, esto es el dar, hacer o no hacer estipulado en el contrato y la segunda vertiente es ver al objeto del contrato como la cosa material sobre la cual las partes establecieron el contrato<sup>12</sup>, esto se conocerá en la teoría de los contratos civiles como el objeto directo y el objeto indirecto del contrato.

Miguel Ángel Zamora y Valencia en su libro de Contratos Civiles establece:

Será objeto directo del contrato la conducta que puede manifestarse como una prestación -un dar o un hacer- o como una abstención –un no hacer-.

Será objeto indirecto del contrato: la cosa como contenido del dar (que debe ser posible); el hecho como contenido del hacer (que debe ser posible y lícito), y la abstención, como contenido del no hacer (que debe ser posible y lícita).

La creación y la transmisión (y en algunas legislaciones la modificación y la extinción) de derechos y obligaciones, no es, ni puede ser objeto del contrato, sino que esas situaciones son la consecuencia o resultado del propio contrato como acto jurídico que motivó o actualizó un supuesto de derecho.<sup>13</sup>

Estos dos elementos han sido considerados por el Código Civil para el Distrito Federal como elementos de existencia del contrato, sin embargo, la doctrina del derecho mexicano ha establecido que existe un tercer elemento sin el cual el contrato no existiría este es la solemnidad del contrato.

c. La solemnidad.

---

<sup>12</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 233.

<sup>13</sup> Zamora y Valencia, Miguel Á, *op. cit.*, p. 16.

La solemnidad “es el conjunto de elementos de carácter exterior del acto jurídico, sensibles, en que se plasma la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia de este”<sup>14</sup>

Sobre este elemento de existencia es necesario hacer la precisión de que no es lo mismo la solemnidad que la forma; tal y como lo sostiene Sánchez Bejarano en su libro de obligaciones, en donde hace la distinción señalando que la forma se refiere a:

[...] actos y contratos a los que el legislador asigna una forma necesaria para darles validez. En ellos, la voluntad debe ser exteriorizada precisamente de la manera exigida por la ley, pues de lo contrario el acto puede ser anulado. En los contratos formales, la falta de la forma legal no impide la existencia del acto, pero sí afecta su eficacia.<sup>15</sup>

Mientras que el elemento de solemnidad en los contratos va encaminado a:

[...] los actos que para existir necesitan de ciertos ritos establecidos por la ley. La manera en que se exterioriza la voluntad es requisito constitutivo del acto; el ropaje con que son cubiertos es parte esencial, y su falta motiva la inexistencia del mismo como negocio jurídico.<sup>16</sup>

Por lo cual al establecer que el contrato tiene como elemento de existencia la solemnidad se hace referencia a los actos que sin esta manera de celebrarlos no podrían existir, el contrato solemne más usado como ejemplo para tener una idea más clara es el contrato del matrimonio, el cual para existir requiere como solemnidad que la voluntad de los contratantes sea declarada ante Juez de Registro Civil.

## *B. Elementos de validez*

---

<sup>14</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 253

<sup>15</sup> Sánchez Bejarano, Manuel, *op. cit.*, p. 40.

<sup>16</sup> *Ibidem*, p. 41.

Como ya se ha hecho mención, estos son los elementos que necesita el contrato para tener vida jurídica plena, por lo cual sin la falta de cualquiera de estos requisitos traería como consecuencia la inexistencia de este, pero además para que el contrato pueda surtir sus efectos requiere ciertos elementos denominados “elementos de validez” los son: la forma, la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el objeto, motivo o fin.

Estos elementos tienen su fundamento en el artículo 1795 del Código Civil para el distrito Federal, el cual reza:

Artículo 1795. El contrato puede ser invalidado:

1. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
2. Por vicios del consentimiento;
3. Por su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;
4. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.<sup>17</sup>

A continuación, se analizará cada uno de los elementos de validez de los contratos:

a. La capacidad.

Sobre este requisito de validez el Código Civil para el Distrito Federal, establece que:

Artículo 1798. Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

Artículo 1799. La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 164.

<sup>18</sup> *Ídem.*

La doctrina ha establecido que la capacidad es “la aptitud jurídica para ser sujeto de deberes y derechos, y hacerlos valer”<sup>19</sup>

Al respecto de la capacidad se ha establecido que existen dos tipos de capacidad, la capacidad de goce y la capacidad de ejercicio. La capacidad de goce es “la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y de obligaciones”<sup>20</sup> esta puede ser disminuida por la ley como en los casos de: Corporaciones religiosas y ministros de los cultos, Instituciones de beneficencia, Sociedades comerciales por acciones, Los extranjeros y Personas físicas por sentencia judicial civil o penal.<sup>21</sup>

Mientras que la capacidad de ejercicio “es la aptitud jurídica de ejercitar o para hacer valer los derechos que se tengan, y para asumir por sí mismo, deberes jurídicos”<sup>22</sup>, esta capacidad también se puede ver disminuida, a esto se le conocerá en la doctrina mexicana como incapacidad de ejercicio. La incapacidad de ejercicio podrá ser general o especial.<sup>23</sup>

De acuerdo con esta clasificación hecha por el maestro Gutiérrez y González la incapacidad por regla general está regulada por el artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal, el cuál menciona que:

Artículo 450. Tienen incapacidad natural y legal:

1. Los menores de edad;
2. Los mayores de edad que por causa de enfermedad reversible o irreversible, o que por su estado particular de discapacidad, ya sea de carácter físico, sensorial, intelectual, emocional, mental o varias de ellas a la vez, no puedan gobernarse, obligarse o manifestar su voluntad, por sí mismos o por algún medio que la supla.
3. (Se deroga).

---

<sup>19</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 361

<sup>20</sup> Zamora y Valencia, Miguel Á., *op. cit.*, p. 21.

<sup>21</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 363

<sup>22</sup> *Ibidem*, p. 362

<sup>23</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 369.

4. (Se deroga).<sup>24</sup>

Ahora bien, en cuanto a la incapacidad de manera especial está va a tener lugar cuando a “las personas con plena capacidad de goce y de ejercicio, les crea ciertas incapacidades especiales respecto de la última; tal es la situación de los cónyuges que conforme al artículo 176”<sup>25</sup>, el citado artículo a la letra dice:

Artículo 176. El contrato de compra-venta sólo puede celebrarse entre los cónyuges cuando el matrimonio esté sujeto al régimen de separación de bienes.<sup>26</sup>

*b.* Ausencia de vicios del consentimiento.

Aunque exista el consentimiento en un contrato, puede ser deficiente por falta de conocimiento o por falta de libertad<sup>27</sup>, si la decisión proviene de una creencia equivocada (error), ha sido obtenida o mantenida por engaños (dolo) o ha sido arrancada con amenazas (violencia o temor).<sup>28</sup>

Sobre este requisito de validez el Código Civil para el Distrito Federal, contempla en su artículo 1812 lo que a la letra dice:

Artículo 1812. El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo.<sup>29</sup>

Tanto la legislación como la doctrina han sido unánimes al señalar que existen tres vicios del consentimiento: el error, la violencia y el dolo.

El error es el conocimiento equívoco de la realidad y no debe confundirse con la ignorancia, porque ésta es una falta de conocimiento<sup>30</sup>, la doctrina mexicana ha considerado importante no confundir el error con la ignorancia puesto que la

---

<sup>24</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 74.

<sup>25</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 371

<sup>26</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 42.

<sup>27</sup> Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 24 edición, México, Porrúa, 2011, p. 52.

<sup>28</sup> Sánchez Bejarano, Manuel, *op. cit.*, p.110.

<sup>29</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p.165

<sup>30</sup> Zamora y Valencia, Miguel Á., *op. cit.*, p. 27



ignorancia no se considera como un vicio del consentimiento, sino como una inexistencia del mismo por lo cual es importante esta distinción pues diferenciar una de la otra va a permitir diferenciar cuando un contrato es inexistente o cuando está viciado.

Ha decir de autores como Sánchez Bejarano y Sánchez Medal se puede clasificar al error en tres clases de acuerdo con las consecuencias jurídicas que traen como consecuencia estas clases de error, siendo estas clases: el error indiferente, el error nulidad y el error obstáculo:

El error indiferente “no afecta a la validez del contrato y ordinariamente se reduce a contratar en condiciones más onerosas o desfavorables de las que se pensó, pero no al extremo de que de haberse conocido la realidad no se hubiera contratado”<sup>31</sup>.

El error nulidad “es el que vicia la voluntad. Produce la nulidad relativa del acto jurídico. En nuestro derecho, es el error que recae sobre el motivo determinante de la voluntad del agente”<sup>32</sup>, en el Código Civil para el Distrito Federal, está regulado en el artículo 1813 que a la letra dice:

Artículo 1813. El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.<sup>33</sup>

El error obstáculo “impide la existencia del contrato, pues es tan grave y de tal magnitud, que en verdad no se puede decir se haya integrado el consentimiento, y al no integrarse éste, falta uno de los elementos de existencia del contrato”<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Sánchez Medal, Ramon, *op. cit.*, p. 53.

<sup>32</sup> Sánchez Bejarano, Manuel, *op. cit.*, p. 112

<sup>33</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 165

<sup>34</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 298.

En cuanto al dolo y la mala fe, de conformidad con el artículo 1815 del Código Civil para el Distrito Federal, “se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.”<sup>35</sup>. El mismo ordenamiento legal en sus dos subsecuentes artículos establece que el dolo anula el contrato si ha sido la causa determinante del mismo y que cuando ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.<sup>36</sup>

En la doctrina ha sido muy criticado si el dolo y la mala fe constituyen un vicio del consentimiento, pues se cree que son parte del error, tal y como lo aprecia el jurista Miguel Ángel Zamora y Valencia en su libro de contratos civiles, en el cual establece que “Las sugestiones, los artificios o los medios ilegales, no constituyen prácticamente un vicio del consentimiento, sino que son los medios para obtener el resultado de inducir a error o mantener en él a una persona, y por lo tanto el vicio no es el dolo, sino el error”<sup>37</sup>

La violencia es el último vicio del consentimiento y es regulada por el artículo 1819 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual a la letra dice:

Artículo 1819. Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.<sup>38</sup>

El maestro Zamora y Valencia en su libro de contratos civiles hace una recopilación de los principales elementos de la violencia, siendo estos:

- I. Que sea grave.
- II. Que sea actual, inminente.

---

<sup>35</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 165.

<sup>36</sup> Ídem

<sup>37</sup> Zamora y Valencia, Miguel Á., *op. cit.*, p. 28

<sup>38</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 165

- III. Que sea injusta, es decir ilícita.
- IV. Que sea el motivo determinante de la voluntad del sujeto al contratar; y
- V. Que provenga de una persona y no de un hecho dañoso, ya que en este caso se estaría en presencia de un estado de necesidad.<sup>39</sup>

c. Objeto, motivo y fin lícito.

El tercer elemento de validez de los contratos que se estudiara es el del objeto, motivo y fin lícito, este requisito de validez tiene como el mismo lo indica dos elementos el objeto y el motivo o fin.

En cuando al objeto como ya se ha analizado el objeto puede ser directo o indirecto, sobre este en particular, el Código Civil para el Distrito Federal, establece:

Artículo 1824. Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar;
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.<sup>40</sup>

Asimismo, sobre la primera fracción del citado artículo, siendo esta el objeto indirecto del contrato hace una subclasificación, estableciendo que el objeto que se debe dar debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y por último estar en el comercio<sup>41</sup>, sobre esta clasificación el maestro Borja Soriano comenta que:

La cosa tangible u objeto material del contrato debe cumplir con tres requisitos a saber: debe existir en la naturaleza, pues en caso de no ser así, no podrá, por obvias razones, ser objeto del contrato, no se puede, por ejemplo, vender unicornios azules por el simple hecho de que no existen. Aunque cabe hacer mención que, como excepción, se encontró las cosas que no existen al momento de celebrar el contrato, pero que pueden llegar a existir, tal es el caso de las cosas futuras a que hace referencia el a. 1826 del Código en comentario.

---

<sup>39</sup> Zamora y Valencia, Miguel Á., *op. cit.*, p. 29.

<sup>40</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 165

<sup>41</sup> Ídem

En segundo lugar, la cosa objeto debe ser determinada en cuanto a su especie, es decir, debe ser especificada, individualizada o particularizada de la generalidad existente de cosas, así, por ejemplo, de los granos de maíz o trigo existen los que son de tal o cual calidad, al seleccionar alguno de ellos se estaría particularizando o determinado el objeto del contrato, logrando con ello satisfacer este requisito.

En tercer término se tiene que la cosa debe estar en el comercio, ya que existen cosas que no pueden ser objeto de apropiación por parte de los particulares, toda vez que son bienes que no pueden ingresar al patrimonio individual, tal es el caso de las ruinas de Monte Albán, la catedral de la ciudad de México, etcétera.<sup>42</sup>

Por lo que hace a la segunda fracción del citado artículo, esto es en cuanto al objeto directo del contrato, esto es el hecho que está obligado de hacer o no hacer, el Código en comento estipula en su artículo 1827:

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

- I. Posible;
- II. Lícito.<sup>43</sup>

Del citado artículo se desprenden dos características para la validez del contrato, esto es que el objeto sea posible y lícito.

Al respecto de la primera característica, la posibilidad, esta se debe concebirse en dos vertientes, la posibilidad natural y la posibilidad jurídica<sup>44</sup>. La imposibilidad natural se da “cuando [el objeto] no existe ni puede llegar a existir, por impedirlo una ley natural que debe regirla necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización”<sup>45</sup>, sobre ésta el maestro Sánchez Medal hace una subclasificación, dividiendo a la imposibilidad natural en objetiva o absoluta y la subjetiva. La objetiva se refiere a la imposibilidad del objeto materia

---

<sup>42</sup> Borja Soriano, Manuel, *Código Civil Federal comentado*, México, p. 31.

<sup>43</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 165.

<sup>44</sup> *Ídem*.

<sup>45</sup> Borja Soriano, Manuel, *op. cit.*, p. 66

del contrato y la subjetiva a la imposibilidad del obligado en el contrato, en cuyo caso puede designar a alguien más que lleve a cabo la prestación a que se obligó en el contrato<sup>46</sup>, tal y como lo contempla el artículo 1829 del Código Civil para Distrito Federal, que a la letra dice: “No se considerará imposible el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero sí por otra persona en lugar de él”.<sup>47</sup>

En cuanto a la segunda característica establecida por el artículo 1827 del Código Civil para el Distrito Federal, siendo esta la licitud del hecho convenido es menester señalar que según el artículo 1830 del multicitado Código el hecho ilícito es aquel que contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

En cuanto al alcance de las leyes de orden público, se establece que las leyes de orden público son:

El conjunto de principios, normas y disposiciones legales en que se apoya el régimen jurídico para preservar los bienes y valores que requieren de su tutela, por corresponder éstos a los intereses generales de la sociedad mediante la limitación de la autonomía de la voluntad, y hacer así prevalecer dichos intereses sobre los de los particulares.<sup>48</sup>

Y por lo que hace a las buenas costumbres están se pueden definir como

Con esta expresión se entiende el concepto de moralidad prevaleciente en una comunidad, en un tiempo y un espacio determinados. Es el consenso general de cierto grupo social sobre la moralidad de cierta práctica o situación. No se trata de la moral individual, sino de la moral social.<sup>49</sup>

Por lo cual para que un hecho se considere lícito debe estar permitido por el régimen jurídico del estado de que se trate y debe atender a un estatus moral de la

---

<sup>46</sup> Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.*, p. 40.

<sup>47</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p.165.

<sup>48</sup> Domínguez Martínez, Jorge A., “Orden público y autonomía de la voluntad”, *Cien años de derecho civil en México 1910-2010 Conferencias en homenaje a la Universidad Nacional Autónoma de México por su centenario*, México, 2011, p. 83.

<sup>49</sup> Sánchez Bejarano, Manuel, *op. cit.*, p. 132

sociedad que se encuentra donde se realice el contrato o se lleve a cabo el acto convenido.

En cuanto al motivo o fin lícito “es la razón contingente, subjetiva, y por lo mismo variable de individuo a individuo, que lo induce a la celebración del acto jurídico”.<sup>50</sup>

El maestro Sánchez Bejarano establece que el motivo o fin lícito debe considerarse como:

El que fue el motor principal del acto.

El que trascendió a la atmósfera del contrato y pudo ser conocido; pues no se podría pretender la anulación de un negocio jurídico por motivos inmorales o ilícitos que nunca afloraron al exterior (por haberse mantenido en secreto en el ánimo del autor), aunque los demás hubieran podido conjeturarlos o imaginarlos.<sup>51</sup>

Sobre este el artículo del Código Civil para el Distrito Federal, establece que “El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres”.<sup>52</sup>

Del citado ordenamiento legal se puede concluir que se le debe dar el mismo tratamiento al motivo o fin que al objeto del contrato, esto es ambos deben estar permitidos por el marco normativo e ir en concordancia con el nivel de moralidad de la sociedad de que se trate.

*d.* La forma.

El artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que en su última fracción que una de las ineficacias del contrato puede surgir porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece. La forma se va a definir como “la manera como se exterioriza dicha voluntad: es el conjunto

---

<sup>50</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 286

<sup>51</sup> Sánchez Bejarano, Manuel, *op. cit.*, p. 134.

<sup>52</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 165.

de elementos sensibles que envuelven la declaración de la voluntad; en tal sentido, todo contrato tiene necesariamente una forma”<sup>53</sup>

La forma se considera un requisito de validez puesto que la falta de esta no invalida el contrato, al contrario, si no existe este requisito en el contrato se puede pedir que se le dé al contrato la forma legal que deba tener, tal y como lo establece el artículo 1833 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: “Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal”. <sup>54</sup>

Ahora bien, es importante que se tenga en cuenta que la forma no es lo mismo que la solemnidad, la forma se puede convalidar si las voluntades están acreditadas de manera fehaciente, mientras que la solemnidad no se puede convalidar, lo que traería como consecuencia la inexistencia del acto jurídico.

Por último, ya analizados los elementos de existencia y de validez el contrato se hará una síntesis de las consecuencias de la falta de cada uno de ellos, por lo cual se hablará de las ineficacias del contrato

### C. *Inexistencia, invalidez e ineficacia del acto jurídico.*

Los conceptos de inexistencia, invalidez e ineficacias del contrato por mucho tiempo se consideraron sinónimos para la doctrina del derecho civil, sin embargo, en la actualidad no se considera así, el maestro Ortiz Blanco menciona que “la invalidez y la ineficacia son conceptos que, aunque de alguna manera se implican entre sí, son distintos”<sup>55</sup>

#### a. La inexistencia

---

<sup>53</sup> Sánchez Bejarano, Manuel, *op. cit.*, p. 103.

<sup>54</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 166.

<sup>55</sup> Ortiz Blanco, Gonzalo Manuel, “Categorías de ineficacia en el derecho civil”, *Revista mexicana de derecho*, México, número 8, 2006, p. 105

En cuanto a la inexistencia, se considera que un acto es inexistente cuando le falta un elemento esencial, por lo cual no se puede concebir su existencia<sup>56</sup>. El consentimiento y el objeto son considerados los elementos esenciales del acto jurídico, por lo cual la ausencia de estos elementos traería como consecuencia la inexistencia del acto.

La inexistencia “significa la nada jurídica, esto es, que el acto afectado de inexistencia es la nada y por ello no produce efecto legal alguno, pues de la nada sólo y precisamente puede surgir nada”<sup>57</sup>.

Al respecto el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2224 dispone que “El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado”.<sup>58</sup>

Del citado artículo se desprende que aunado a las observaciones antes mencionadas existen tres características derivadas de su aplicación.

1. La primera de ellas es que la inexistencia no es susceptible de valer por confirmación, la confirmación es “el acto unilateral de renuncia, hecha en forma tácita o expresa, de la facultad, a invocar la falta de valor de algo”.<sup>59</sup>
2. La segunda se refiere a que no prescribe, lo que se traduce a que no está sometido al transcurso del tiempo.
3. La última se refiere a que la puede invocar cualquier interesado, por lo que cualquier persona que se pueda ver perjudicada por el acto puede manifestar la inexistencia de este.

#### *b.* La invalidez

---

<sup>56</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 121

<sup>57</sup> Miramón Parra, Araceli, “Teoría de las nulidades e ineficacias del acto jurídico”, *Cien años de Derecho Civil en México*, México, 2011, p. 79

<sup>58</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p.194

<sup>59</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 125



Como se señaló en el apartado anterior, para que un acto jurídico exista tienen que cumplirse los requisitos señalados como “de existencia de este”, pero lo anterior no trae como consecuencia que el acto jurídico por el simple hecho de existir tenga valor pleno como acto jurídico, para que el acto jurídico tenga pleno valor es necesario que además de existir se cumpla con los requisitos de validez señalados como anterioridad<sup>60</sup>. La doctrina establece que la invalidez del acto jurídico, “es causada por la inobservancia o carencia de algún requisito previsto por la norma para la integración del negocio, es decir una discordia entre la voluntad y el supuesto normativo referente a la conformación del acto o contrato”<sup>61</sup>. La invalidez de los actos jurídicos tiene como consecuencia la nulidad o anulabilidad de los actos jurídicos.

La nulidad es la segunda ineficacia del contrato que se estudiará, en esta ineficacia “se dan los elementos de existencia, pero de modo imperfecto; por este motivo, no producirán efecto legal alguno o los producirá de manera provisional, pues los mismos serán destruidos de manera retroactiva, cuando se determine la nulidad del acto por la autoridad judicial”<sup>62</sup>

Dentro de la clasificación de la nulidad se encontrarán dos subclasificaciones más, la nulidad absoluta y la nulidad relativa:

La nulidad absoluta se “origina con el nacimiento del acto; cuando el acto va en contra de lo que manda o de lo que prohíbe una ley imperativa o prohibitiva, esto es, una ley de orden público”<sup>63</sup>

En ese sentido el acto nulo de pleno derecho al igual que el acto inexistente no puede producir ningún efecto jurídico.

---

<sup>60</sup> *Ibidem*, p. 121.

<sup>61</sup> Ortiz Blanco, Gonzalo Manuel, *op. cit.*, p. 91.

<sup>62</sup> Miramón Parra, Araceli, *op. cit.*, p. 76.

<sup>63</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 122.

En esta subclasificación de las ineficacias “el acto nace viciado [...] pero produce plenamente sus efectos, mismos que se anularan una vez que el juez declare la nulidad, sólo puede ser invocada por las personas en cuyo favor la establece la ley y es susceptible de convalidarse por confirmación o por prescripción”.<sup>64</sup>

En ese sentido el acto afectado de nulidad relativa o anulabilidad va a producir efectos jurídicos de manera provisional, hasta en tanto no sea declarada su nulidad por una autoridad judicial.

### c. La ineficacia

La ineficacia es definida por los doctrinarios de distintas maneras, Gabriel B. Ventura define a la ineficacia como “todos los casos en que un acto, *ab initio* no produce efectos jurídicos, o deja de producirlos por alguna circunstancia posterior ajena al acto mismo”<sup>65</sup>.

Para Galindo Garfias:

La ineficacia del contrato no significa invalidez; un contrato válidamente celebrado, puede ser sin embargo, ineficaz por diversas razones. Un contrato valido es ineficaz, cuando existen causas posteriores a su celebración que impidan que produzcan efectos (ejemplo: la condición suspensiva no realizada, la pérdida o destrucción de la cosa objeto del contrato, grave alteración posterior de las circunstancias, etc.<sup>66</sup>

Para Ortiz Blanco “La ineficacia no obedece necesariamente a supuestos de frustración del negocio jurídico, sino que por el contrario puede ser supuesto y

---

<sup>64</sup> Miramón Parra, Araceli, *op. cit.*, p. 76.

<sup>65</sup> Ventura, Gabriel B., *Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos*, Argentina, Colegio de Abogados y Procuradores, 2020, p. 2.

<sup>66</sup> Galindo Garfias, Ignacio, “La frustración del fin del contrato”, *Estudios Jurídicos que en homenaje a Antonio de Ibarrola Aznar presenta el Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Universidad Nacional Autónoma de México*, México, 1996, p. 46.

destino de la voluntad de los sujetos”<sup>67</sup>. De lo anterior se concluye que un acto será ineficaz si no produce efectos jurídicos.

Existen diversas categorías de ineficacias, tales como: el mutuo disenso, el desistimiento unilateral, la resolución por incumplimiento, la rescisión, la revocación, la reducción por lesión, vicios ocultos y por inoficiocidad, actos celebrados en perjuicio de terceros, la caducidad y el acaecimiento de la condición resolutoria y el no cumplimiento de la condición suspensiva<sup>68</sup>.

Para el tema de estudio de la presente tesis se estudiarán las más trascendentes para el objeto de la investigación, las cuales se consideran que son:

- a. La resolución por incumplimiento
- b. La rescisión.
- c. La reducción por lesión y vicios ocultos o por inoficiocidad.

Para mayor abundamiento de la resolución del contrato “es uno de los remedios contractuales que la ley ofrece al acreedor perjudicado por el incumplimiento de la otra parte<sup>69</sup>. La resolución de los contratos está regulada en los artículos 1796 BIS y 1796 TER del Código Civil para el Distrito Federal, en concordancia con el 1796 del mismo ordenamiento legal, los cuales establecen:

ARTÍCULO 1796.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, con excepción de aquellos contratos que se encuentren en el supuesto señalado en el párrafo siguiente. Salvo aquellos contratos que aparezcan celebrados con carácter aleatorio, cuando en los contratos sujetos a plazo, condición o de tracto sucesivo, **surjan en el intervalo acontecimientos extraordinarios de carácter nacional**

---

<sup>67</sup> Ortiz Blanco, Gonzalo Manuel, *op. cit.*, p. 89.

<sup>68</sup> *Ibidem*, p. 111.

<sup>69</sup> Li, Yun, “Estudio sobre la resolución del contrato desde la perspectiva del derecho comparado bajo el contexto de la modernización del derecho contractual”, *Revista de derecho privado*, México, número 16, 2019, p. 69

**que no fuesen posibles de prever y que generen que las obligaciones de una de las partes sean más onerosas, dicha parte podrá intentar la acción tendiente a recuperar el equilibrio entre las obligaciones conforme al procedimiento señalado en el siguiente artículo.<sup>70</sup>**

ARTÍCULO 1796 BIS.- En el supuesto del segundo párrafo del artículo anterior, se tiene derecho de pedir la modificación del contrato.

La solicitud debe hacerse dentro de los treinta días siguientes a los acontecimientos extraordinarios y debe indicar los motivos sobre los que está fundada. La solicitud de modificación no confiere, por sí misma, al solicitante el derecho de suspender el cumplimiento del contrato.

En caso de falta de acuerdo entre las partes dentro de un término de treinta días a partir de la recepción de la solicitud, el solicitante tiene derecho a dirigirse al juez para que dirima la controversia. Dicha acción deberá presentarse dentro de los treinta días siguientes.

**Si se determina la procedencia de la acción por ocurrir los acontecimientos a que se refiere el artículo anterior, la parte demandada podrá escoger entre:**

**I) La modificación de las obligaciones con el fin de restablecer el equilibrio original del contrato según lo determine el juez,**

**II) La resolución del contrato en los términos del siguiente artículo.<sup>71</sup>**

ARTÍCULO 1796 TER. - Los efectos de la modificación equitativa o la rescisión del contrato no aplicarán a las prestaciones realizadas antes de que surgiera el acontecimiento extraordinario e imprevisible sino que estas modificaciones aplicarán a las prestaciones por cubrir con posterioridad a éste. Por ello tampoco

---

<sup>70</sup> Se hace énfasis en este apartado del artículo derivado a que será de importancia en el cuerpo de la presente investigación, y se trata de enfocar las hipótesis bajo las cuales se contempla la teoría de la imprevisión de forma general

<sup>71</sup> Se hace énfasis en que la hipótesis normativa de este artículo contempla que solo en caso de que se declare procedente la acción para devolver el equilibrio de las prestaciones se podrá optar por restablecer el equilibrio perdido o en la resolución del contrato, esto se traduciría en que dicho derecho tiene que ser accionado por el perjudicado.

procederá la rescisión si el perjudicado estuviese en mora o hubiere obrado dolosamente.<sup>72</sup>

De lo anterior se concluye que, la resolución puede pedirse en caso de que surjan acontecimientos extraordinarios que no se pudieran prever y que generen el desequilibrio entre las prestaciones pactadas, siempre y cuando el perjudicado no estuviese en mora o hubiese obrado dolosamente antes de que surjan los acontecimientos extraordinarios que originaron el desequilibrio de las prestaciones estipuladas.

La rescisión “se trata de un recurso para dejar sin efecto alguno el contrato en el que se ha causado perjuicio a una de las partes, abusando de su particular condición de desventaja”<sup>73</sup>

Los contratos pueden rescindirse cuando una de las partes no cumple con lo pactado, ya sea en lo que se obligó o cuando se provoca lesión entre las partes. La rescisión tiene que ser declarada por un Juez, por lo que no puede establecerse de manera unilateral por alguna de las partes<sup>74</sup>.

En cuanto a este concepto la legislación suele confundir la rescisión con la nulidad, como sinónimo de revocación o con la resolución, sin embargo, la diferencia con dichas figuras es que la rescisión debe proceder de vicios o lesión, es decir cuando exista un perjuicio a una de las partes, sin que ello afecte la validez del contrato<sup>75</sup>.

La reducción por vicios ocultos o ineficiencia tiene su fundamento en el artículo 17 del Código Civil de la Ciudad de México, el cual a la letra dice:

ARTÍCULO 17.- Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea 4

---

<sup>72</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 163.

<sup>73</sup> Ortiz Blanco, Gonzalo Manuel, *op. cit.*, p. 118.

<sup>74</sup> Torres Estrada, Alejandro, *Derecho contemporáneo mexicano*, México, McGraw-Hill e Interamericana Editores S.A. DE C.V., 2012, p. 170

<sup>75</sup> Ortiz Blanco, Gonzalo Manuel, *op. cit.*, p.118.

evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo dura un año.<sup>76</sup>

Del citado artículo se desprende que en caso de lesión el afectado tendrá derecho a pedir la reducción equitativa de la obligación contraída. Existen legislaciones en el derecho mexicano que solo contemplan la reducción como una posibilidad en caso de que no se pueda rescindir el contrato celebrado, tales como el Código Civil de Sonora y el Código Civil de Nuevo León, los cuales establecen:

ARTÍCULO 18.- Cuando alguno, explotando o aprovechándose de la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema necesidad de otro, obtenga un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que el por su parte se obliga, el perjudicado tendrá derecho a obtener la declaración de nulidad del contrato y, de no ser posible, la reducción equitativa de su obligación.<sup>77</sup>

Art. 17.- Cuando alguno explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato, y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación. El derecho concedido en este artículo dura un año.<sup>78</sup>

## 2. *Clasificación de los contratos.*

Por último, en cuanto a los contratos en general se tratará el tema de la clasificación de los contratos, al respecto se tratará las principales clasificaciones, las cuales son:

- i. Contratos bilaterales y unilaterales
- ii. Contratos onerosos y gratuitos
- iii. Contratos reales y consensuales

---

<sup>76</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 22.

<sup>77</sup> Código Civil para el Estado de Sonora, México, 1949, p. 2

<sup>78</sup> Código Civil para el Estado de Nuevo León, México, 1935, p. 2.

- iv. Contratos formales y consensuales
- v. Contratos principales y accesorios
- vi. Contratos instantáneos y de tracto sucesivo.

A continuación, se hará una pequeña semblanza de cada una de las clasificaciones para mayor abundamiento.

#### *A. Contratos bilaterales y unilaterales.*

Sobre esta clasificación el Código Civil para el Distrito Federal, dispone:

ARTÍCULO 1835.- El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada.

ARTÍCULO 1836.- El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.<sup>79</sup>

De los citados artículos se concluye que esta clasificación hace referencia a las cargas de las obligaciones pactadas en el contrato, en el contrato unilateral solo una de las partes tendrá la carga de la obligación, mientras que en el contrato bilateral se encontrara que existen cargas recíprocas.

La doctrina ha establecido que es importante hacer una distinción entre un acto y un contrato unilaterales, así pues, el maestro Gutiérrez y González establece que:

En el acto unilateral interviene una sola voluntad; no se necesita el concurso de otra para producir consecuencias de Derecho; en cambio en el llamado contrato unilateral, aunque es acto jurídico también, requiere del concurso de dos o más voluntades, y por ello aunque designado unilateral, al ser contrato, requiere de dos diversas voluntades. Así, en el contrato de donación, que es unilateral, existen dos voluntades, aunque sólo una de ellas se obliga, en tanto que en la remisión de deuda (172), o en el testamento, existe sólo una voluntad, sin que se precise de otra para surtir sus efectos.<sup>80</sup>

---

<sup>79</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 166.

<sup>80</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p.170.

## B. Contratos gratuitos y onerosos.

Sobre la clasificación de los contratos gratuitos y onerosos el Código Civil para el Distrito Federal, establece que “Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes”.<sup>81</sup>

De los citados artículos se desprende que esta clasificación hacer referencia a los gravámenes y provechos pactados por las partes.

Ahora bien, existe una subclasificación en los contratos onerosos, la cual se menciona en el artículo 1,836 del mismo ordenamiento, el cual establece:

ARTÍCULO 1838.- El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice.<sup>82</sup>

Por lo anterior, se puede apreciar que la subclasificación es:

- I. Conmutativo. Se habla que un contrato es conmutativo cuando el provecho o gravamen es cierto, esto es, que desde el momento en el que se celebra el contrato las partes sabrán cuáles serán sus respectivos provechos o gravámenes.
- II. Aleatorio. Será un contrato aleatorio cuando el provecho o gravamen depende de un acontecimiento incierto, por lo que al momento de la celebración del contrato no se puede establecer con exactitud cuáles serán los provechos o gravámenes respectivos.
- III. Contratos reales y consensuales.

---

<sup>81</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 166.

<sup>82</sup> *Ídem.*



La clasificación de los contratos reales y consensuales no está contemplada en el Código Civil para el Distrito Federal, sin embargo, la doctrina establece que “Los contratos reales son aquellos que se constituyen por la entrega de la cosa [...] un contrato consensual en oposición a real simplemente indica que no se necesita la entrega de la cosa para la constitución de este”<sup>83</sup>

En la actualidad la mayoría de los contratos regulados por la ley son consensuales pues únicamente se requiere el acuerdo de voluntades de las partes para que se considere que el contrato existe.

### C. *Contratos formales y consensuales.*

Esta clasificación establece las diferentes formas en las que puede externarse el consentimiento de las partes, así se encontrará que “Contrato formal es aquél donde la voluntad de las partes por exigencia de la ley, debe externarse bajo cierta forma escrita que ella dispone. Si la forma no se cumple el acto existirá, pero no podrá surtir la plenitud de sus efectos jurídicos, en especial contra terceras personas”<sup>84</sup>

Esta clasificación de los contratos va de la mano con el requisito de validez del acto jurídico estudiado en el capítulo anterior, en el cual se mencionó que la forma en la que debe externarse el consentimiento debe estar conforme a lo que dicta la ley, puesto que si esto no acontece el acto podría ser ineficaz.

En cuanto a los contratos consensuales la doctrina establece:

El contrato consensual en oposición a formal es aquel que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito y, por lo tanto, puede ser verbal, o puede tratarse de un consentimiento tácito, mediante hechos que necesariamente lo supongan, o derivarse del lenguaje mímico, que es otra forma de expresar el consentimiento sin recurrir a la palabra o a la escritura.<sup>85</sup>

---

<sup>83</sup> Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, p. 15

<sup>84</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 176.

<sup>85</sup> Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, p. 16.

Por lo que los contratos consensuales serán aquellos en los que la ley no disponga una manera directa en la que deba externarse la voluntad de las partes, por lo cual podrá ser de manera verbal o tacita, y esto no traerá como consecuencia la ineficacia del contrato.

En este punto es importante, hacer una distinción entre un contrato formal y un contrato consensual, pues si bien en los dos se exige que la voluntad se externe de una manera determinada también lo es que las consecuencias de que la voluntad se externe de manera diversa serán diferentes, pues en los contratos formales, como ya se mencionó, la consecuencia de que esta no se dé de la manera en que la ley lo dispone tendrá como consecuencia la ineficacia del contrato. Por el contrario, en los contratos solemnes la consecuencia de que la voluntad no se manifieste de la manera establecida por la ley traerá como consecuencia la inexistencia de este.

#### *D. Contratos principales y accesorios.*

Sobre esta clasificación se establece desde la dependencia de los contratos, de este modo la doctrina establece que:

Los contratos principales son aquellos que su existencia y validez no dependen de la existencia o validez de una obligación preexistente o de un contrato previamente celebrado; es decir, son contratos que tienen existencia por sí mismos [...] Los contratos accesorios son los que no tiene existencia por sí mismos, sino que su existencia y validez dependen de la existencia de la posibilidad de que exista una obligación o de un contrato previamente celebrado y en atención a esa obligación se celebra el contrato.<sup>86</sup>

De lo anterior se desprende que los contratos principales son aquellos que no dependen de otros para existir o para surtir los efectos jurídicos para los que fueron creados, mientras que los contratos accesorios serán aquellos que siempre dependerán de otro contrato para existir o para surtir sus efectos de manera plena.

---

<sup>86</sup> Zamora y Valencia, Miguel Á, *op. cit.* p. 64.

### E. Contratos instantáneos o de tracto sucesivo

Sobre esta clasificación de los contratos instantáneos o de tracto sucesivo el maestro Sánchez Medal, en su libro *De los contratos* plantea que “existen contratos de ejecución instantánea como la compraventa de contado, y contratos de duración o contratos duraderos, que se subdividen en contratos de ejecución continuada, como el arrendamiento, y contratos de ejecución periódica o de tracto sucesivo, como el suministro”<sup>87</sup>.

Gutiérrez y González amplía este panorama en su libro *De las obligaciones* al señalar que “El contrato de tracto instantáneo es el que nace, se perfecciona y ejecuta en un solo momento [...] El contrato de tracto sucesivo es el que nace y ya perfeccionado el acto, el contrato no concluye, sino que las partes se siguen haciendo prestaciones continuas y periódicas”.<sup>88</sup>

De lo antes citado se obtiene que serán contratos instantáneos aquellos en los cuales una vez perfeccionado el contrato las partes deben prestarse las obligaciones a las que se comprometieron en el mismo, mientras que un contrato de tracto sucesivo será aquel en el que ya perfeccionado el contrato las prestaciones se irán prestando de manera periódica conforme a lo pactado por las partes hasta la terminación del contrato.

Una vez tratado el tema de los contratos en general, se avocará al tema principal de estudio en el campo de los contratos, el contrato de arrendamiento.

## II. EL CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS.

En cuanto al cumplimiento de los contratos se dice que “El primer efecto que produce el contrato consiste en su carácter obligatorio, o sea que el acuerdo de voluntades de los contratantes tiene fuerza de ley entre las partes”<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup> Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.*, p. 123.

<sup>88</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 183.

<sup>89</sup> Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.*, p. 123.

De conformidad con el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, mismo que a la letra dice:

ARTÍCULO 1796.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, con excepción de aquellos contratos que se encuentren en el supuesto señalado en el párrafo siguiente.

Salvo aquellos contratos que aparezcan celebrados con carácter aleatorio, cuando en los contratos sujetos a plazo, condición o de tracto sucesivo, surjan en el intervalo acontecimientos extraordinarios de carácter nacional que no fuesen posibles de prever y que generen que las obligaciones de una de las partes sean más onerosas, dicha parte podrá intentar la acción tendiente a recuperar el equilibrio entre las obligaciones conforme al procedimiento señalado en el siguiente artículo.<sup>90</sup>

Del cuerpo del citado artículo se desprende que, en cuanto a la obligatoriedad de los contratos, se establece que desde que los contratos se perfeccionan obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino además de las consecuencias que estos puedan generar; esto siempre que los contratos no sean celebrados como aleatorios, sujetos a plazo, condición o tracto sucesivo o surjan acontecimientos extraordinarios de carácter nacional que hagan cambiar las condiciones en las que se celebraron los contratos.

Esta es la concepción moderna de la obligatoriedad de los contratos, sin embargo, para llegar a esta se tuvo un debate en relación con dos figuras jurídicas que en sentido estricto parecerían contrarias una de la otra, estas son el *Pacta sunt Servanda* y el *Rebus sic stantibus*. Estos principios serán analizados a continuación.

### 1. *Pacta sunt servanda*

---

<sup>90</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p.163.

En cuanto al *Pacta Sunt Servanda*, este principio se ha conceptualizado de diversas maneras el maestro Gutiérrez y González en su libro *Derecho de las Obligaciones* menciona que el citado principio “implica la necesidad de mantener las prestaciones a que las partes se obligaron, aunque cambien las circunstancias imperantes al momento de celebrarse el contrato”<sup>91</sup>. Por otro lado, Rojina Villegas lo define como “la norma según la cual los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos”<sup>92</sup>.

Este principio tiene su origen en la época romana, en donde en principio se estableció “en el fragmento de Javoleno recogido en D.19.2.21: *Contractus ex conventione legem accipere dinoscuntur*, los contratos tienen fuerza de ley por su acuerdo pactado”<sup>93</sup>. Así fue “confirmado a través del tiempo por las distintas Escuelas de la tradición jurídica europea admitiéndose como principio general, pero es una expresión medieval originada en el Derecho canónico. Se refiere a una acepción más amplia que la romana que solo contemplaba un *numerus clausus* de contratos (precisamente aquellos que gozaban de la protección de una acción).”<sup>94</sup>

La justificación de este principio “quiebra con la llegada de la globalización al conducir a consecuencias excesivamente gravosas para algunos de los sujetos. Razón por la que la doctrina, la jurisprudencia y la política legislativa han intentado buscar la solución apropiada, dando un fundamento jurídico a las facultades de revisión o resolución del contrato”<sup>95</sup>. Así es como derivado de los cambios sociales en el mundo surge el nuevo principio conocido como “*rebus sic stantibus*” o Teoría de la Imprevisión.

---

<sup>91</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 423.

<sup>92</sup> Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, p. 168.

<sup>93</sup> Martínez de Morentin, María de Lourdes, *Sobre la construcción del principio pacta sunt servanda rebus sic stantibus, su aplicación a los contratos y estado actual de la cuestión*. *Revue internationale des droits de l'antiquité*, 1948, p. 331.

<sup>94</sup> *Ibidem*, p. 333.

<sup>95</sup> Garrigo Gómez, María Isabel, *Lo que queda del principio clásico Pacta Sunt Servanda*, p. 5

## 2. *La teoría de la imprevisión*

### A. *Concepto*

Esta se refiere a que, según el maestro Zamora y Valencia en su libro *Contratos Civiles*:

los contratos pueden ser revisados judicialmente cuando cambian substancialmente las circunstancias que existían al perfeccionarse, sin haberlo podido prever los interesados, haciendo las prestaciones de uno de ellos significativamente más onerosas, para el efecto de modificar esos efectos perjudiciales, haciéndolos más equitativos o de plano para resolver el contrato.<sup>96</sup>

El catedrático Rojina Villegas menciona en relación con la teoría de imprevisión que “la teoría de la imprevisión funciona cuando siendo posible el cumplimiento, origina la ruina del deudor, dado que para satisfacer la prestación tiene que hacer un sacrificio patrimonial desproporcionado en relación con el que hubiere hecho en situaciones normales”<sup>97</sup>

### B. *Antecedentes*

La Teoría de la Imprevisión “tiene sus antecedentes en las tesis que han sido calificadas de “canónicas” de la Iglesia Católica, especialmente cuando condenan todo enriquecimiento de uno de los contratantes a expensas del otro como contrario a la moral cristiana”<sup>98</sup>, esto se daba cuando en un contrato surgían situaciones que hacían que el contrato fuera más gravoso para una parte que para otra, para efecto de regular tal situación los canonistas crearon “la máxima *rebus sic stantibus*, traducida libremente como “si las cosas quedan en el mismo estado”, esto es, que un contrato debe ser cumplido, siempre y cuando las situaciones jurídicas y económicas en que se originó, permanezcan estables”<sup>99</sup>

---

<sup>96</sup> Zamora y Valencia, Miguel Á., *op. cit.*, p. 493.

<sup>97</sup> Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, p. 171.

<sup>98</sup> López Monroy, José de Jesús, *La cláusula “rebus sic stantibus o teoría de la imprevisión”*, México, Facultad de Derecho, 2016, p. 74.

<sup>99</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 423.

Al paso de los años fue la escuela escolástica quien “en base a los escritos filosóficos de Cicerón y Séneca puso las bases para el reconocimiento de la promesa como fuente verdadera y propia de las obligaciones en el derecho canónico y después en el derecho civil común, justificando la eficacia liberatoria de los mismos por los cambios imprevistos producidos en la situación de hecho; fue quizá éste, el germen del principio que después fue expresado como subordinación del vínculo jurídico que nacía de la promesa”<sup>100</sup>.

### C. *Aplicación en el derecho mexicano*

En el derecho mexicano se acogió en principio el principio de *Pacta Sunt Servanda* por lo cual las partes tenían que someterse al contrato celebrado aunque sobreviniera un hecho que alterara las condiciones bajo las que se celebró el convenio, lo anterior se ilustra con una jurisprudencia publicada en el Semanario Judicial de la Federación en el año 2002, bajo la cual el Alto Tribunal de nuestro país reconoce que en ese entonces el derecho mexicano opera bajo el principio de *Pacta Sunt Servanda*.

CONTRATOS. LOS LEGALMENTE CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE SOBREVENGAN ACONTECIMIENTOS FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PRIVABAN AL CONCERTARSE AQUÉLLA.

De acuerdo al contenido de los artículos 1796 y 1797 del Código Civil para el Distrito Federal, que vienen a complementar el sistema de eficacia de los contratos a partir de su perfeccionamiento no adoptan la teoría de la imprevisión o cláusula rebus sic stantibus derivada de los acontecimientos imprevistos que pudieran modificar las condiciones originales en que se estableció un contrato sino, en todo caso, el sistema seguido en el Código Civil referido adopta en forma genérica la tesis *pacta sunt servanda*, lo que significa que debe estarse a lo pactado entre las partes, es decir, que los contratos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos, no obstante que sobrevengan acontecimientos futuros imprevisibles que pudieran alterar el cumplimiento de la obligación de acuerdo a las condiciones que privaban al concertarse aquélla, sin que corresponda al juzgador modificar las condiciones de los contratos. (Tesis: I.8o.C. J/14)

Este principio operó hasta el año de 2010 derivado a que “Con motivo de la reforma publicada el 22 de enero de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal,

---

<sup>100</sup> Martínez Morentin, María de Lourdes, *op. cit.*, p. 334

se incorporó al Código Civil para el Distrito Federal la Teoría de la Imprevisión, también conocida como cláusula *rebus sic stantibus*<sup>101</sup>

De la exposición de motivos formulada se sostiene que:

Vivimos sin duda una época de cambios vertiginosos. Prever razonablemente las contingencias económicas que pueden presentarse durante la vida de un contrato es sencillamente imposible en el contexto actual. Hoy padecemos un proceso inflacionario cuyos efectos se acentúan cada vez más por la falta de políticas públicas orientadas al gasto social. Actualmente tenemos los niveles más altos de desempleo y más de 12 millones de personas se encuentran laborando en el empleo informal. Por si fuera poco, la epidemia de la influenza, contingencia igualmente extraordinaria e imprevisible, ha venido a acentuar la de por si deteriorada economía nacional. Quien hace tres años contrajo una deuda para vivienda, para bienes de consumo duradero, ya hasta para su subsistencia, hoy se ve imposibilitado para pagarla en los términos contraídos; por eso se propone urgentemente adoptar en nuestro orden jurídico, un remedio también jurídico contra el infortunio y la adversidad.

[...]

Como corolario, se estima conveniente reformar el artículo 1796 del Código Civil para incluir como criterio rector en la ejecución de los contratos, al principio de equidad, entendido por tal la mayor reciprocidad de intereses. La reforma pretende colmar el espacio vacío que ha dejado la buena fe en la jurisprudencia de los tribunales. Me explico: el principio de buena fe no ha sido visto todavía, pese al fardo de su historia, como un criterio ético en la distribución de los provechos y gravámenes que resultan del cumplimiento de los contratos. Más próxima a la idea de lealtad, la buena fe ha limitado su función a la simple exigencia de hacer posible el cumplimiento de lo pactado, dejando de lado la idea de que las prestaciones que se deben las partes deben ser equivalentes tanto en la celebración como en la ejecución del contrato. Ciertamente es que los contratantes están obligados no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado y de las consecuencias que le son naturales, pero no menos es cierto es que el

---

<sup>101</sup> Sánchez Medal, Ramon, *op. cit.*, p.16.



cumplimiento no puede traer consigo el empobrecimiento de una de las partes a expensas de la otra, de ahí la importancia de la reforma que se propone<sup>102</sup>

Por lo anterior y derivado de la necesidad expresada por los legisladores del Distrito Federal, para regular la teoría de la imprevisión se reformó el artículo 1796 y se adicionan los artículos 1796-BIS y 1796-TER, todos del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

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

Artículo 1796-BIS. En los contratos bilaterales conmutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, si la prestación a cargo de una parte se toma excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, se podrá exigir la modificación equitativa o la rescisión del contrato. En los contratos aleatorios, se podrá dar igual aplicación, cuando la excesiva onerosidad sea por causa extraña al riesgo propio del contrato.

Artículo 1796-TER. Conforme al artículo anterior, la modificación equitativa o la rescisión del contrato en la forma y modalidad de la ejecución, no aplicará a las prestaciones realizadas antes de que surgiera el acontecimiento extraordinario e imprevisible son se aplicará a las prestaciones cubiertas o pro cubrir con posterioridad a éste.

No procederá la rescisión si el perjudicado estuviese en mora o hubiere obrado dolosamente.<sup>103</sup>

Es así que en la actualidad, el derecho mexicano reconoce a la Teoría de la Imprevisión o *rebus sic stantibus* dentro del marco jurídico, aunque su aplicación no está fijada de manera completa, Carreón Limón establece que “existen en realidad tres especies de imprevisión: (a) la que provoca un incumplimiento; (b) la que

---

<sup>102</sup> Asamblea legislativa del Distrito Federal, 2009, p.p. 16-17.

<sup>103</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 163.

provoca una onerosidad excesiva y; (c) la que provoca un cambio en la esencia, de las cuales solamente una de ellas ha sido regulada por la ley civil y ha resultado en las excepciones del Caso Fortuito o Fuerza Mayor.”<sup>104</sup>

Para explicar las clases de imprevisión es necesario dar una breve semblanza sobre el tema del caso fortuito y la fuerza mayor, sobre estos podemos decir:

a. Caso fortuito y fuerza mayor

El caso fortuito y la fuerza mayor pueden ser definidas por diversos autores de la siguiente manera:

Para el maestro Gutiérrez y González “EL CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR ES UN ACONTECIMIENTO FUTURO CUYA REALIZACIÓN ESTÁ FUERA DEL DOMINIO DE LA VOLUNTAD HUMANA, PUES NO SE LE PUEDE PREVER O AUN PREVIÉNDOLO NO SE LE PUEDE EVITAR”.<sup>105</sup>

Para Federico Arnau Moya “El caso fortuito es una causa de exoneración (o de inimputabilidad) en el cumplimiento de las obligaciones, y en este sentido puede definirse genéricamente como aquel accidente no imputable al deudor que impide el exacto cumplimiento de la obligación”.<sup>106</sup>

Diversos tratadistas establecen que, el caso fortuito y la fuerza mayor no deben confundirse, pues se trata de dos conceptos diferentes. El maestro Gutiérrez y González en su libro *Derecho de las obligaciones* sostiene que “el caso fortuito (520) se refiere a los acontecimientos de la naturaleza, en tanto que fuerza mayor, son hechos del hombre; otros dicen que el caso fortuito se debe considerar cuando

---

<sup>104</sup> Carreón Limón, Joaquín, “La imprevisión: omisión legislativa como tema pendiente para la suprema Corte”, *Centro de estudios Constitucionales de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, México*, 2020.

<sup>105</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p. 559

<sup>106</sup> Arnau Moya Federico, *Lecciones de derecho Civil II obligaciones y contratos*, España, Universitat Jaume, 2008, p. 88.

se quiere designar el origen externo del obstáculo, y lo de fuerza mayor para denotar la naturaleza insuperable del propio obstáculo”<sup>107</sup>.

Arnau Moya en su libro *Lecciones de derecho civil II Obligaciones y contratos* sostiene que “mientras el caso fortuito es el acontecimiento que no puede preverse, pero que previsto pudiera haber sido evitado, la fuerza mayor es el acontecimiento que, aun cuando se hubiera previsto, habría sido evitable”.<sup>108</sup>

En el Código Civil para el Distrito Federal, el caso fortuito y la fuerza mayor están reguladas en el artículo 2111, el cual dispone que “Nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone”<sup>109</sup>.

### III. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

#### 1. Concepto

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 a pagar como contraprestación un precio cierto”<sup>110</sup>

Este contrato está regulado en el Título Sexto del Código Civil para el Distrito Federal, conceptualizado en el artículo 2398 del citado ordenamiento legal y el cual a la letra dice:

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

---

<sup>107</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, p.p. 560 y 561.

<sup>108</sup> Amau Moya, Federico, *op. cit.*, p. 89

<sup>109</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 185.

<sup>110</sup> Zamora y Valencia, Miguel Á, *op. cit.*, p. 179.

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

El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.<sup>111</sup>

El contrato de arrendamiento se va a clasificar como un contrato:

- a. Principal, por cuanto que tiene existencia independiente.
- b. Bilateral, dado que genera derechos y obligaciones recíprocos
- c. Oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes.
- d. Generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito.
- e. Conmutativo, dado que los provechos y gravámenes son ciertos y están determinados al celebrarse el contrato.
- f. De tracto sucesivo, ya que necesita una duración determinada para que pueda tener vigencia.<sup>112</sup>

La doctrina ha establecido que existen diversas clases de arrendamiento, dependiendo de la legislación que lo regula: el arrendamiento civil, el arrendamiento mercantil, al arrendamiento financiero y el arrendamiento administrativo.

## 2. *Clases de contratos de arrendamiento*

### *A. El arrendamiento mercantil.*

Para establecer que un arrendamiento tiene el carácter de mercantil se remitirá a la regla general para saber si un acto es civil o mercantil, esta regla se encuentra en el artículo 75 del Código de Comercio, y para el caso en particular del arrendamiento el fundamento se encontrará en la fracción I del citado artículo, misma que a la letra dice:

Artículo 75.- La ley reputa actos de comercio:

---

<sup>111</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 205.

<sup>112</sup> Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, p. 230.

I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;<sup>113</sup>

Del citado artículo se concluye que todo arrendamiento cuyo propósito sea la especulación comercial se reputará como mercantil, sobre esta hipótesis los Altos Tribunales del país han sostenido que ésta solo aplica sobre arrendamiento de bienes muebles, puesto que los arrendamientos de bienes inmuebles siempre tendrán el carácter de civiles, tal y como se establece en la siguiente jurisprudencia:

VÍA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, EN CASO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES ENTRE COMERCIANTES.

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles no es de naturaleza mercantil, aun cuando una de las partes o ambas que en él intervengan sean comerciantes, pues no encuadra en ninguna de las hipótesis previstas en el artículo 75 del Código de Comercio, ya que éste reputa entre otros, como actos de comercio, únicamente los alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercancías y al referirse a los bienes inmuebles sólo menciona las compras y ventas de este tipo de bienes, cuando se hagan con el propósito de especulación comercial, pero no incluye los arrendamientos de bienes raíces. (Tesis: XVI.1o. J/14)

### *B. El arrendamiento administrativo*

El arrendamiento administrativo está previsto en el artículo 2411 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual establece que “Los arrendamientos de bienes del dominio público del Distrito Federal o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título”.<sup>114</sup>

González Alcántara en su libro *Derechos del arrendador* establece que “el arrendamiento es administrativo, sin importar la naturaleza de los sujetos, cuando

---

<sup>113</sup> Código de Comercio, 1889, p. 42.

<sup>114</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 206.

los bienes objeto del contrato pertenecen a la Federación, a los estados, a los municipios, y están sujetos a las disposiciones del derecho administrativo y sólo en forma supletoria se aplican las disposiciones del Código Civil”<sup>115</sup>

### C. *El arrendamiento financiero*

El arrendamiento financiero está regulado en el Título Segundo, Capítulo VI de la Ley General de títulos y Operaciones de Crédito, el primer párrafo del artículo 408 de la citada ley establece:

Artículo 408.- Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, el arrendador se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, al arrendatario, quien podrá ser persona física o moral, obligándose este último a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios que se estipulen, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 410 de esta Ley.<sup>116</sup>

Todas las disposiciones que le son aplicables a este tipo de arrendamiento se encontrarán en el citado capítulo de la Ley General de títulos y Operaciones de Crédito, y a lo que no se contemple en esta se estará al Código de Comercio y al Código Civil para el Distrito Federal.

### D. *El arrendamiento civil*

El arrendamiento civil se determina “por exclusión; es decir, cuando no sea mercantil ni administrativo”<sup>117</sup>. A esta clase de arrendamiento le será aplicable el Código Civil del lugar donde se encuentre el inmueble arrendado en caso de

---

<sup>115</sup> González Alcántara, Juan Luis, *Derechos del arrendador*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2000, p. 13.

<sup>116</sup> Ley General de Títulos y operaciones de Crédito, México, 1932, p. 78.

<sup>117</sup> Treviño García, Ricardo, *Los contratos civiles y sus generalidades*, México, McGraw-Hill/Interamericana editores S.A. DE C.V., 2008, p. 235.

inmuebles, y en caso de muebles el lugar dónde se haya celebrado el contrato o el que las partes pacten para tal efecto.

El arrendamiento Civil será el tema de estudio, por lo cual se estudiarán a continuación sus características y elementos.

### 3. *Clasificación del contrato de arrendamiento*

De acuerdo con la doctrina la clasificación del contrato de arrendamiento es, según el Maestro Rojina Villegas:

El contrato de arrendamiento se clasifica como principal, por cuanto que tiene existencia independiente. Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio. Es oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente. Su característica onerosa no depende de que sea bilateral, ya que hemos demostrado que, en el comodato, contrato bilateral, bajo el Código vigente, no existe la reciprocidad de provechos y gravámenes. En cambio, en el arrendamiento, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta. Se trata, además, de un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito. Excepcionalmente puede ser consensual cuando el valor de la renta anual sea inferior a \$ 100.00; también excepcionalmente y en fincas rústicas, se exige la escritura pública como formalidad, cuando el monto de las rentas anuales pase de \$ 5,000.00.

Por su naturaleza, el arrendamiento es un contrato conmutativo. Insistimos una vez más en que el carácter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

El arrendamiento es el contrato que se ha considerado como tipo de los llamados contratos de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia.<sup>118</sup>

---

<sup>118</sup> Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, p. 230.

## Según el maestro Zamora y Valencia:

El contrato de arrendamiento es bilateral, porque genera obligaciones para ambas partes contratantes; oneroso, porque origina provechos y gravámenes recíprocos; formal, porque la ley exige para su validez la forma escrita; consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes; principal, porque no requiere para su existencia o validez de un contrato o de una obligación válidos previamente existentes; nominado, por la amplia regulación que hace de él la ley (es el contrato al que más artículos le dedica el código, del 2398 al 2496) y es por último, un contrato de tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo acto sino que requieran necesariamente de un lapso más o menos largo.<sup>119</sup>

## Según el maestro Sánchez Medal:

El arrendamiento es un contrato bilateral en sentido estricto, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera, y que tiene parcialmente el carácter de "intuitu personae" por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador (2480), aunque, salvo pacto en contrario, no termina el contrato por muerte del inquilino (2408), y también como excepción encontramos el caso de la subrogación que opera en el divorcio suscitado durante el arrendamiento en el cónyuge o concubina que haya obtenido judicialmente la guarda y custodia de los menores habidos (2448 m).

Además, es un contrato formal, porque debe otorgarse por escrito, imputándose al arrendador la falta de esta formalidad (2406 y 2448-F), y debiendo, además, cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (3042-111 y 2446, in fine). En el Distrito Federal, el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se considera de orden público y de interés social, prohibiéndose cualquier renuncia a cualquiera de las disposiciones contenidas en el capítulo denominado "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación".<sup>120</sup>

---

<sup>119</sup> Zamora y Valencia, Miguel Á., *op. cit.*, p. 185

<sup>120</sup> Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.*, p. 238.



De lo anterior se desprende que el contrato de arrendamiento se clasifica como un contrato:

- A) Principal, puesto que no necesita de otro para existir.
- B) Bilateral, puesto que genera obligaciones recíprocas entre las partes.
- C) Consensual en oposición a real, puesto que para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes
- D) Oneroso, puesto que origina provechos y gravámenes recíprocos.
- E) Conmutativo, puesto que los provechos y gravámenes son ciertos y determinados.
- F) Formal, puesto que la ley exige que sea de manera escrita.
- G) De tracto sucesivo, puesto que su ejecución no es instantánea.

#### 4. *Elementos de existencia del contrato de arrendamiento*

En cuanto hace a los elementos del contrato de arrendamiento, la doctrina los clasifica en elementos personales y elementos reales. Los elementos personales son el arrendador y el arrendatario, mientras que los elementos reales son la cosa arrendada, el precio pactado y el tiempo.

##### *A. Elementos personales.*

“Las dos partes que intervienen son el arrendador, que da la cosa en arrendamiento; y el arrendatario, que recibe la cosa en arrendamiento”<sup>121</sup>.

##### *a. El arrendador*

Por lo que hace al arrendador por regla general se establece que todo propietario de un bien lo puede arrendar, sin embargo, en el artículo 2401 Código Civil para el Distrito Federal, se encuentra una excepción a esta regla, el citado artículo establece:

---

<sup>121</sup> *Ibidem*, p. 248.

ARTÍCULO 2401.- El que no fuere propietario de la cosa, podrá arrendarla (sic) si tiene facultad para celebrar ese contrato ya en virtud de mandato del propietario, ya por disposición de la ley.<sup>122</sup>

De conformidad con el citado artículo podrá arrendar un bien el propietario o un representante de él, ya sea un apoderado con poder de administración o un representante legal, por ejemplo, el tutor en caso de un menor de edad.

El maestro González Alcántara, en su libro titulado *Derechos del arrendador* establece que “el mandatario o el tutor, no podrá dar en arrendamiento la cosa por más de cinco años, a no ser que, tratándose de mandato se tenga una facultad especial, o tratándose de tutor, exista una autorización judicial para ello”<sup>123</sup>.

En el caso del menor de edad, la ley contempla una particularidad en el derecho del tutor para arrendar un bien propiedad de menor, está contemplada en los artículos 436, 569 y 573 del Código Civil para el Distrito Federal.

ARTÍCULO 436.- Los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar ni gravar de ningún modo los bienes inmuebles y los muebles preciosos que correspondan al hijo, sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio, y previa la autorización del juez competente. Tampoco podrán celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir la renta anticipada por más de dos años; vender valores comerciales, industriales, títulos de rentas, acciones, frutos y ganados, por menor valor del que se coticen en la plaza el día de la venta; hacer donación de los bienes de los hijos o remisión voluntaria de los derechos de éstos; ni dar fianza en representación de los hijos.

ARTÍCULO 569.- Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su cónyuge, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciere, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva.

ARTÍCULO 573.- El tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado, por más de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad,

---

<sup>122</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 205.

<sup>123</sup> González Alcántara, Juan Luis, *op. cit.*, p. 33.

previos el consentimiento del curador y la autorización judicial, observándose en su caso, lo dispuesto en el artículo 564.<sup>124</sup>

Por lo que hace a la consecuencia de dar en arrendamiento un bien sin estar legitimado para ello se establece que dicha consecuencia “es la nulidad relativa. Por lo tanto, el acto es susceptible de convalidarse por confirmación, prescripción, teniendo la acción de nulidad únicamente la parte interesada, es decir, el incapaz.<sup>125</sup>

El Maestro González Alcántara en su libro titulado *Derechos del arrendador*, establece que se consideran derechos del arrendador:

1. Primeramente, encontramos que el arrendador tiene derecho a que se le paguen las rentas en lugar, tiempo y modo convenido en el contrato (artículo 2425, fracción I).
2. El arrendador tiene derecho a que el arrendatario le informe a la brevedad sobre las necesidades de las reparaciones que el inmueble necesita (artículo 2415).
3. A que el arrendatario ponga de su conocimiento toda usurpación o novedad dañosa que haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada so pena de que el arrendatario pague los daños y perjuicios causados (artículo 2419).
4. A que, si el arrendatario no entrega los frutos convenidos en el arrendamiento en el tiempo pactado, se le pagarán en dinero al mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido (artículo 2430).
5. A que se le paguen los daños en caso de incendio que sufra el inmueble materia de arrendamiento por causa imputable al arrendatario. Y no sólo el del arrendador sino también el que se le haya causado a terceros siempre que provenga directamente del incendio (artículos 2435 y 2439).
6. A que el inmueble se utilice conforme al destino que se pactó en el contrato de arrendamiento (artículo 2425, fracción III).

---

<sup>124</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 86.

<sup>125</sup> González Alcántara, Juan Luis, *op. cit.* p. 33.

7. Tiene derecho a que se restablezca al estado en que se encontraba el inmueble, al momento de ser arrendado, si es que el arrendatario sin consentimiento expreso del arrendador modificó la forma de la cosa arrendada (artículo 2441).
8. A ejercitar en contra del fiador las acciones derivadas del arrendamiento que haya otorgado la fianza de carácter civil, o de terceros por controversias derivadas del arrendamiento (artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal).<sup>126</sup>

Dichos derechos como el propio Gonzáles Alcántara señala, están contemplados en el Código Civil para el Distrito Federal, dentro de los principales se encuentran:

- a) Derecho de recibir el pago por el uso o goce de la cosa materia del arrendamiento, contemplado en el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, mismo que a la letra dice:

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

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

El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.<sup>127</sup>

- b) El derecho a que se le informe las reparaciones que necesite el bien arrendado, dicho derecho está contemplado en el artículo 2415 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual a la letra dice “El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause”.<sup>128</sup>

---

<sup>126</sup> *Ibidem*, p.p. 43 y 44.

<sup>127</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 205.

<sup>128</sup> *Ibidem*, p. 206

c) El derecho a que se le informe de toda usurpación o novedad dañosa sobre el bien arrendado, dicho derecho está contemplado en el artículo 2419 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual a la letra dice:

ARTÍCULO 2419.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.<sup>129</sup>

d) El derecho a que se use el bien materia del arrendamiento de la manera en que se pactó, dicho derecho está contemplado en el artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual a la letra dice:

ARTÍCULO 2425.- El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.<sup>130</sup>

e) El derecho a que, en caso de que el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregara, recibir el pago en dinero al mayor precio que tuvieren los frutos, dicho derecho está contemplado en el artículo 2430 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual a la letra dice:

ARTÍCULO 2430.- Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.<sup>131</sup>

---

<sup>129</sup> *Ibidem*, p. 207.

<sup>130</sup> *Ídem*.

<sup>131</sup> *Ídem*.

f) El derecho a que se le paguen los daños materiales y perjuicios que se causen al bien arrendado, siempre y cuando estos no deriven de un caso fortuito o fuerza mayor, dicho derecho está contemplado en el artículo 2430 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual a la letra dice:

ARTÍCULO 2435.- El arrendatario es responsable del incendio y quedará obligado a cubrir los daños materiales y perjuicios que se causen, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.<sup>132</sup>

g) El derecho a que se le devuelva el bien dado en arrendamiento en la forma en que se entregó al arrendamiento, dicho derecho está contemplado en el artículo 2430 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual a la letra dice:

ARTÍCULO 2441.- El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.<sup>133</sup>

En cuanto a las obligaciones del arrendador, el maestro Zamora y Valencia en su libro *Contratos Civiles*, establece:

a) La primera obligación del arrendador es entregar la cosa (objeto del contrato) para que el arrendatario la use o use y goce en los términos convenidos o conforme al empleo al que naturalmente está destinada. No se dice que la obligación sea la de conceder el uso o goce, porque mientras no se entregue la cosa carecería de sentido hablar de uso o goce; técnicamente la obligación es la de entregar la cosa para que pueda ser usada o gozada según lo convenido por las partes o conforme a su naturaleza.  
(...)

b) Conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante todo el plazo del arrendamiento y para tal efecto deberá hacer las reparaciones que fueren necesarias.  
(...)

---

<sup>132</sup> *Ibidem*, p. 208.

<sup>133</sup> *Ídem*.

e) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa ni variar su forma.

(...)

d) Responder de los daños y perjuicios originados como consecuencia de perturbaciones que por vías de hecho o por actos jurídicos suyos sufra el arrendatario sin tener justificación legal.

(...)

e) Indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que éste sufra por la privación del uso proveniente de la evicción de la cosa si actuó de mala fe (2434).

(...)

j) Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores a la celebración del contrato. Para que proceda la responsabilidad del arrendador, se requiere que los vicios o defectos sean ocultos; lo que da a entender que no estén a la vista y que el arrendatario no haya tenido conocimiento de ellos antes de la celebración del contrato;

(...)

g) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, en los siguientes supuestos:

Si se obligó a hacerlo.

Si se trata de mejoras útiles y por su culpa se resuelve el contrato, y

Cuando el plazo del contrato es indeterminado, si autorizó al arrendatario a hacerlas y antes de que éste quede compensado con el uso del bien, tomando en cuenta los gastos hechos, da el arrendador por concluido el contrato de arrendamiento.

(...)

h) El artículo 4447 dispone que en los arrendamientos de inmuebles (distintos de los destinados a casa habitación, porque para éstos rigen las disposiciones del capítulo correspondiente que se analiza después) que han durado más de tres años y si está al corriente en el pago de sus rentas, el arrendatario tiene derecho a que se prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

i) Conforme al mismo artículo 244 7 y supuestos los requisitos de que el arrendamiento haya durado más de tres años, el arrendatario tiene derecho del tanto para adquirir el inmueble arrendado, si el propietario pretende vender el inmueble, aplicándose ahora, en lo conducente lo dispuesto en el artículo 2448 J.<sup>134</sup>

Al respecto, el Código Civil para el Distrito Federal, establece en su artículo 2412 las obligaciones del arrendador, dicho artículo establece:

ARTÍCULO 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;

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

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

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

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.<sup>135</sup>

De lo anterior se desprende que las principales obligaciones del arrendador son:

- a) Entregar el bien arrendado;
- b) Conservar el bien en el mismo estado en el que lo entregó.
- c) No estorbar en el uso de la cosa arrendada
- d) Garantiza el uso pacífico de la cosa

---

<sup>134</sup> Zamora y Valencia, Miguel Á., *op. cit.*, p.p. 195-197.

<sup>135</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 206.



e) Responder de los daños por defectos o vicios ocultos de la cosa

*b.* El arrendatario

En cuanto al arrendatario, el Código Civil para el Distrito Federal contempla que por regla general cualquier persona que tenga capacidad general puede obligarse en los términos de este contrato, lo anterior se obtiene de la interpretación del artículo 1798, el cual a la letra dice:

ARTÍCULO 1798.- Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.<sup>136</sup>

La anterior regla tiene su excepción en lo dispuesto por los artículos 2404, 2405 y 569 del Código Civil para la Ciudad de México, hoy Distrito Federal, lo cuales a la letra dicen:

ARTÍCULO 2404.- Se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

ARTÍCULO 2405.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.<sup>137</sup>

ARTÍCULO 569.- Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su cónyuge, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciere, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva<sup>138</sup>

De los anteriores artículos se desprende que **NO PUEDEN** celebrar contrato de arrendamiento en calidad de arrendatario:

---

<sup>136</sup> *Ibidem*, p. 164.

<sup>137</sup> *Ibidem*, p. 205.

<sup>138</sup> *Ibidem*, p. 60.

1. Los Magistrados, a los Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos sobre los bienes de los negocios en los que intervengan
2. Los encargados de los establecimientos públicos, funcionarios y empleados públicos sobre los bienes que administren
3. El tutor sobre los bienes del incapaz.

Fuera de estos supuestos encontramos que cualquiera con capacidad general puede celebrar un contrato de arrendamiento. La capacidad general está contemplada en la ley en los artículos.

La doctrina establece como derechos del arrendatario:

a) que se le entregue la localidad arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido dentro de los plazos establecidos en el contrato de arrendamiento (artículo 2412, fracción I, del Código Civil).

b) Tiene derecho a que se le garantice el uso y goce pacífico de la cosa durante todo el tiempo de vigencia del contrato (artículo 2412, fracción IV, del Código Civil).

c) A que se hagan las reparaciones mayores que necesite el inmueble y que sean necesarias para la ocupación, salvo aquellos deterioros de poca importancia que generalmente son causados por las personas que habitan en el lugar arrendado (artículo 2412, fracción II, del Código Civil).

d) A pagar las rentas desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo convenio en contrario (artículo 2426 del Código Civil).

e) Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, a pagar la renta al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario (artículo 2461 del Código Civil).

f) Tiene derecho a pedir una rebaja en la renta, una reducción o a no pagarla en los casos en que se impida totalmente el uso de la cosa arrendada, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor, evicción parcial o total del bien arrendado, o por causa de reparación (artículos 2431, 2434 y 2445 del Código Civil).

g) Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del

contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra (artículo 2420 del Código Civil).

h) En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones y en caso de venta, sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código (derecho del tanto).

i) También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305 del Código Civil (artículo 2447 del Código Civil).<sup>139</sup>

Por otro lado, el Código Civil para el Distrito Federal contempla dentro de sus artículos los derechos del arrendatario, dentro de los cuales se destaca:

1. El derecho de que se le conceda el uso de la cosa materia de arrendamiento, lo anterior de conformidad con el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal,

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

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

El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.<sup>140</sup>

2. El derecho de demandar cuando se le ocasione un daño o perjuicio por virtud de no haberse otorgado el contrato por escrito.

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

---

<sup>139</sup> González Alcántara, Juan Luis, *op. cit.*, p.p. 15 y 16.

<sup>140</sup> Código Civil, *op. cit.*, p. 205

arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella.<sup>141</sup>

3. El derecho de que se le notifique, en caso de transmisión de la propiedad del bien arrendado, que se ha otorgado el título de propiedad correspondiente.

ARTÍCULO 2409.- Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se transmitiere la propiedad del inmueble arrendado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2448-J, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la totalidad de las rentas adeudadas y las que se causen, de conformidad a lo establecido en el contrato. A su vez el arrendador tiene la obligación de notificar de manera fehaciente al arrendatario de inmediato que le han otorgado el correspondiente título de propiedad, para estar en aptitud de reclamar el pago de rentas, aun cuando el arrendatario manifieste haber pagado por adelantado al propietario anterior, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el contrato, o lo acredite con los recibos de pago correspondientes.<sup>142</sup>

4. El derecho de que en caso de que se transmita la propiedad por causa de utilidad pública, ser indemnizado por el expropiador por un monto equivalente a seis meses de renta lo anterior con fundamento en el artículo 2110 del Código Civil para el Distrito Federal,

ARTÍCULO 2410.- Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato, sea verbal o escrito, se rescindirá pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador; el primero siempre y cuando sea el propietario, en los términos y conforme a lo que establezca la ley respectiva; el segundo, con un monto equivalente a seis meses de renta, siempre y cuando compruebe haber habitado el inmueble al menos por un año; además, el arrendatario tendrá derecho a que se le indemnice con el importe de las mejoras que acredite haber realizado en el inmueble arrendado,

---

<sup>141</sup> *Ídem.*

<sup>142</sup> *Ídem.*

siempre y cuando sean necesarias y se hayan efectuado durante los últimos seis meses.<sup>143</sup>

De conformidad con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, son obligaciones de arrendatario:

Artículo 2425. El arrendatario está obligado:

- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;
- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.<sup>144</sup>

Al respecto, el referido Código menciona que por lo que hace a la renta, que el arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, aun cuando el contrato se hubiese celebrado con anterioridad y la misma será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario.

Aunado a las obligaciones que se encuentran estipuladas en el artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal, en el cuerpo del citado ordenamiento legal se encuentran las siguientes obligaciones:

- La obligación de dar aviso de las reparaciones que el bien arrendado necesite para el uso de este, tal obligación se encuentra estipulada en el artículo 2415, mismo que a la letra dice “El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause”<sup>145</sup>

---

<sup>143</sup> *Ídem.*

<sup>144</sup> *Ibidem*, p. 207

<sup>145</sup> *Ibidem*, p. 206

- La obligación de devolver el bien una vez terminado el arrendamiento, tal obligación se encuentra estipulada en el artículo 2442, mismo que a la letra dice “Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable”.<sup>146</sup>
- La obligación de hacer del conocimiento al arrendador de las reparaciones que el bien arrendado necesite, bajo pena de pagar los daños y perjuicios a que su omisión de lugar, tal obligación está contemplada en el artículo 2415 del Código Civil para el Distrito Federal, y menciona “El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause”.<sup>147</sup>
- La obligación de, en caso de que se transmita la propiedad del bien arrendado, pagar al nuevo propietario la totalidad de las rentas adeudadas y las que se sigan causando, la anterior obligación está contemplada en el artículo 2409 de la legislación aplicable en la Ciudad de México.

Artículo 2409. - Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se transmitiere la propiedad del inmueble arrendado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2448-J, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la totalidad de las rentas adeudadas y las que se causen, de conformidad a lo establecido en el contrato. A su vez el arrendador tiene la obligación de notificar de manera fehaciente al arrendatario de inmediato que le han otorgado el correspondiente título de propiedad, para estar en aptitud de reclamar el pago de rentas, aun cuando el arrendatario manifieste haber pagado por adelantado al propietario anterior, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el contrato, o lo acredite con los recibos de pago correspondientes.<sup>148</sup>

---

<sup>146</sup> *Ibidem*, p. 208

<sup>147</sup> *Ibidem*, p. 206.

<sup>148</sup> *Ibidem*, p. 205

- La obligación de poner en conocimiento del propietario, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, tal obligación está contemplada en el artículo 2419 del Código Civil para el Distrito Federal:

Artículo 2419. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.<sup>149</sup>

- La obligación de responder en caso de incendio, y pagar los daños materiales y perjuicios que se causen, la anterior obligación está contemplada en el artículo 2435 del Código Civil para el Distrito Federal, el que a la letra dice:

Artículo 2435. - El arrendatario es responsable del incendio y quedará obligado a cubrir los daños materiales y perjuicios que se causen, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.<sup>150</sup>

- La obligación de asegurar el bien arrendado, en caso de que desee establecer una industria peligrosa, tal obligación está contemplada en el artículo 2440 del Código en comento, mismo que a la letra dice:

Artículo 2440. – El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria, en un término no mayor de dos meses, contados a partir de la fecha en que se demuestre que se generó la relación de arrendamiento; y si no lo hace, será causa de rescisión.<sup>151</sup>

- La obligación de, en caso de arrendamiento de bienes muebles, pagar la totalidad del precio cuando el arrendamiento se hizo por tiempo fijo y los periodos

---

<sup>149</sup> *Ibidem*, p. 207.

<sup>150</sup> *Ibidem*, p. 208

<sup>151</sup> *Ídem*.

únicamente se pusieron como plazos para el pago, dicha obligación está contemplada en el artículo 2464 del Código en comento, mismo que a la letra dice:

Artículo 2464. El arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos sólo se pusieron como plazos para el pago.<sup>152</sup>

- La obligación de, en caso de arrendamiento de bienes muebles, hacer las reparaciones que exija el uso de la cosa arrendada, dicha obligación está contemplada en el artículo 2467 del Código en comento, mismo que a la letra dice:

Artículo 2467. El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento.<sup>153</sup>

- La obligación de, en su caso dar de comer y beber, así como curar las enfermedades ligeras al animal durante el tiempo que lo tiene en su poder, dicha obligación está contemplada en el artículo 2470 del Código en comento, mismo que a la letra dice:

Artículo 2470. El arrendatario está obligado a dar de comer y beber al animal durante el tiempo que lo tiene en su poder, de modo que no se desmejore, y a curarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño.<sup>154</sup>

Ahora bien, el Código Civil para el Estado de México contempla en su artículo 7.688 las siguientes obligaciones para el arrendatario:

Obligaciones del arrendatario

Artículo 7.688.- El arrendatario está obligado a:

- I. Pagar la renta en el lugar, tiempo y forma convenidos;
- II. Usar el bien exclusivamente conforme a lo convenido o a su naturaleza;
- III. Contratar un seguro suficiente a cubrir los posibles daños que se causaren al bien y a terceros en sus bienes o personas, en caso de que establezca un negocio o industria riesgosa;
- IV. Dar aviso al arrendador de las reparaciones necesarias que se requieran;

---

<sup>152</sup> *Ibidem*, p. 212

<sup>153</sup> *Ídem*.

<sup>154</sup> *Ídem*.



- V. Hacer las reparaciones locativas y los gastos de mantenimiento derivados del adecuado uso que se le dé al bien arrendado;
- VI. Devolver el bien al término del contrato, en las condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo;
- VII. Poner en conocimiento del arrendador cualquier acto o hecho que lesione o pueda ocasionar un daño al bien arrendado.<sup>155</sup>

## **B. Elementos reales**

En cuanto a los elementos reales del contrato de arrendamiento, son tres los elementos reales del arrendamiento, a saber: la cosa, el precio y el tiempo.

### **a. La cosa.**

En cuanto a la cosa “en principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, pueden ser objeto de este contrato”<sup>156</sup>.

El maestro Zamora y Valencia por su parte establece que “El principio general en esta materia, es que todos los bienes pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento; y las excepciones son, que no pueden ser objeto de este contrato los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y aquellos que se consuman por su primer uso”<sup>157</sup>

Tal y como lo menciona el maestro Zamora y Valencia la regulación de la cosa está establecida en el artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal, mismo que establece: “Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales”.<sup>158</sup>

---

<sup>155</sup> Código Civil para el Estado de México, México, 2002.

<sup>156</sup> Rojina Villegas Rafael, *op. cit.*, p. 231.

<sup>157</sup> Zamora y Valencia, Miguel Á., *op. cit.*, p. 187.

<sup>158</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 205.

Por lo que hace a las prohibiciones establecidas en la ley, el artículo 1825 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone: “La cosa objeto del contrato debe: 1o. Existir en la naturaleza. 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3o. Estar en el comercio”.<sup>159</sup>

De lo anterior se concluye que pueden ser objeto del contrato de arrendamiento todos los bienes que existan en la naturaleza sean determinados o determinables y estén en el comercio, así como los derechos estrictamente personales.

*b.* El precio.

Por lo que hace a el precio:

El precio o contraprestación en este contrato debe ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago, excepto en los arrendamientos de fincas destinadas a la habitación, en los que el precio debe estipularse en moneda nacional, conforme lo establece el artículo 2448-D. Este precepto dispone expresamente que la renta en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación "deberá estipularse en moneda nacional"<sup>160</sup>

Al respecto el Código Civil para el Distrito Federal, contempla en su artículo 2399 “La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.<sup>161</sup>

Asimismo, se establece en cuanto al precio del arrendamiento:

Cuando el precio es en dinero, basta que sea precio cierto (2398) y no es necesario que también sea determinado, puesto que en ese caso basta solo que sea determinable al hacerse exigible, como acontece en no pocos arrendamientos en los que las partes no fijan una suma determinada de dinero en el texto del contrato, sino sólo dan las bases para su determinación cada mes, cual ocurre hoy día con un gran número de contratos de arrendamiento para

---

<sup>159</sup> *Ibidem*, p. 165

<sup>160</sup> Zamora y Valencia, Miguel Á., *op. cit.*, p. 187.

<sup>161</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 206.

comercio, en los que se pacta una renta mínima mensual, susceptible de adicionarse cada mes mediante un porcentaje determinado sobre el volumen de ventas o de ingresos obtenidos en ese mes en el negocio comercial del inquilino establecido en el local arrendado.<sup>162</sup>

### c. El tiempo.

En cuanto al tiempo, se establece:

A diferencia del Derecho Romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria.<sup>163</sup>

Por lo anterior el Código Civil para el Distrito Federal, contempla dos tipos de plazos para que las partes se sometan a este contrato, el contrato por tiempo determinado y el por tiempo indeterminado. Lo anterior se desprende el artículo 2478 del citado ordenamiento legal, mismo que a la letra dice:

Artículo 2478.- Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria.<sup>164</sup>

## 5. *Elementos de validez del contrato de arrendamiento*

En cuanto a los elementos de validez del contrato de arrendamiento, son los mismos que en todo contrato: ausencia de vicios de voluntad, capacidad, forma y licitud en el objeto, motivo y fin o condición<sup>165</sup>.

### A. *Ausencia de vicios de la voluntad y la licitud*

---

<sup>162</sup> Sánchez Medal, Ramon, *op. cit.*, p. 251

<sup>163</sup> *Ibidem*, p. 252.

<sup>164</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 213.

<sup>165</sup> Treviño García, Ricardo, *op. cit.*, p. 237

La ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud no tienen en este contrato una aplicación especial, por lo cual deben aplicarse los principios generales de los contratos, mismos que ya fueron tema de estudio en títulos anteriores.

### *B. La capacidad*

En cuanto a la capacidad para arrendar, se puede decir “en términos generales, que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos”<sup>166</sup>

### *C. La forma.*

El contrato de arrendamiento es “un acto consensual; por ello, basta que las partes contratantes se pongan de acuerdo respecto al bien y al precio que se pagará por el uso y goce para que exista el contrato de arrendamiento”<sup>167</sup>.

Por regla general se establece que el contrato de arrendamiento debe constar por escrito, esta regla deriva del artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual establece que “El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella”.<sup>168</sup>

Sin embargo, es de hacer notar que el hecho de que el contrato no conste por escrito no traerá como consecuencia a nulidad o invalidez de este, ya que el citado artículo no contempla tal consecuencia, sino únicamente establece responsabilidad para el arrendador en caso de que el contrato no conste por escrito<sup>169</sup>.

Aunado a lo anterior, el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal, establece:

---

<sup>166</sup> Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, p. 233.

<sup>167</sup> González Alcántara, Juan Luis, *op. cit.*, p. 41

<sup>168</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 205.

<sup>169</sup> González Alcántara, Juan Luis, *op. cit.*, p. 42

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

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II. La constitución del patrimonio familiar;

III. Los contratos de arrendamiento de parte o de la totalidad de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;

IV. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles;

V. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.<sup>170</sup>

Norma que sigue la misma consecuencia que la anterior ya que aunque la ley establece que en caso de arrendamiento por un periodo mayor a seis años y aquellos en los que haya anticipos de rentas por más de tres años, estos se deben inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la falta de cumplimiento de dicho precepto no puede traer como consecuencia la invalidez o ineficacia del contrato, lo anterior derivado a los propios efectos que las anotaciones y el Registro Público en si tienen.

## 6. *Transmisión durante la vigencia del contrato*

En cuanto a la transmisión de la cosa materia de arrendamiento durante el tiempo que este tenga vigencia, se establece que “el arrendamiento subsiste, por consiguiente, es oponible el derecho del arrendatario al nuevo adquirente; asimismo, éste se subroga en los derechos del arrendador”<sup>171</sup>. Tal circunstancia está establecida en el artículo 2409 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual contempla:

---

<sup>170</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 262.

<sup>171</sup> Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, p. 237.

Artículo 2409. - Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se transmitiere la propiedad del inmueble arrendado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2448-J, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la totalidad de las rentas adeudadas y las que se causen, de conformidad a lo establecido en el contrato. A su vez el arrendador tiene la obligación de notificar de manera fehaciente al arrendatario de inmediato que le han otorgado el correspondiente título de propiedad, para estar en aptitud de reclamar el pago de rentas, aun cuando el arrendatario manifieste haber pagado por adelantado al propietario anterior, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el contrato, o lo acredite con los recibos de pago correspondientes.<sup>172</sup>

Por otra parte, el citado ordenamiento legal establece que en caso de que la transmisión del bien objeto del arrendamiento se realice por causas de utilidad pública:

ARTÍCULO 2410. - Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato, sea verbal o escrito, se rescindirá pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador; el primero siempre y cuando sea el propietario, en los términos y conforme a lo que establezca la ley respectiva; el segundo, con un monto equivalente a seis meses de renta, siempre y cuando compruebe haber habitado el inmueble al menos por un año; además, el arrendatario tendrá derecho a que se le indemnice con el importe de las mejoras que acredite haber realizado en el inmueble arrendado, siempre y cuando sean necesarias y se hayan efectuado durante los últimos seis meses<sup>173</sup>.

## 7. *Terminación del contrato*

En cuanto a las causas de terminación del contrato de arrendamiento el Código Civil para el Distrito Federal, establece:

Artículo 2483. El arrendamiento puede terminar:

---

<sup>172</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 205.

<sup>173</sup> *Ídem.*

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
- II. Por convenio expreso;
- III. Por nulidad;
- IV. Por rescisión;
- V. Por confusión;
- VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
- VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
- VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.
- IX. Por venta judicial en término del artículo 2495.<sup>174</sup>

Dichas causas de terminación serán estudiadas a continuación de manera general, haciendo énfasis en la rescisión por ser este el tema de estudio.

*A. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley o por estarse satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.*

En cuanto a la terminación por plazo, se debe entender que el contrato terminara una vez transcurrido el plazo establecido por las partes en el contrato, sin embargo, el código civil en mención en su artículo 2487 establece:

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

---

<sup>174</sup> *Ibidem*, p. 203.

del arrendamiento cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario<sup>175</sup>

Por lo cual se debe establecer, que por regla general se debe estar al término fijado por las partes, sin embargo cuando una vez terminado el plazo fijado por las partes el arrendatario continúa en posesión del objeto arrendado sin que haya oposición del arrendado, dicho contrato se convertirá en un contrato por tiempo indefinido, siguiendo para su terminación las reglas que se observaran más adelante en cuanto a la solicitud de terminación del contrato, esto es lo que la doctrina define como tácita reconducción.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que para que no opere la tácita reconducción el arrendador tiene que manifestar al arrendatario su voluntad de dar por terminado el contrato en un plazo de diez días a partir de que se cumpla el plazo fijado en el contrato, tal como se establece en la jurisprudencia que a continuación se transcribe:

TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato. (Tesis: 1a./J. 31/2001)

---

<sup>175</sup> *Ibidem*, p. 213



*B. Por convenio expreso.*

En cuanto a la terminación por convenio expreso “esta causa de terminación del arrendamiento no es particular de este contrato, sino que es regla general para dar por terminado cualquier acto jurídico. Encuentra su fundamento en el principio de autonomía de la voluntad”<sup>176</sup>

*C. Por nulidad.*

Existe una discusión doctrinaria con relación a si la nulidad es una causa de terminación del contrato de arrendamiento, se establece que “la nulidad no es forma de terminar el contrato. Si el contrato es nulo, no produce efectos, tal vez porque como la nulidad no puede actuar pro-pretérito”<sup>177</sup>, por otra parte, hay autores que si establecen a la nulidad como una causa de terminación del contrato de arrendamiento tales como Alejandro Torres Estrada en su libro *Derecho mexicano contemporáneo* y Juan Luis González Alcántara en su libro *Derechos de las personas arrendadoras y arrendatarias*.

*D. La rescisión en el contrato de arrendamiento*

Conceptualmente se establece que la rescisión es “una causa de ineficacia superveniente que tiene por efecto hacer que un acto jurídico válido pierda su eficacia para el futuro, pero deja a salvo todos los efectos que hubieran ocurrido con anterioridad”<sup>178</sup>.

El Código Civil para el Distrito Federal, establece en el artículo 2489 causas de rescisión del contrato de arrendamiento por causas no imputables al arrendador, las cuales son:

- Por falta de pago de la renta establecida

---

<sup>176</sup> Borja Soriano, Manuel, *op. cit.*, p. 427.

<sup>177</sup> Escobedo Díaz de León, Manuel Gregorio, *Tercer curso de derecho civil. Contratos*, México, Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2017, p. 360

<sup>178</sup> Robles Farias, Diego, *Teoría general de las obligaciones*, México, Oxford, 2011, p. 379

- Porque la cosa destinada al arrendamiento se use en contravención a lo dispuesto en el artículo 2,435 fracción III, la cual establece “El arrendatario está obligado: [...] III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella”.<sup>179</sup>
- Por subarrendar el objeto del arrendamiento sin consentimiento del arrendador.
- Porque se causen daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario.
- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el permiso expreso del arrendador.
- Por los demás casos previstos en la ley.

En cuanto a las causas de terminación por causas no imputables al arrendatario el código civil establece en el artículo 2490 del Código Civil para el Distrito Federal las siguientes:

1. Por contravenir el arrendador la obligación de conservar la cosa arrendada en buen estado, haciendo todas las reparaciones necesarias y las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble.
2. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada, en correlación con los artículos 2431, 2434 y 2445, las cuales establecen:

ARTÍCULO 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 2434.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

ARTÍCULO 2445.- El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento,

---

<sup>179</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 207

a pedir la reducción de ese precio o a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos.<sup>180</sup>

3. Por la existencia de defectos o vicios ocultos.

Aunado a las causas de rescisión establecidas en los artículos 2489 y 2490, el Código Civil para el Distrito Federal contempla dentro del Título Sexto “Del Arrendamiento” las siguientes causas de rescisión:

- a. La transmisión de la propiedad arrendada por causa de utilidad pública. (artículo 2410).
- b. Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa (artículo 2416)
- c. Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada (artículo 2420)
- d. Cuando existan vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, sin que el arrendatario hubiera tenido conocimiento antes de la celebración del contrato de dichos vicios o defectos (artículo 2421)
- e. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide el uso de la cosa arrendada por más de dos meses (artículo 2431)
- f. Si el arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa no asegura en el plazo de dos meses a partir de la celebración del contrato, la finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria. (artículo 2440).
- g. Cuando se arrienden dos o más animales que forman un todo, como una yunta o un tiro, y uno de ellos se inutiliza (artículo 2473)
- h. Si el arrendador, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer al arrendatario, sin motivo fundado (artículo 2492)

*E. Por confusión*

---

<sup>180</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p. 208.

La confusión en el contrato de arrendamiento se traduce a “cuando el arrendatario adquiere por cualquier título la propiedad del bien arrendado, entonces el contrato se termina”<sup>181</sup>

A manera de conclusión, la importancia del presente capítulo es conocer el contexto jurídico bajo el cual se desarrolla la figura del arrendamiento, es importante tener presente que el contrato de arrendamiento es un contrato principal, bilateral, consensual, oneroso, conmutativo, formal y de tracto sucesivo, en el que intervienen un arrendador, quien es el que otorga la posesión, y al arrendatario, que es el que recibe la posesión del bien materia de arrendamiento a cambio de una contraprestación económica.

Los elementos reales del contrato son el bien dado en arrendamiento, el precio pactado y el tiempo, y las maneras de dar por terminado el contrato son por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley o por estarse satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada, por convenio expreso, por nulidad, por confusión y por rescisión. En el caso que nos ocupa en la presente investigación, el tema de mayor relevancia es la rescisión del contrato de arrendamiento derivado de caso fortuito y fuerza mayor y buscar la manera de regular tal rescisión para que los contratantes tengan mayor certeza jurídica.

---

<sup>181</sup> González Alcántara, Juan Luis, *op. cit.*, p. 64

## CAPÍTULO SEGUNDO

### MARCO HISTÓRICO

#### I. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CASO FORTUITO EN MÉXICO.

La rescisión del contrato de arrendamiento por caso fortuito ha sido contemplada desde los primeros Códigos promulgados en lo que actualmente se conoce como la República mexicana, el primer Código promulgado en el país fue el “Código Civil para gobierno del Estado Libre de Oajaca”,

##### 1. *El Código Civil para Gobierno del Estado de Oajaca.*

El Código Civil para gobierno del Estado Libre de Oajaca, fue promulgado entre 1827 y 1829, dicho código estaba inspirado en el Código de Napoleón<sup>182</sup>, en este ordenamiento legal ya se contemplaba la posibilidad de rescindir el contrato de arrendamiento por causa de caso fortuito o fuerza mayor, dicha posibilidad estaba contemplada en el artículo 1,303, el cual establecía:

1,303. Si en el tiempo del arrendamiento la cosa arrendada o alquilada es destruida en su totalidad por caso fortuito, la locación cesa de pleno derecho; pero si solo es destruida en parte el conductor puede según las circunstancias, pedir o una rebaja del precio o la rescisión del arrendamiento. En ambos casos no hay lugar a alguna indemnización<sup>183</sup>.

En el Código Civil para el Estado de Oaxaca se denominaba al contrato de arrendamiento también con el nombre de contrato de locación, en cuanto a la regulación de la rescisión en el supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, se establece que el contrato cesaría de pleno derecho, en caso de que la cosa fuera

---

<sup>182</sup> Icaza Dufour, Francisco, “Breve reseña de la legislación civil en México, desde la época precortesina hasta 1854”, *Revista Jurídica Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana*, México, Departamento de Derecho, 1972, p. 214

<sup>183</sup> Código Civil para el Soberano Estado de Oajaca, México, 1828.

destruida, es decir si el objeto del arrendamiento se destruye, el arrendamiento se termina, pero si el objeto del arrendamiento no es destruido en su totalidad da cabida a que se rebaje el precio o se rescinda el contrato.

Aunque el Código Civil de Oaxaca es el código civil más antiguo, se precisa que en este ordenamiento ya se contemplaba la posibilidad de rescindir el contrato de arrendamiento por caso fortuito.

El Código Civil para el Estado de Oaxaca estuvo vigente hasta 1837, fue reformado en 1852, dicha reforma debía entrar en vigor el primero de abril de 1853. Sin embargo, a la fecha de su inicio de vigencia, la dictadura de Santa Anna suprimió el sistema federal y mediante el decreto del 27 de julio de 1853, anuló la resolución del Congreso oaxaqueño que había aprobado el nuevo código<sup>184</sup>.

## 2. *El Código Civil del Imperio Mexicano*

Pese a los intentos codificadores del sistema centralista, no fue hasta 1866 cuando entró en vigor un nuevo código, el Código Civil del Imperio Mexicano, dicho ordenamiento legal fue diseñado para estar estructurado en tres libros, el primero denominado “De las personas”, el segundo denominado “De los bienes, la propiedad y sus diferentes modificaciones”<sup>185</sup>, en cuanto al tercer libro este no llegó a ser publicado, por lo cual el mencionado código no contempla disposiciones en cuanto a los contratos, sin embargo, por la similitud con la figura del usufructo, y dado que esta si está contemplada en el Libro Segundo del Código Civil del Imperio mexicano se tomara como base esta figura para el estudio del caso fortuito.

Dentro del título dedicado a la figura del usufructo, el Código Civil del Imperio Mexicano establecía en el artículo 646:

Artículo 646. El impedimento temporal por caso fortuito o fuerza mayor no extingue el usufructo; mas no da derecho a indemnización contra el propietario,

---

<sup>184</sup> Cruz Barney, Óscar, “La codificación en México”, *Historia del derecho. Memoria del Congreso Internacional de Culturas y Sistemas Jurídicos Comparados*, México, 2005, p. 142.

<sup>185</sup> Código Civil del Imperio mexicano, México, 1866.

y el tiempo del impedimento se tiene por corrido para el usufructuario. Si la cosa durante el impedimento puede dar algunos frutos, son del usufructuario.<sup>186</sup>

Del citado artículo se desprende que en dicho ordenamiento legal no se contemplaba como causa de rescisión del contrato el impedimento temporal por caso fortuito o fuerza mayor, de hecho, el único derecho que el usufructuario tenía en caso de dicho impedimento era a recibir los frutos que el bien dado en usufructo diera.

### 3. *El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.*

El siguiente código que se promulgó en la nación mexicana fue el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, dicho ordenamiento se promulgó en 1870, “se trataba de un Código clásico basado en las ideas filosóficas y políticas del liberalismo, transportado al campo del derecho con dogmas como la propiedad absoluta de tipo romano, la autonomía de la voluntad como suprema ley en los contratos, o en el derecho de familia la supervivencia y la autoridad marital y de una fuerte potestad paternal”.<sup>187</sup>

En el citado código, en cuanto a la rescisión del contrato de arrendamiento por caso fortuito, se establecía:

3,101. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento.

3,102. Si solo se impidiere en parte el uso de la cosa podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos

3,103. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará salvo pacto en contrario.<sup>188</sup>

---

<sup>186</sup> *Ídem.*

<sup>187</sup> Aguilar Gutiérrez, Antonio, *Panorama de la legislación civil en México*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1960, p. 5.

<sup>188</sup> Código Civil del Distrito Federal y territorios de Baja California de 1870, México, 1970, p. 477.

De los anteriores artículos se desprende que en el Código Civil de 1870 no se contemplaba la posibilidad de rescindir el contrato de arrendamiento por caso fortuito, sin embargo, si se contemplaba la posibilidad de que no se causara renta o en su caso que la misma fuera reducida a juicio de peritos, lo anterior bajo el dogma de la autonomía de la voluntad.

En el año de 1882 el presidente Manuel González nombró una comisión para revisar el Código Civil de 1870, en el año de 1884 se expidió y aprobó un nuevo Código Civil que estuvo vigente hasta 1931<sup>189</sup>, en lo que respecta a la rescisión por caso fortuito no hubo una verdadera reforma en los artículos de referencia, es así como el texto quedó de la misma manera en que se había redactado en 1870:

2,969. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento.

2,970. Si solo se impidiere en parte el uso de la cosa podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos

2,971. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores se observará salvo pacto en contrario.<sup>190</sup>

#### 4. *El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.*

En el año de 1928, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el “Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la república en materia Federal”, pero no hasta el año de 1932 cuando mediante decreto del Ejecutivo el nuevo código entraría en vigor<sup>191</sup>, en cuanto a la rescisión del contrato de arrendamiento por caso fortuito el citado código establecía en sus artículos 2431, 2432 y 2433:

---

<sup>189</sup> Cruz Barney, Oscar, *op. cit.*, p. 146

<sup>190</sup> Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California, México, 1884, p. 320.

<sup>191</sup> Cruz Barney, Oscar, *op. cit.*, p.148.



ARTÍCULO 2431 Sí por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si este dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 2432. Si solo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 2433. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable<sup>192</sup>

De los anteriores artículos se desprende que el código civil de 1928 devuelve lo contemplado en el Código Civil de Oaxaca, esto es la posibilidad de rescindir el contrato de arrendamiento en caso de que exista impedimento de usar la cosa arrendada derivado de un caso fortuito, o una fuerza mayor, y aunado a lo anterior establece mayores lineamientos en relación con el impedimento de usar la cosa arrendada, tales como:

1. La posibilidad de que en caso de que se impida totalmente el uso de la cosa arrendada no se cause renta.
2. La posibilidad, en el caso de que el impedimento solo sea parcial, de hacer una reducción en la renta a juicio de peritos.
3. La posibilidad, de que en caso de que el impedimento total o parcial de la cosa arrendada dure más de dos meses se pueda rescindir el contrato.

Tal y como se puede apreciar el texto de dichos artículos no han sido modificados desde la publicación del Código de 1928.

Mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha veintinueve de mayo del año 2000, se reformó la denominación del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia

---

<sup>192</sup> Código civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la república en materia federal, México, 1928.

Federal” para quedar como Código Civil Federal trayendo como consecuencia la división de los Códigos en materia federal y local del Distrito Federal.

*5. Regulación de la rescisión del contrato de arrendamiento en las legislaciones de las entidades federativas en la actualidad.*

El tratamiento de la rescisión del contrato de arrendamiento se fue unificando en los Códigos de las entidades federativas con el tratamiento que el Código Civil para el Distrito Federal y el Código Civil Federal establecían, actualmente los códigos de las entidades federativas establecen:

El Código Civil del Estado de Aguascalientes contempla los siguientes artículos:

Artículo 2302.- Si por caso fortuito, o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

Artículo 2303.- Si sólo se impide en parte el uso de cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Artículo 2304.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

Artículo 2305.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2032 y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>193</sup>

El Código Civil para el Estado de Baja California establece lo que a la letra dice:

ARTÍCULO 2305.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el

---

<sup>193</sup> Código Civil para el Estado de Aguascalientes, México, 1947.

impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 2306.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 2307.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

ARTÍCULO 2308.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2305, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>194</sup>

El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, establece:

Artículo 2335. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso del bien arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Artículo 2336. Si sólo se impide en parte el uso del bien, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Artículo 2337. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

Artículo 2338. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2335 y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>195</sup>

El Código Civil del Estado de Campeche, establece lo siguiente:

Art. 2335.- Si por caso fortuito, fuerza mayor, o hechos directos o indirectos del arrendador, se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no

---

<sup>194</sup> Código Civil para el Estado de Baja California, México, 1974.

<sup>195</sup> Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, México, 1996.

se causará renta mientras dure el impedimento y si este dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Art. 2336.- Si sólo se impide en parte el uso de la finca, el arrendatario podrá pedir la reducción parcial de la renta, según juicio de peritos, pero si el impedimento dura más de dos meses, podrá exigir el arrendatario la rescisión del contrato.

Art. 2337.- Lo dispuesto en los artículos anteriores no es renunciable.

Art. 2338.- Cuando la privación del uso provenga de evicción del predio, quedará rescindido el arrendamiento, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá de los daños y perjuicios.<sup>196</sup>

El Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza menciona en sus artículos 2868 al 2871, lo que a la letra dice:

ARTÍCULO 2868. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso del bien arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá el arrendatario pedir la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 2869. Si por caso fortuito o fuerza mayor sólo se impide en parte el uso del bien, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 2870. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

ARTÍCULO 2871. Si la privación del uso proviene de la evicción del bien, se observará lo dispuesto en el artículo 2868, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>197</sup>

El Código Civil para el Distrito Federal, contempla las siguientes hipótesis normativas:

---

<sup>196</sup> Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, México, 2019.

<sup>197</sup> Código Civil para el Estado de Coahuila, México, 1999.

Artículo 2431. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Artículo 2432. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Artículo 2433. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

Artículo 2434. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>198</sup>

#### La legislación Civil de Durango establece:

ARTÍCULO 2312. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso del bien arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá el arrendatario pedir la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 2313. Si por caso fortuito o fuerza mayor, sólo impide en parte el uso del bien arrendado, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 2314. Lo dispuesto en los artículos anteriores no es renunciable.

ARTÍCULO 2315. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2312 y si el arrendador procedió de mala fe, responderá también en los daños y perjuicios.<sup>199</sup>

#### En el Código Civil para el Estado de Guanajuato establece:

Artículo 1929. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el

---

<sup>198</sup> Código Civil para el Distrito Federal, México, 1928.

<sup>199</sup> Código Civil, México, 1948.

impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la terminación del contrato.

Artículo 1930. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa el arrendatario podrá pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos; a no ser que ambas partes opten por la terminación del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Artículo 1931. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

Artículo 1932. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 1929; y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>200</sup>

El Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero número 358 establece:

Artículo 2365.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impidiere totalmente al arrendatario el uso del bien arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste durase más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Artículo 2366.- Si sólo se impidiere en parte el uso del bien, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento durase el tiempo fijado en el artículo anterior.

Artículo 2367.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no será renunciable

Artículo 2368.- Si la privación del uso proviniera de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2391 y si el arrendador procediere con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>201</sup>

El Código Civil para el Estado de Hidalgo, en sus artículos 2418, 2419, 2420 y 2421:

---

<sup>200</sup> Código Civil para el Estado de Guanajuato, México, 1967.

<sup>201</sup> Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero número 358, México, 1993.

Artículo 2418.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

Artículo 2419.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Artículo 2420.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

Artículo 2421.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2418, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>202</sup>

#### El Código Civil del Estado de Jalisco establece:

Artículo 2012. Si por caso fortuito o fuerza mayor, se impide totalmente al arrendatario el uso o goce del bien arrendado y si éste dura más de un mes, podrá pedir la rescisión del contrato de manera anticipada sin responsabilidad para él. Este derecho no es renunciable.

Artículo 2013. Si por caso fortuito o fuerza mayor, sólo se impide en parte el uso o goce del bien, podrá el arrendatario pedir la reducción proporcional de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura cuando menos un mes. Este derecho no es renunciable.

Artículo 2014. Si la privación del uso proviene de la evicción del bien, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato de arrendamiento, además de las indemnizaciones que le correspondan de conformidad con la ley. <sup>203</sup>

#### El Código Civil del Estado de México menciona:

Derecho del arrendatario que no puede usar el bien  
Artículo 7.692.- El arrendatario podrá pedir la reducción de la renta o la rescisión

---

<sup>202</sup> Código Civil para el Estado de Hidalgo, México, 1940.

<sup>203</sup> Código Civil del Estado de Jalisco, México, 1995.

del contrato, en su caso, si por causas ajenas a él no puede usar total o parcialmente el bien

#### Obligación del arrendador por caso fortuito

Artículo 7.701.- El arrendatario tendrá derecho a la reducción del importe de la renta, en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por caso fortuito o por convenio. Se entiende por caso fortuito, el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento inusual e imprevisto.

En estos casos, la reducción de la renta, será proporcional al monto de las pérdidas sufridas.<sup>204</sup>

#### El Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo establece:

Artículo 1591. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato

Artículo 1592. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Artículo 1593. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

Artículo 1594. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 1591, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>205</sup>

#### El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos contempla:

ARTÍCULO 1906.- PRIVACION DEL USO DEL BIEN POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el

---

<sup>204</sup> Código Civil del Estado de México, México, 2002.

<sup>205</sup> Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, México, 2008.



impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores no es renunciable.

ARTÍCULO 1907.- PRIVACION DEL USO DE LA COSA POR EVICCIÓN. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 1906 de este Código, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>206</sup>

El Código Civil para el Estado de Nayarit contempla lo que a la letra dice:

ARTÍCULO 1803.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 1804.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 1805.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

ARTÍCULO 1806.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 1803, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>207</sup>

El Código Civil para el Estado de Nuevo León precisa:

Art. 2325.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el

---

<sup>206</sup> Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, México, 1993.

<sup>207</sup> Código Civil para el Estado de Nayarit, México, 1981.

impedimento, y si éste dura mas de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

Art. 2326.- Si solo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Los arrendatarios de bienes inmuebles en los cuales se realicen actividades de giro comercial y que resulten perturbados en el disfrute de los mismos como consecuencia de la aplicación de declaratoria de emergencia de protección civil o sanitaria emitida por autoridad competente, en la cual se ordene el cese de las operaciones comerciales del giro comercial que le resulte aplicable, podrán tener derecho a una rebaja de la renta durante el tiempo que dure la declaratoria de emergencia y la prohibición de la apertura de sus comercios sobre la circunscripción territorial en la que se ubique el inmueble en términos de lo pactado entre el arrendador y arrendatario o a falta de acuerdo, lo que defina la autoridad competente.

Art. 2327.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

Art. 2328.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2325, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>208</sup>

El Código Civil para el Estado de Oaxaca, en sus artículos 2306, 2307, 2308 y 2309 menciona:

Artículo 2306.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

Artículo 2307.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes

---

<sup>208</sup> Código Civil para el Estado de Nuevo León, México, 1935.

opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Artículo 2308.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciabile.

Artículo 2309.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2306 y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>209</sup>

El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla menciona:

Artículo 2296 Si por caso fortuito o de fuerza mayor se impide al arrendatario el uso del bien arrendado, se aplicarán las siguientes disposiciones:

I. No se causará renta mientras dure el impedimento si éste es total;

II. Si sólo parcialmente se impidiere el uso del bien, la pena debe reducirse proporcionalmente a juicio de peritos:

III. Si el impedimento parcial o total dura más de seis meses, podrá el arrendatario demandar la rescisión del contrato.<sup>210</sup>

El Código Civil del Estado de Querétaro establece:

Artículo 2322. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento; si éste dura más de dos meses, podrá pedir la terminación del contrato.

Artículo 2323. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la terminación del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Artículo 2324. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciabile.

Artículo 2325. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, tampoco habrá causación de rentas, pudiendo pedirse la terminación del contrato; si el

---

<sup>209</sup> Código Civil para el Estado de Oaxaca, México, 1944.

<sup>210</sup> Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, México, 1985.

arrendador procedió con mala fe, responderá, además, de los daños y perjuicios ocasionados.<sup>211</sup>

#### El Código Civil para el Estado de Quintana Roo, menciona:

Artículo 2698.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso del bien arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá el arrendatario pedir la rescisión del contrato.

En cambio, si por las mismas causas sólo se impide en parte el uso del bien, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el párrafo anterior.

Lo dispuesto en este artículo no es renunciabile.

Artículo 2699.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se. Observará lo dispuesto en el artículo anterior, pero si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>212</sup>

#### El Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, este contempla:

ART. 2260.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

ART. 2261.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ART. 2262.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciabile.

---

<sup>211</sup> Código Civil del Estado de Querétaro, México, 2009.

<sup>212</sup> Código Civil para el Estado de Quintana Roo, México, 1980.

ART. 2263.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2260 y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>213</sup>

El Código Civil para el Estado de Sinaloa contempla:

ART. 2313. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

ART. 2314. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ART. 2315. Lo dispuesto en los artículos anteriores no es renunciable.

ART. 2316. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2313 y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>214</sup>

El Código Civil para el Estado de Sonora establece lo que a la letra dice:

ARTÍCULO 2701.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si este dura mas de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 2702.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 2703.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

---

<sup>213</sup> Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, México, 1946.

<sup>214</sup> Código Civil para el Estado de Sinaloa, México, 1940.

ARTÍCULO 2704.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2701, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>215</sup>

El Código Civil para el Estado de Tabasco menciona las siguientes hipótesis:

ARTÍCULO 2695.- Disminución de renta o rescisión Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso del bien arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses, podrá el arrendatario pedir la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 2696.- Reducción de renta

Si sólo se impidiere en parte el uso del bien, podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a no ser que el arrendatario opte por la rescisión del contrato si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 2697.-Evicción del predio

Si la privación del uso proviene de evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2695 y si el arrendador es poseedor de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>216</sup>

El Código Civil para el Estado de Tamaulipas contempla:

ARTÍCULO 1743.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso del bien arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato

ARTÍCULO 1744.- Si sólo se impide en parte el uso del bien, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 1745.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciabile.

---

<sup>215</sup> Código Civil para el Estado de Sonora, México, 1949.

<sup>216</sup> Código Civil para el Estado de Tabasco, México, 1997.

ARTÍCULO 1746.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 1743, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>217</sup>

El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala establece:

ARTÍCULO 2040.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso del bien arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses, podrá el arrendatario pedir la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 2041.- Si sólo se impidiere en parte el uso del bien, podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a no ser que el arrendatario opte por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 2042.- Si la privación del uso proviene de evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2040 y si el arrendador es poseedor de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>218</sup>

El Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave contempla:

ARTÍCULO 2364 Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 2365 Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 2366 Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

---

<sup>217</sup> Código Civil para el Estado de Tamaulipas, México, 1986.

<sup>218</sup> Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, México, 1976.

ARTÍCULO 2367 Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2364, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>219</sup>

#### El Código Civil del Estado de Yucatán establece:

Artículo 1589.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Artículo 1590.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Artículo 1591.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

Artículo 1592.- Si la privación del uso proviene de evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 1589 de este código, y si el dueño es poseedor de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>220</sup>

#### El Código Civil del Estado de Zacatecas establece:

Artículo 1790 Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso del bien arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses, podrá el arrendatario pedir la rescisión del contrato.

Artículo 1791 Si sólo se impidiere en parte el uso del bien, podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a no ser que el arrendatario opte por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

---

<sup>219</sup> Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, México, 1932.

<sup>220</sup> Código Civil del Estado de Yucatán, México, 1993.



Artículo 1792 Si la privación del uso proviene de evicción del predio se observará lo dispuesto en el artículo ante-precedente y si el arrendador es poseedor de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.<sup>221</sup>

De la comparación anterior se puede concluir que la mayoría de las legislaciones estatales tiene un trato homologado en el tratamiento de esta figura, el cual es:

- I. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.
- II. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.
- III. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.
- IV. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

Sin embargo, se destacan cuatro entidades federativas las cuales dan diferente tratamiento a esta figura, Estado de México, Jalisco, Nuevo León y Puebla.

- Estado de México

La legislación del estado de México es la más ambigua, pues únicamente establece que el arrendatario podrá pedir la reducción de la renta o la rescisión del contrato, en su caso, si por causas ajenas a él no puede usar total o parcialmente el bien; no señalando un término o las bases sobre las cuales se va a reducir la renta.

---

<sup>221</sup> Código Civil para el Estado de Zacatecas, México, 1986.

- Jalisco

La principal diferencia con el tratamiento general es que en la legislación del estado de jalisco se contempla que con el transcurso de únicamente un mes se puede pedir la rescisión del contrato, siendo el termino general dos meses.

- Nuevo León.

Derivado de la pandemia por CoV-2 (COVID-19), el Congreso de Nuevo León agregó un segundo párrafo al artículo 2326, el cual menciona que, en bienes inmuebles que realicen giro comercial, cuando se ordene el cierre de sus operaciones por declaratoria de emergencia, los arrendatarios tienen derecho a la rebaja de la renta durante el tiempo que dure la declaratoria.

- Puebla

La legislación del estado de puebla, al igual que la del estado de jalisco señala un término diferente para poder pedir la rescisión del contrato, pero en este caso esta legislación contempla el termino de seis meses.

Es importante para la presente investigación tener presente como ha evolucionado la rescisión del contrato de arrendamiento al paso de los años y cuál es la directriz que ha seguido derivado de la evolución de la población.

Asimismo, la comparativa de la regulación de la rescisión del contrato de arrendamiento en las entidades federativas permite tener una mejor perspectiva de cómo se contempla esta figura en diversos entes y así poder tener una mejor visión de cómo se podría tener una regulación que brinde mayor certeza jurídica.

# CAPÍTULO TERCERO

## ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 2431 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

### I. ANÁLISIS GENERAL

En este capítulo se abordará la problemática planteada, se hará un breve análisis del artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, se hará una comparativa con la regulación que dicho artículo ha tenido a lo largo del tiempo y con la regulación que tiene en la actualidad con las entidades federativas.

En relación con el tema de estudio, el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, establece: “Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato”.<sup>222</sup>

En el citado artículo se contempla la posibilidad de rescindir el contrato de arrendamiento cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impide el uso de la cosa arrendada. Las legislaciones, de las entidades de la república mexicana son unánimes en dotar con dicha facultad al arrendatario.

Para un mejor análisis se estudiará el texto del artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, dividiéndolo en sus dos supuestos normativos, en primer lugar, el cese de la obligación de pagar la renta derivada del impedimento de usar la cosa arrendada, y en segundo lugar la posibilidad de pedir la rescisión del contrato de arrendamiento por dicha circunstancia.

### II. CESE DE LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DE RENTA

---

<sup>222</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, 207

En cuanto al cese de la obligación de pagar la renta, el Código Civil para el Distrito Federal, es ambiguo, puesto que no establece si dicho cese operará de pleno derecho, o, si por el contrario tiene que ser declarado vía judicial. Por otra parte, el artículo 2433 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone que el derecho contemplado en el artículo materia de estudio es irrenunciable.

La jurisprudencia ha establecido que dicha facultad opera de pleno derecho, pues tal y como se desprende de la tesis con número de registro 339077, basta con que, al momento de entablar un juicio en el cual el arrendador demande el pago de las rentas generadas y no pagadas, el demandado se excepcione aduciendo que dicho incumplimiento fue derivado del impedimento de usar la cosa arrendada, no siendo necesario que previamente el arrendatario inicie una acción para ejercitar el derecho de cese de la renta derivado del impedimento, o incluso, que por la vía no contenciosa le notifique dichos supuestos. La tesis en mención a la letra establece:

ARRENDAMIENTO, INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO EN EL PAGO DE LAS RENTAS POR FUERZA MAYOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE DURANGO).

Habiéndose arrendado un inmueble para la organización de determinados eventos, y demandado el arrendador el pago de determinadas rentas, si el arrendatario se excepciona manifestando que no tiene obligación de pagar las mismas, porque la prohibición de la autoridad municipal para efectuar dichos eventos en el local arrendado le impide el uso del mismo local, debe decirse que la autorización de esa autoridad no puede considerarse previsible porque no tiene un carácter de permanencia y porque el permiso se concede o no discrecionalmente en cada ocasión por la autoridad municipal, y en consecuencia, dado el presupuesto indiscutible de que el inmueble se arrendó para organizar determinados eventos, la falta de autorización, imprevisible como ya se dijo, configura la causa que releva al arrendatario de la obligación de pagar la renta prevista en el artículo 2312 del Código Civil del Estado de Durango que dice: "Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si este dura más de dos meses, podrá pedirse la rescisión del contrato. (Registro digital: 339077)

Ahora bien, en cuanto a esta primera mitad del texto normativo se puede establecer que el mismo genera incertidumbre jurídica a ambas partes, lo anterior en virtud de que si bien es cierto, en circunstancias como la pandemia por SARS-CoV-2 (COVID-19), el impedimento de usar el bien fue un hecho notorio a nivel mundial, también lo es que no todos los impedimentos derivados de caso fortuito o fuerza mayor lo son, por lo cual, al no estar obligado el arrendatario a informar sobre el impedimento de usar la cosa arrendada, podría afectar la esfera jurídica al arrendador.

Se considera lo anterior derivado a que, por regla general el artículo 2111 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone que: “Nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone”.<sup>223</sup>

De lo anterior se concluye que nadie es responsable del caso fortuito a menos que haya dado causa o contribuido a él, que lo haya aceptado o que la ley se lo imponga, por lo cual, al establecer el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, que el arrendatario no está obligado a pagar la renta derivado del impedimento de usar la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, la ley está imponiendo de manera indirecta al arrendador la obligación de absorber la responsabilidad de dicho caso fortuito o fuerza mayor, habiendo una falta de equidad entre las obligaciones y las responsabilidades de las partes, máxime que si bien es cierto el arrendatario no contribuyó a dicho impedimento, tampoco el arrendador lo hizo.

Por lo cual, al imponerle al arrendador la carga de absolver el caso fortuito, éste tiene el derecho de ser notificado sobre el impedimento que el arrendatario tiene de usar el bien otorgado en arrendamiento, para dotar de herramientas al arrendador para hacer frente a la obligación que la propia ley le está imponiendo.

---

<sup>223</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.* p. 185

Asimismo, el derecho de informarle al arrendador sobre el impedimento de usar el bien arrendado también beneficiaría al arrendatario, pues crearía certidumbre jurídica, al no ser sorprendido por una acción intentada en su contra en virtud de la demanda de pago de las rentas generadas por el tiempo que el impedimento estuvo vigente.

Ahora bien, dada la naturaleza de la situación que se pretende se regule, se podría aplicar por analogía lo que dispone el artículo 1796 BIS del Código Civil para el Distrito Federal, el cual a la letra dice:

ARTÍCULO 1796 BIS. - En el supuesto del segundo párrafo del artículo anterior, se tiene derecho de pedir la modificación del contrato. La solicitud debe hacerse dentro de los treinta días siguientes a los acontecimientos extraordinarios y debe indicar los motivos sobre los que está fundada.

La solicitud de modificación no confiere, por sí misma, al solicitante el derecho de suspender el cumplimiento del contrato.

En caso de falta de acuerdo entre las partes dentro de un término de treinta días a partir de la recepción de la solicitud, el solicitante tiene derecho a dirigirse al juez para que dirima la controversia. Dicha acción deberá presentarse dentro de los treinta días siguientes.

Si se determina la procedencia de la acción por ocurrir los acontecimientos a que se refiere el artículo anterior, la parte demandada podrá escoger entre:

I) La modificación de las obligaciones con el fin de restablecer el equilibrio original del contrato según lo determine el juez,

II) La resolución del contrato en los términos del siguiente artículo.<sup>224</sup>

En virtud de lo anterior, se podría establecer que el arrendatario, para ejercer el derecho que el artículo 2431 le otorga, debería dar aviso del impedimento de usar el bien materia de arrendamiento dentro de los treinta días posteriores a que se

---

<sup>224</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.* p. 163.

presentó dicho impedimento, y en caso de que el arrendador no respete tal derecho, se podría ejercitar el mismo ante los Tribunales de la Ciudad de México.

### III. RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En cuanto a la rescisión del contrato de arrendamiento por causa de caso fortuito o fuerza mayor, en las legislaciones de las entidades federativas no se contemplan, ni se han contemplado a lo largo de la historia, mayores requisitos para ejercitar dicha acción, más que el tiempo que tiene que durar dicho impedimento, pese a dicha circunstancia ninguna de ellas establece mayor limite en relación con lineamientos bajo los cuales se pueda ejercitar tal derecho.

En cuanto a la legislación aplicable en la Ciudad de México el artículo 2341 del Código Civil para el Distrito Federal, se encuentra establecido en el Libro Cuarto, Título Sexto del Código Civil para el Distrito Federal, titulado “Del Arrendamiento”, en dicho título no se contemplan más disposiciones tendientes a establecer parámetros bajo los cuales es procedente pedir la rescisión, ni tampoco el término que el arrendatario tiene para ejercer dicho derecho.

En consecuencia, el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, genera incertidumbre jurídica al no ser claro en cuanto a los términos para promover la acción de rescisión del contrato, aunque, si bien es cierto se puede aplicar de manera supletoria el termino fijado para la prescripción de las obligaciones, el cual se encuentra contemplado en los artículos 1162 y 1163, los cuales a la letra dicen:

ARTÍCULO 1162.- Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal.

ARTÍCULO 1163.- Respecto de las obligaciones con pensión o renta, el tiempo de la prescripción del capital comienza a correr desde el día del último pago, si

no se ha fijado plazo para la devolución; en caso contrario, desde el vencimiento del plazo.<sup>225</sup>

Sin embargo, de la interpretación textual de dichos artículos se concluye que la prescripción contemplada en dichos numerales únicamente concierne a la prescripción en cuanto al pago de las rentas generadas y no pagadas, derecho que prescribirá en el término de cinco años a partir del día de pago.

Por lo cual, al intentar aplicar de manera supletoria los artículos 1162 y 1163 al artículo materia de estudio se establecería que el termino para ejercitar la acción de rescisión del contrato de arrendamiento derivado del impedimento para usar el bien arrendado sería de cinco años, circunstancia que es absurda e ineficaz, lo anterior derivado a que:

1) En cuanto al arrendador.

Si se establece que el termino para ejercitar la acción de rescisión es de cinco años, el arrendatario podría continuar en posesión del bien arrendado sin pagar la renta y en una disputa judicial por dilucidar el pago de la renta este podría excepcionarse en el caso fortuito acontecido, aunque hayan pasado tres años y continúe con la posesión del bien arrendado, lo que vulneraría el derecho del arrendador a recibir el pago de la renta establecida por las partes.

2) En cuanto al arrendatario.

Si se establece que el termino para ejercitar la rescisión es de cinco años generaría para el arrendatario incertidumbre, al no saber en qué momento debe ejercitar su acción y dejar un plazo muy amplio en el que este siga teniendo obligaciones a pesar del caso fortuito acontecido.

Por lo anterior, no es factible establecer que el plazo para ejercitar la acción de rescisión derivada del caso fortuito o fuerza mayor sea de cinco años, puesto que generaría incertidumbre jurídica a ambas partes.

---

<sup>225</sup> *Ibidem*, p. 127



De manera análoga a la rescisión del contrato de arrendamiento por impedimento de usar el bien, existe una tesis en la que se aplica en una interpretación integral de la ley, en dicha tesis se aplica el artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual establece:

ARTÍCULO 17.- Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea 4 evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo dura un año.<sup>226</sup>

La tesis en mención fue dictada por la extinta tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y en ella se estableció que el término para ejercitar la rescisión del contrato de arrendamiento por las causas establecidas en el artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal, era de un año, dicha situación la estableció en la tesis con número de registro digital 350367, misma que a la letra dice:

RENTAS, REDUCCIÓN EQUITATIVA DE LAS.

Aun suponiendo que sea aplicable a la obligación de pagar las rentas estipuladas en el contrato de arrendamiento respectivo, la disposición que contiene el artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal, y que concede al obligado el derecho de solicitar la reducción equitativa de su obligación debe decirse que dicho derecho según la parte final de la disposición de referencia, dura un año, y por lo mismo, si el arrendatario estuvo pagando por un término mayor, las rentas estipuladas en el contrato, la autoridad responsable estuvo en lo justo al declarar prescrito su derecho a solicitar la reducción de tales rentas. (Registro digital: 339077)

Otro plazo que por analogía se podría aplicar es el establecido en el artículo 1796 BIS, el cual ya se analizó en el apartado anterior y el cual contempla:

---

<sup>226</sup> *Ídem*, p. 22

ARTÍCULO 1796 BIS. - En el supuesto del segundo párrafo del artículo anterior, se tiene derecho de pedir la modificación del contrato. La solicitud debe hacerse dentro de los treinta días siguientes a los acontecimientos extraordinarios y debe indicar los motivos sobre los que está fundada.

La solicitud de modificación no confiere, por sí misma, al solicitante el derecho de suspender el cumplimiento del contrato.

En caso de falta de acuerdo entre las partes dentro de un término de treinta días a partir de la recepción de la solicitud, el solicitante tiene derecho a dirigirse al juez para que dirima la controversia. Dicha acción deberá presentarse dentro de los treinta días siguientes.

Si se determina la procedencia de la acción por ocurrir los acontecimientos a que se refiere el artículo anterior, la parte demandada podrá escoger entre:

I) La modificación de las obligaciones con el fin de restablecer el equilibrio original del contrato según lo determine el juez,

II) La resolución del contrato en los términos del siguiente artículo.<sup>227</sup>

Del citado artículo se establece que una vez notificados los acontecimientos de los que deriva la modificación de las condiciones bajo las cuales se pactó el contrato, si no existe acuerdo entre las partes, el solicitante tiene que acudir al órgano jurisdiccional para que dirima la controversia, eligiendo si quiere la modificación del contrato o la resolución de este.

Por lo anterior, y a manera de analogía son tres los plazos que se podrán establecer para que el arrendatario ejercite la acción de rescisión del contrato derivado del impedimento de usar el bien arrendado por causa de caso fortuito o fuerza mayor:

1. Cinco años, siendo esta la derivada del artículo 1162 y 1163 del Código Civil para el Distrito Federal, correspondientes al Capítulo de Prescripción.

---

<sup>227</sup> Código Civil para el Distrito Federal, *op. cit.*, p163.

2. Un año, siendo este el término que la ley otorga para el caso de un contrato celebrado con lesión.
3. Treinta días, siendo este el termino fijado en el Código Civil relativo a la imprevisión de los contratos.

Se estima que, el plazo más adecuado por cuanto hace a la analogía de las figuras es el establecido en la teoría de la imprevisión, es decir, treinta días a partir de la notificación, dada la naturaleza del contrato de arrendamiento y para proteger tanto los derechos del arrendador como los del arrendatario a fin de que no se vulneren sus esferas jurídicas.

Por último, es necesario precisar condiciones bajo las cuales se pueda llevar a cabo la acción de rescisión del contrato de arrendamiento derivado del impedimento de usar la cosa arrendada, y para tal efecto se estima que es procedente la aplicación del artículo 1796 TER del Código Civil del Distrito Federal, el cual a la letra dice:

ARTÍCULO 1796 TER. - Los efectos de la modificación equitativa o la rescisión del contrato no aplicarán a las prestaciones realizadas antes de que surgiera el acontecimiento extraordinario e imprevisible, sino que estas modificaciones aplicarán a las prestaciones por cubrir con posterioridad a éste. Por ello tampoco procederá la rescisión si el perjudicado estuviese en mora o hubiere obrado dolosamente.

De lo anterior se desprende que la acción derivada de la modificación de las condiciones en las que se pactó un contrato únicamente debe contemplar las prestaciones realizadas con posterioridad al acontecimiento (en este caso al impedimento) y por ello si la parte agraviada estuviese en mora no procederá tal acción.

#### IV. IMPORTANCIA DE LA PROPUESTA DE REFORMA.

Una vez estudiado el planteamiento del presente trabajo se considera importante mencionar la relevancia que tiene tal investigación, y dicha relevancia

deriva de la propia importancia del arrendamiento tanto a nivel nacional como en lo particular en el territorio de estudio, la Ciudad de México.

De acuerdo con el comunicado de prensa número 493/2021 publicado el 23 de agosto de 2021, emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía “de los 35.3 millones de viviendas particulares habitadas, 57.1% son propias pagadas, 16.4% son rentadas, 14.2% prestadas por familiares, amistades o por el trabajo, 10.7% son propias, pero siguen pagándose y 1.7% está en otra situación”<sup>228</sup> Esto equivale a que alrededor de 5.8 millones de viviendas están siendo ocupados derivada de una relación de arrendamiento.

Ahora bien, en el mismo comunicado se menciona que “5.8 millones de viviendas son rentadas, de las cuales 54.0% tiene un contrato de renta vigente. El principal motivo de renta de vivienda es por no tener acceso a un crédito o no tener recursos económicos con 51.4%”<sup>229</sup>

En cuanto al impacto de la pandemia se menciona que “del total de viviendas, 8.9% reportó que alguno de sus integrantes tuvo dificultad para solventar algún pago ya sea el pago del crédito de vivienda o de la renta”, por lo cual se estima que se regularse de un amañera más efectiva la rescisión del contrato de arrendamiento traería como consecuencia que las personas que tuvieron dificultades para solventar pagos tendrían una oportunidad de equilibrar las prestaciones bajo las cuales se negoció el arrendamiento.

En un artículo titulado *La vivienda en renta: un mercado atractivo en medio de la pandemia* publicado en 2020 en el periódico Expansión se mencionaba que “La firma de consultoría inmobiliaria Softec calculó a principios de 2020 que el país demandará un neto de 19 millones de viviendas nuevas, pues actualmente 75% de su población (130 millones de personas) tiene menos de 40 años. Tan sólo en la

---

<sup>228</sup> Instituto Nacional de Geografía y Estadística. (2021). Encuesta nacional de vivienda (ENVI), 2020. Recuperado de <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>

<sup>229</sup> *Ídem.*

Ciudad de México se calcula una demanda anual de por lo menos 700,000 unidades”<sup>230</sup>.

Esto únicamente por lo que hace a la ocupación de locales para uso habitacional, ahora bien, también existe arrendamiento de locales comerciales, que aunque no existe un dato duro sobre cuantos arrendamientos existen actualmente, según una nota periodística publicada por el periódico *El financiero* titulada “Pandemia deja 37 mil locales vacíos en la CDMX, pese a reactivación” se mencionaba que “la pandemia del coronavirus ha dejado más de 37 mil locales comerciales sin inquilinos”<sup>231</sup> lo que reflejaría que la reforma que se propone repercutiría directamente en estas 37 mil relaciones derivadas del arrendamiento inmobiliario.

---

<sup>230</sup> *Ídem.*

<sup>231</sup> Navarrete, Fernando. (22 de octubre de 2021). Pandemia deja 37 mil locales vacíos en la CDMX, pese a reactivación. *El financiero*. Recuperado de <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/2021/10/22/pandemia-deja-37-mil-locales-vacios-en-la-cdmx-pese-a-reactivacion/>

## CAPÍTULO CUARTO

### I. PROPUESTA DE REFORMA Y CONCLUSIONES.

Por las consideraciones vertidas en la presente tesis se propone reformar el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, mismo que a la letra dice:

Artículo 2431. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Para quedar de la siguiente manera:

Artículo 2431. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada:

I) No se causará renta mientras dure el impedimento, previa la notificación a que se refiere el artículo 1796 BIS del presente Código.

II) Si el impedimento dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato, dicho derecho podrá ejercitarse en los términos y condiciones del artículo antes citado, contado a partir de que dio inicio el impedimento, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 1796 TER del presente Código.

La anterior propuesta se realiza en atención a las siguientes conclusiones:

Primero. El contrato de arrendamiento es un contrato por el cual una persona llamada arrendador cede de manera temporal el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto y en dinero.

Segundo. En caso de que el arrendatario encuentre un impedimento para usar el bien arrendado, el Código Civil para el Distrito Federal, dispone que no se causaran rentas mientras dure el impedimento y si este dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

Tercero. El Código Civil aplicable en la Ciudad de México, no establece cuales son los límites o cuales son los elementos bajo los cuales se puede cesar la renta o pedir la rescisión

Cuarto. Es importante que la legislación establezca con mayor detenimiento las formas en las que se deben ejercitar los derechos que en ella se contemplan, lo anterior para dotar de mejor seguridad jurídica a las partes.

Quinto. En cuanto al cese de rentas se podría establecer que el mismo implique una notificación al arrendador del impedimento que el arrendatario tiene de usar el bien arrendado.

Sexto. En cuanto a la rescisión del contrato derivada el impedimento de usar el bien por sobrevenir caso fortuito o fuerza mayor es importante que se establezca un plazo para ejercitarla.

## II. FUENTES DE INFORMACIÓN

Aguilar Gutiérrez, Antonio, Panorama de la legislación civil en México, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1960.

Amau Moya Federico, Lecciones de derecho Civil II obligaciones y contratos, España, Universitat Jaume, 2008.

Borja Soriano, Manuel, Código Civil Federal comentado, México.

Carreón Limón, Joaquín, "La imprevisión: omisión legislativa como tema pendiente para la suprema Corte", Centro de estudios Constitucionales de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, México, 2020.

Código Civil del Estado de Jalisco, México, 1995.

Código Civil del Estado de México, México, 2002.

Código Civil del Estado de Querétaro, México, 2009.

Código Civil del Estado de Querétaro, México, 2009.

Código Civil del Estado de Yucatán, México, 1993.

Código Civil del Estado de Yucatán, México, 1993.

Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero número 358, México, 1993.

Código Civil del Imperio mexicano, México, 1866.

Código Civil español, España, 1889

Código Civil para el Distrito Federal y territorio de la Baja California, México, 1884

Código Civil para el Distrito Federal y territorios de Baja California de 1870, México, 1970.

Código Civil para el Distrito Federal, 2009.

Código Civil para el Distrito Federal, México, 1928.

Código Civil para el Distrito Federal, México, 1928.



Código Civil para el Distrito Federal, México, Editorial SISTA, 2018.

Código civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la república en materia federal, México, 1928.

Código Civil para el Estado de Aguascalientes, México, 1947.

Código Civil para el Estado de Baja California, México, 1974.

Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, México, 2019.

Código Civil para el Estado de Coahuila, México, 1999.

Código Civil para el Estado de Guanajuato, México, 1967.

Código Civil para el Estado de Hidalgo, México, 1940.

Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, México, 2008.

Código Civil para el Estado de Nayarit, México, 1981.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, México, 1935.

Código Civil para el Estado de Oaxaca, México, 1944.

Código Civil para el Estado de Quintana Roo, México, 1980.

Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, México, 1946.

Código Civil para el Estado de Sinaloa, México, 1940.

Código Civil para el Estado de Sonora, México, 1949.

Código Civil para el Estado de Tabasco, México, 1997.

Código Civil para el Estado de Tamaulipas, México, 1986.

Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, México, 1932.

Código Civil para el Estado de Zacatecas, México, 1986. Código Civil para el Soberano Estado de Oajaca, México, 1828.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, México, 1996.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, México, 1993.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, México, 1985.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, México, 1976.

Código Civil, México, 1948.

Código de Comercio, 1889.

Cruz Barney, Óscar, "La codificación en México", Historia del derecho. Memoria del Congreso Internacional de Culturas y Sistemas Jurídicos Comparados, México, 2005.

Domínguez Martínez, Jorge A., "Orden público y autonomía de la voluntad", Cien años de derecho civil en México 1910-2010 Conferencias en homenaje a la Universidad Nacional Autónoma de México por su centenario, México, 2011.

Escobedo Díaz de León, Manuel Gregorio, Tercer curso de derecho civil. Contratos, México, Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2017.

Galindo Garfias, Ignacio, "La frustración del fin del contrato", Estudios Jurídicos que en homenaje a Antonio de Ibarrola Aznar presenta el Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1996.

Garrigo Gómez, María Isabel, Lo que queda del principio clásico Pacta Sunt Servanda.

González Alcántara, Juan Luis, Derechos del arrendador, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2000.

Gutiérrez y González, Ernesto, Derecho de las obligaciones, 19 edición, México, Porrúa, 1961.

Icaza Dufour, Francisco, "Breve reseña de la legislación civil en México, desde la época pre-cortesina hasta 1854", Revista Jurídica Anuario del Departamento

de Derecho de la Universidad Iberoamericana, México, Departamento de Derecho, 1972.

Instituto Nacional de Geografía y Estadística. Encuesta nacional de vivienda (ENVI), 2020. 2021. Recuperado de <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>

Ley 7527, General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Costa Rica, 1995.

Ley de Arrendamientos Urbanos, España, 1994.

Ley General de Títulos y operaciones de Crédito, México, 1932.

Li, Yun, “Estudio sobre la resolución del contrato desde la perspectiva del derecho comparado bajo el contexto de la modernización del derecho contractual”, *Revista de derecho privado*, México, número 16, 2019.

López Monroy, José de Jesús, *La cláusula “rebus sic stantibus o teoría de la imprevisión”*, México, Facultad de Derecho, 2016.

Martínez Alfaro, Joaquín, *Teoría de las obligaciones*, 2ª. Edición, México, Porrúa, 1991.

Martínez de Morentin, María de Lourdes, *Sobre la construcción del principio pacta sunt servanda rebus sic stantibus, su aplicación a los contratos y estado actual de la cuestión*. *Revue internationale des droits de l'antiquité*, 1948.

Miramón Parra, Araceli, “Teoría de las nulidades e ineficacias del acto jurídico”, *Cien años de Derecho Civil en México*, México, 2011.

Navarrete, Fernando. *Pandemia deja 37 mil locales vacíos en la CDMX, pese a reactivación*. *El financiero*. 21 de octubre de 2021. Recuperado de <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/2021/10/22/pandemia-deja-37-mil-locales-vacios-en-la-cdmx-pese-a-reactivacion/>

Ortiz Blanco, Gonzalo Manuel, “Categorías de ineficacia en el derecho civil”, *Revista mexicana de derecho*, México, número 8, 2006.

Quinta Época, Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXXX, página 337.

Quinta Época, Semanario Judicial de la Federación. Tomo LXXIX, página 1006.

Robles Farias, Diego, Teoría general de las obligaciones, México, Oxford, 2011.

Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil IV Contratos, 27 edición, México, Porrúa, 1962.

Sánchez Bejarano, Manuel, Obligaciones civiles, 6ª edición, México, Oxford University, 2010.

Sánchez Medal, Ramón, De los contratos civiles, 24 edición, México, Porrúa, 2011.

Tesis: 1a./J. 31/2001, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, Julio de 2001, página 352

Tesis: 4.258-19, Corte de Casación de Chile, Chile, 2021.

Tesis: I.8o.C. J/14, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XV, mayo de 2002, p. 951

Tesis: XVI.1o. J/14, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época.

Torres Estrada, Alejandro, Derecho contemporáneo mexicano, México, McGraw-Hill e Interamericana Editores S.A. DE C.V., 2012.

Treviño García, Ricardo, Los contratos civiles y sus generalidades, México, McGraw-Hill/Interamericana editores S.A. DE C.V., 2008.

Ventura, Gabriel B., Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos, Argentina, Colegio de Abogados y Procuradores, 2020.

Zamora y Valencia, Miguel Á., Contratos civiles, 13 edición, México, Porrúa, 1981.