



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FACULTAD DE DERECHO

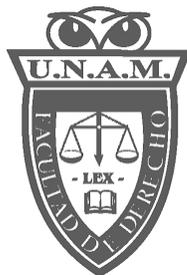
TÍTULO DE LA TESIS

**LA DECADENCIA DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN,
UNA PUERTA ABIERTA A LAS TÁCTICAS
DILATORIAS EN LOS PROCESOS DE LAS
CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO PARA CASA - HABITACIÓN**

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

**PRESENTA:
AVERTANO GONZÁLEZ NÚÑEZ**

**ASESOR:
MARÍA DEL CARMEN MONTOYA PERÉZ**



CIUDAD DE MÉXICO, 2023



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.



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL.

OFICIO INTERNO:
SEMCIV/128/2023

ASUNTO: Aprobación de tesis.

MTRA. IVONNE RAMÍREZ WENCE
DIRECTORA GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN ESCOLAR, UNAM
P R E S E N T E

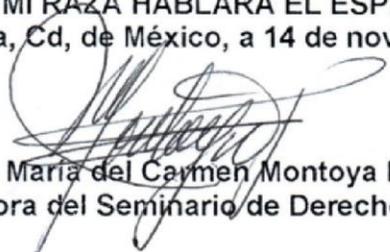
El alumno **AVERTANO GONZÁLEZ NÚÑEZ** con número de cuenta **089215751**, elaboró bajo la asesoría y responsabilidad de la **Mtra. María del Carmen Montoya Pérez**, la tesis denominada **LA DECADENCIA DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN, UNA PUERTA ABIERTA A LAS TÁCTICAS DILATORIAS EN LOS PROCESOS DE LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA CASA HABITACIÓN** y que consta de 231 fojas útiles.

La tesis de referencia en mi opinión satisface los requisitos reglamentarios respectivos por lo que con apoyo en la fracción VIII del artículo 10 de los lineamientos para el funcionamiento de los seminarios de esta Facultad de Derecho, se otorga la aprobación correspondiente y se autoriza su presentación al jurado recepcional en los términos del Reglamento de Exámenes Profesionales de esta Universidad.

El interesado deberá iniciar su trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquel en que le será entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional. Dicha autorización no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo que se autoriza conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedido por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de esta Facultad.

Reciba un cordial saludo.

“POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU”
Cd, Universitaria, Cd, de México, a 14 de noviembre del 2023


Mtra. María del Carmen Montoya Pérez
Directora del Seminario de Derecho Civil.

TODO PARECE IMPOSIBLE HASTA QUE SE LOGRA

NELSON MANDELA

SIEMPRE ES EL MOMENTO APROPIADO PARA HACER LO QUE ES CORRECTO

MARTIN LUTHER KING

A mi abuelito.

Papa Aver, Albertano Núñez Esquivel

Aquel hombre ejemplo de vida, que con su constancia y perseverancia inculco en mí la lealtad, el respeto, la honorabilidad y el amor por la justicia, quien sembró en lo más profundo de mí ser el amor por esta linda profesión.

“Misión cumplida Secre”

A mí querida abuelita

Mamá “pachis” Francisca Almeida Flores

Por ser un ejemplo de vida tolerancia y mucho amor.

A mi madre.

Amada Núñez Almeida

Aquella mujer quien siempre pone todo su esfuerzo para forjar con temple, un ser humano responsable y de provecho a base de amor, cariño, ternura, respeto y paciencia.

A mi padre.

Fulgencio González Jiménez

A quien muy a su manera y estilo particular impulso mis ideales.

A mis hijos.

Ángel Fernando y América Alexandra González Correa.

Gracias por todo su amor, cariño, paciencia, por estar a mi lado en todo momento ya sea bueno o malo, simplemente los amo.

A mi bebé hermoso.

Te espero con todo el amor de mi vida, querido nieto (a).

A mi hermano y su esposa.

Sergio González Núñez.

Verónica Vera Beltrán.

Gracias por su apoyo en todo momento.

A mi sobrino.

Leonardo González Vera.

Te amo pollo, mi gran contrincante en el box.

A mis tías y primos maternos.

A mi tío Rosendo Núñez Almeida.

Gracias por la confianza brindada, pero sobre todo por dar la base para el tema de esta investigación.

El maestro deja una huella para la eternidad, nunca puede decir cuando se detiene su influencia.

Henry Adams

Dra. María del Carmen Montoya Pérez.

En agradecimiento por todas sus enseñanzas, dentro y fuera del seminario, pero sobre todo por la confianza brindada a mi persona y más aún por el apoyo invaluable e incondicional para la elaboración de la presente investigación.

“Excelente ser humano”.

Al licenciado, Amado Romero Flores.

Querido maestro, compañero, compadre y amigo, eternamente agradecido por todas tus enseñanzas brindadas.

A la Licenciada, María del Pilar Flores González.

Guía y amiga en mi pasantía.

A todos y cada uno de mis maestros en todos los niveles escolares.

A todos ellos ¡MUCHAS GRACIAS!

Índice

| | |
|--|----|
| I. INTRODUCCIÓN | I |
| CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICO – LEGISLATIVOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. | |
| 1 Derecho Romano..... | 2 |
| 1.1 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. | 4 |
| 1.1.1 <i>Locatio conductio</i> | 4 |
| 1.1.1.1 La etimología de la <i>Locatio Conductio</i> | 4 |
| 1.1.1.2 El concepto de <i>locatio conductio</i> (Arrendamiento en Roma). | 6 |
| 1.1.1.3 Tipos de <i>locatio conductio</i> (Modalidades)..... | 7 |
| 1.1.1.3.1 <i>Locatio Conductio Rei</i> (Arrendamiento de cosas)..... | 7 |
| 1.1.1.3.2 <i>Locatio conductio operarum</i> (Contrato de servicios)..... | 8 |
| 1.1.1.3.3 <i>Locatio conductio operis</i> (contrato de obra)..... | 9 |
| 1.1.1.4 Origen de la <i>locatio conductio</i> (Contrato de Arrendamiento)..... | 10 |
| 1.1.1.5 Los elementos de la <i>locatio conductio</i> | 11 |
| 1.1.1.5.1 Sujetos, <i>locator</i> y <i>conductor</i> | 12 |
| 1.1.1.5.2 Acuerdo de voluntades..... | 12 |
| 1.1.1.5.3 La cosa objeto de la <i>locatio conductio</i> | 13 |
| 1.1.1.5.4 <i>Merced</i> , precio o contraprestación. | 13 |
| 1.1.1.6 Características de la <i>locatio conductio</i> (arrendamiento) | 13 |
| 1.1.1.6.1 Oneroso. | 13 |
| 1.1.1.6.2 Bilateral..... | 13 |
| 1.1.1.6.3 Consensual. | 14 |
| 1.1.1.6.4 De buena fe. | 14 |
| 1.1.1.6.5 Transitorio..... | 14 |
| 1.1.1.7 duracion de la <i>locatio conductio</i> o Contrato de Arrendamiento.. | 14 |
| 1.1.1.8 Derechos y obligaciones del <i>locator</i> y <i>conductor</i> | 15 |
| 1.1.1.9 Protección procesal del <i>locator</i> y <i>conductor</i> | 17 |
| 1.1.1.10 Extinción de la <i>locatio conductio</i> | 18 |
| 1.1.2 <i>La relocatio tacita</i> | 19 |
| 1.1.2.1 Ambito de aplicacion | 21 |
| 1.1.2.2 ¿Prorroga o renovacion?..... | 22 |
| 1.2 LAS SIETE PARTIDAS..... | 24 |
| 1.3 REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO INDIANO..... | 27 |
| 1.4 El Contrato de arrendamiento en los Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928. | 30 |

| | |
|---------------------------------|----|
| 1.4.1 Código Civil de 1870..... | 30 |
| 1.4.2 Código Civil de 1884..... | 33 |
| 1.4.3 Código Civil de 1928..... | 34 |

CAPITULO II CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.1 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

| | |
|--|----|
| 2.1.1 Gramatical. | 37 |
| 2.1.2 Doctrinal. | 37 |
| 2.1.3 Legislativo. | 39 |
| 2.1.4 Jurisprudencia. | 40 |
| 2.1.5 Concepto que se propone..... | 41 |
| 2.1.6 Las características..... | 43 |
| 2.1.7 Clasificación. | 46 |
| 2.1.7.1 Por la materia legal que lo rige. | 46 |
| 2.1.7.1.1 Mercantil. | 46 |
| 2.1.7.1.2 Administrativo. | 46 |
| 2.1.7.1.3 Civil. | 46 |
| 2.1.7.2 Por el objeto sobre el cual recae. | 47 |
| 2.1.8 Los elementos del contrato de arrendamiento. | 48 |
| 2.1.8.1 Elemento personal..... | 48 |
| 2.1.8.1.1 Arrendador. | 48 |
| 2.1.8.1.2 Capacidad del arrendador. | 48 |
| 2.1.8.1.3 Legitimación del arrendador. | 52 |
| 2.1.8.1.4 Arrendatario. | 53 |
| 2.1.8.1.5 Capacidad del arrendatario. | 53 |
| 2.1.8.2 Elemento real del contrato de arrendamiento. | 54 |
| 2.1.8.2.1 La cosa. | 54 |
| 2.1.8.2.2 El precio. | 55 |
| 2.1.8.2.3 El tiempo. | 59 |
| 2.1.8.3 Elemento formal del contrato de arrendamiento..... | 61 |
| 2.1.9 Derechos del arrendador..... | 62 |
| 2.1.10 De las obligaciones del arrendador..... | 67 |
| 2.1.11 De los derechos del arrendatario. | 70 |
| 2.1.12 Las obligaciones del arrendatario. | 72 |
| 2.1.13 Los derechos especiales del arrendatario..... | 74 |
| 2.1.13.1 Derecho de preferencia. | 74 |
| 2.1.14 La tácita reconducción..... | 76 |
| 2.2 El subarrendamiento..... | 77 |
| 2.2.1.Características del subarrendamiento..... | 84 |
| 2.3 Las causas de terminación del contrato de arrendamiento..... | 86 |

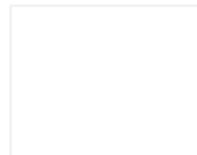
| | |
|--|-----|
| 2.4 De la rescisión del contrato de arrendamiento..... | 94 |
| 2.5 Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación..... | 98 |
| 2.5.1 Aspectos del contrato de arrendamiento..... | 99 |
| 2.5.1.1 Aspecto social..... | 99 |
| 2.5.1.2 Aspecto económico. | 100 |
| 2.5.1.3 Aspecto político..... | 101 |
| 2.5.1.4 Aspecto jurídico..... | 101 |
| 2.5.2 Características de la legislación..... | 103 |
| 2.5.3 Elementos esenciales. | 104 |
| 2.5.4 Elementos de validez..... | 107 |
| 2.6 Del arrendamiento de fincas destinadas al comercio o, a la industria..... | 111 |
| 2.7 De las consecuencias y repercusiones en el incumplimiento del contrato..... | 113 |
| 2.7.1 La mora en el contrato de arrendamiento..... | 124 |
| 2.7.1.1 Consecuencia y efectos de la constitución en mora..... | 124 |
| CAPITULO III LA TÁCITA RECONDUCCIÓN Y LAS CONTROVERSIAS EN | |
| MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE FINCAS URBANAS | |
| DESTINADAS A CASA - HABITACION | |
| 3.1 Concepto de tácita reconducción..... | 127 |
| 3.1.1 Gramatical. | 128 |
| 3.1.2 Doctrinal. | 131 |
| 3.1.3 Legislativo. | 132 |
| 3.2 JURISPRUDENCIA..... | 132 |
| 3.3 CONCEPTO QUE SE PROPONE | 134 |
| 3.3.1 Elementos del concepto propuesto. | 134 |
| 3.3.1.1 Manifestación tacita o implícita de la voluntad..... | 134 |
| 3.3.1.2 Consentimiento tácito o implícito derivado de hechos indubitables que demuestran la intención de ambas partes de continuar con el arrendamiento..... | 135 |
| 3.3.1.3 Prórroga y renovación del contrato de arrendamiento primigenio. | 135 |
| 3.4 LAS CONTROVERSIAS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, EN LOS INMUEBLES DESTINADOS AL USO DE CASA - HABITACIÓN..... | 139 |
| 3.4.1 Regulación..... | 139 |
| 3.4.2 Principios que rigen al procedimiento. | 141 |
| 3.4.2.1 Principio de preclusión..... | 142 |
| 3.4.2.2 Principio de contradicción..... | 143 |
| 3.4.2.3 Principio de igualdad de partes..... | 144 |
| 3.4.2.4 Principio de congruencia y defensa..... | 145 |
| 3.4.2.5 Principio de lealtad y probidad..... | 147 |
| 3.4.2.6 Principio de audiencia oralidad (inmediación y concentración)..... | 149 |
| 3.4.2.7 Principio de celeridad procesal..... | 152 |
| 3.4.2.8 Principio de tutela judicial efectiva..... | 153 |
| 3.4.2.9 Principio de Buena Fe..... | 154 |

| | | |
|-------|--------------------------------------|-----|
| 3.4.3 | Jurisprudencia..... | 155 |
| 3.4.4 | Concepto que se propone..... | 157 |
| 3.5. | Concepto de tácticas dilatorias..... | 158 |
| 3.5.1 | Gramatical..... | 158 |
| 3.5.2 | Doctrinal..... | 158 |
| 3.5.3 | Legislativo..... | 159 |
| 3.5.4 | Jurisprudencia..... | 159 |
| 3.5.5 | Concepto que se propone..... | 160 |

CAPITULO IV. LA DECADENCIA DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN, UNA PUERTA ABIERTA A LAS TACTICAS DILATORIAS EN LOS PROCESOS DE LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA CASA-HABITACIÓN.

| | | |
|----------|---|-----|
| 4.1 | El Contrato De Arrendamiento y la tácita reconducción en la legislación mexicana vigente..... | 163 |
| 4.1.1. | Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos..... | 165 |
| 4.2 | Código Civil para la Ciudad de México..... | 170 |
| 4.2.1 | Análisis dogmático, de la Institución de la tácita reconducción en la actualidad y su aplicación a los arrendamientos destinados al uso de casa habitación..... | 170 |
| 4.2.2. | La regulación de la temporalidad (plazo), en los artículos 2478, 2484 y 2487 en el Código Civil para la Ciudad De México..... | 171 |
| 4.2.2.1. | De la continuación del arrendamiento..... | 172 |
| 4.2.2.2. | De los plazos legales máximos..... | 174 |
| 4.2.2.3. | Requisitos para que se de y opere la tácita reconducción..... | 174 |
| 4.2.2.4. | La prórroga legal forzosa..... | 175 |
| 4.2.2.5. | Del consentimiento del arrendador para la operación de la tácita reconducción..... | 176 |
| 4.2.2.6. | Los efectos de la tácita reconducción frente a terceros..... | 176 |
| 4.3 | De la decadencia de la tácita reconducción..... | 177 |
| 4.4 | Exposición de motivos, causas y consecuencias..... | 180 |
| 4.5 | De las controversias del arrendamiento inmobiliario en la legislación mexicana vigente..... | 187 |
| 4.5.1 | Constitución Política para la Ciudad de México..... | 187 |
| 452 | Código Civil para la Ciudad de México..... | 189 |
| 4.5.3 | Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México..... | 189 |
| 4.5.3.1 | El Juicio de Arrendamiento (De las controversias del arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas al uso de casa habitación)..... | 189 |

| | |
|---|-----------|
| 4.6. Analisis personal interpretativo del tema que se propone en la presente investigacion jurídica..... | 193 |
| 4.6.1. Análisis teorico..... | 195 |
| 4.6.2. Análisis práctico..... | 196 |
| 4.6.3. ¿Qué son y como operan las taticas dilatorias en los juicios especiales de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario?..... | 197 |
| 4.7. Argumentacion y sustento del analisis teorico páctico..... | 199 |
| 4.7.1. Del ¿Por que?, ¿Cuándo?, y ¿Donde?, se presentan las taticas dilatorias en los procedimientos de arrendamiento inmobiliario..... | 202 |
| 4.7.2. Analisis y comentarios sobre casos prácticos..... | 203 |
| CONCLUSIONES..... | . 218 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | 226 |
| ANEXOS | |



I.- Introducción.

Uno de los contratos más utilizados en nuestro medio, pero que a la vez genera múltiples problemas judiciales, es el contrato de arrendamiento. Esto se debe a varios motivos y factores. Entre ellos podemos señalar a la imprecisión en la redacción de las cláusulas incorporadas, así como a la omisión de algunas estipulaciones fundamentales para reglamentar debidamente sus efectos. Todo ello da lugar a que ante el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes, origine incertidumbre sobre la manera de resolver las discrepancias y controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

Desde luego, uno de los constantes problemas que enfrentan día con día aquellas personas que mediante esta figura jurídica, cede en su carácter de arrendador, y han otorgado el uso y goce de algún bien inmueble para el uso de casa habitación, a otra persona con la intención de recibir un pago por la transmisión de la posesión, es el desconocimiento del proceso que deben de realizar ante las autoridades jurisdiccionales, para el caso en el que el arrendatario incumple en la medida en que se obligó en dicho acuerdo de voluntades, lo que conlleva lógicamente a conflictos, demandas y búsqueda de resoluciones por parte de los juzgadores y tribunales especializados, en este caso a nivel local ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

Así tenemos que actualmente la claridad en las disposiciones de un contrato de arrendamiento es de suma importancia, tanto para el arrendador como para el arrendatario, en virtud de que gracias a este:

- Se previenen futuros inconvenientes y/o controversias en la medida de lo posible.
- Se evita establecer acuerdos confusos.
- Se impide que se actualice cualquiera de los supuestos establecidos en la Ley de Extinción de Dominio y el la Ley Federal para la Prevención e identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

Por lo que de manera general, se detallaran los pasos a seguir para hacer efectivo el pago y restitución de la posesión que fuera otorgado por un arrendador a un arrendatario o cuando existan controversias en materia de arrendamiento inmobiliario generadas primordialmente a partir de la aplicación de la figura jurídica denominada tacita reconducción.

Asimismo la presente investigación pretende aportar ideas y puntos de vista personales obtenidos durante el trascurso de la formación profesional del sustentante, que permitan prever y/o evitar las situaciones de conflicto que puedan presentarse ante los juzgados del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

Para lograr dicho propósito, en la primera parte de nuestra investigación (Capítulo I), se analizan los antecedentes históricos - legislativos, referentes al contrato de arrendamiento, dónde se sigue una temática coherente y sistemática, para obtener el conocimiento básico sobre la materia, y, lógicamente inherente a las controversias del arrendamiento inmobiliario, sin dejar de atender a los orígenes del citado contrato en el Derecho Romano, y que trascendieron desde luego a la legislación mexicana, motivo por el cual se dan algunas

definiciones previstas en el Digesto, en donde se refiere al contrato locativo, como un acuerdo de voluntades, consensual y cuyo contenido no siempre es de fácil interpretación, debido a las múltiples facetas, y a la diversidad de actividades en las que los romanos utilizaban a la denominada *locatio conductio* (contrato de arrendamiento). Así de esta manera se estudiarán y expondrán los conceptos relativos a la figura jurídica a analizar, pasando por los tipos o modalidades de la *Locatio conductio*, sus características, principios rectores, derechos y obligaciones de las partes intervinientes en el contrato, particularidades, formas de terminación, acciones y protección procesal, sin dejar de mencionar ni mucho menos dejar lado la prórroga o renovación del contrato de arrendamiento, a través de la *relocatio tacita* (tácita reconducción), figura central y medular de la presente investigación.

En este orden de ideas continuaremos con el análisis de las figuras señaladas (contrato de arrendamiento y tácita reconducción) en diversos momentos históricos y cuerpos legislativos como son las Siete Partidas de Alfonso décimo “el Sabio”, el Derecho Indiano, hasta llegar a la etapa de la Codificación en nuestra legislación mexicana, donde se expondrán de manera breve y sucinta, las disposiciones y regulaciones, así como los antecedentes normativos de los diversos cuerpos legislativos, entre los que se menciona a los Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928.

De lo histórico pasamos a examinar al contrato de arrendamiento (Capítulo II), y posteriormente a la tácita reconducción, figuras centrales de la presente indagación, donde trataremos de ahondar en los conceptos, requisitos y características, vertidos por la doctrina, la legislación y la jurisprudencia, asimismo presentaremos opiniones personales, tratando de aportar nuestro propio concepto, siempre respetando las bases fundamentales y estudios de los diversos autores mencionados.

Por otro lado dentro del presente capítulo, deliberaremos sobre las partes que intervienen en el pacto arrendaticio (arrendador y arrendatario), exponiendo sus facultades, derechos y obligaciones de cada uno de ellos de manera correlativa, a través del examen particular, dónde se analizarán, los diversos temas relativos a la capacidad, legitimación, desde luego dentro del citado examen escudriñaremos en lo relativo a los elementos reales del contrato de arrendamiento (cosa, precio y tiempo), así como del elemento formal del mismo. Revisando con especial detenimiento, los comentarios vertidos por la doctrina sobre los diversos temas y las disposiciones legales contenidas en el Código Civil para la Ciudad de México.

En este orden de ideas no debe pasar inadvertido, que, nos permitimos realizar la debida complementación respecto de cada temática, con los comentarios vertidos consistentes en la invocación de criterios de los Tribunales Colegiados, Jurisprudencias y de las Resoluciones a las Contradicciones de Tesis, emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación. A efecto de que no se generen dudas ni falta de certidumbre o de seguridad en cada uno de los temas mencionados.

También se realizarán observaciones a diversas figuras jurídicas como es el caso del contrato de subarriendo y el contrato relacionado con la garantía como lo es el de fianza, que es de naturaleza accesoria.

Asimismo, en la segunda parte de este texto, se transcriben los artículos del Código Civil, que regulan este contrato, acompañándolos de con las respectivas concordancias normativas no solo del Código Civil, sino también del Código Procesal Civil ambos aplicables para la Ciudad de México, y de distintas normas que se relacionan a este contrato como lo es el Código de Comercio.

La tercera parte de esta investigación (capítulo III), reúne los conceptos y características relativos a la figura central de estudio la denominada tácita reconducción, a la prorroga y renovación del contrato, haciendo especial énfasis en sus diferencias, características y requisitos de operatividad, donde se darán estipulaciones mucho más específicas a las realizadas con anterioridad en los capítulos primarios, atendiendo a las circunstancias del tiempo, espacio, lugar y sujetos de derecho que intervienen en el contrato de arrendamiento así como de la figura denominada tácita reconducción.

Finalmente en la cuarta parte (Capítulo IV), y ya inmersos en el procedimiento, se aborda el tema relativo al juicio de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario para casa habitación, dónde se destacan los principios que rigen el procedimiento, como es la concentración a efecto de que las pruebas puedan recibirse y desahogarse en una sola audiencia, y en la misma emitirse los alegatos no debe pasarse por alto que como un acto procesal preliminar se trata de avenir a las partes a que lleguen a un arreglo conciliatorio, y en caso de no lograrse, pasar a la etapa de admisión de pruebas con las indicaciones de su preparación.

Desde luego se analizará el proceso judicial como tal, la presentación de la demanda, la contestación a la misma, la mediación para una amigable composición y en caso de no ser fructífera, el periodo probatorio, la preparación, práctica y recepción de la prueba su desahogo, los alegatos y la sentencia que debe pronunciarse a la brevedad posible.

Una de las etapas más importantes en la materia de las controversias del arrendamiento inmobiliario la constituye en el procedimiento, la relativa al despacho de mandamiento de ejecución para el caso de falta de pago de rentas, la cual por obvias razones será examinada.

Por otro lado se abordaran los temas relativos a la impugnación de la sentencia, tal es el caso de la apelación, el amparo y la revisión de este último, es preciso mencionar que algunos de estos temas se analizaran de manera muy superficial debido a su extensión y, a que no son parte propiamente de la materia de investigación del presente trabajo.

Una vez concluido el estudio de la etapa procedimental, abordaremos, ya con los conocimientos obtenidos, el análisis de las diversas opiniones doctrinales, la legislación y los criterios Jurisprudenciales, así como la experiencia personal, el tema medular de la investigación tocante a la decadencia de la tácita reconducción, donde expondremos el examen, relativo a su funcionalidad, operatividad, utilización, reglamentación e implementación, su posterior decadencia, la repercusión y consecuencias que genera, ante las diversas controversias de arrendamiento inmobiliario, a partir de su implementación.

Finalmente se propone conjuntamente con el análisis teórico y práctico, una serie de ejemplos, tomados de la vida cotidiana así como las posibles soluciones a los mismos, concluyendo con los resultados de nuestra investigación y la resolución de la hipótesis planteada.



CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICO – LEGISLATIVOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1 Derecho Romano.

¿Por qué comenzar con el derecho romano? ¿Cuál es su importancia y trascendencia? ¿Qué influencia tiene en el Derecho Mexicano? estas y otras interrogantes trataran de ser dilucidadas en la presente investigación, ya que de la resolución de las mismas dependerá en gran medida el desarrollo y análisis del tema principal planteado.

¿Por qué comenzar con el Derecho Romano?

Para dar inicio mencionaremos que el Derecho Romano tuvo su vigencia desde la fundación de Roma (según la tradición, el 21 de abril de 753 a. C.) hasta mediados del siglo VI d. C., época en la que tuvo lugar la labor compiladora del emperador Justiniano, que desde el Renacimiento se conoció con el nombre de *Corpus Iuris Civilis* (Cuerpo del Derecho Civil). Destaca por su complejidad jurídica y por su profunda influencia en la ciencia del derecho y suele considerarse el texto legal más influyente de la historia de la humanidad

El estudio del derecho Romano aporta una visión global de un sistema jurídico. Basado en la lógica que lo estructura, el mismo representa el génesis de la mayoría de los derechos, deberes, terminología y procedimientos que se utilizan hoy en día, en su momento el Derecho Romano surgió como fundamento para regular las relaciones sociales a través de la elaboración y cumplimiento de leyes en sociedad con la finalidad de lograr un desarrollo económico, social y político. Siendo así que durante el gobierno de Justiniano I (527-565) en el Imperio de Oriente, época en la que se realiza la Compilación Justiniana, considerada la recopilación más importante en cuanto a las figuras e instituciones jurídicas del Derecho Romano ya que su trascendencia radica, precisamente en que permitió conocer el contenido, la aplicación, desenvolvimiento y uso de las mismas en la antigua Roma, siendo la base esencial para los sistemas jurídicos modernos. Fue recopilada por orden del emperador bizantino, por ello también es conocida como Código de Justiniano. La obra fue publicada por el jurista Dionisio Godofredo en 1583. Esta obra escrita jurídica es una recopilación de Constituciones Imperiales y Jurisprudencia Romana que data desde el año 117 al 565 d. de C. Y está compuesta por *el Codex Repetitae Praelectionis, la Digesta Sive Pandectae, las Institutas y las Novellae Constitutiones*.¹ En otras palabras, el Código, las cincuenta decisiones, el Digesto o Pandectas, las Instituciones y las Novelas. Que dan pie para ser la base del Derecho Romano.

Luego entonces, podemos afirmar que el Derecho Romano y sus instituciones fueron el conjunto de disposiciones de carácter jurídico que rigió a los romanos y a los pueblos por

¹Aspe Figueroa, Mg. Frank, *Historia del Derecho “La práctica hace al maestro”* file:///c:/users/hogar/dropbox/mi pc(laptop-chq3lupk)/documents/ [Capítulo IV. La recepción del Derecho Común y las Siete ..., <http://vinculacion.ucsh.cl> > wp-content > uploads. PDF. [12 de mayo de 2022]

ellos conquistados a lo largo de su historia. Y que sin duda alguna el cambio jurídico que le dio al mundo el Código de Justiniano es la razón más relevante para su estudio.

¿Cuál es su importancia y trascendencia?

Como primer argumento hemos de mencionar que el Derecho Romano sirve para formar el razonamiento jurídico y es la base del derecho civil vigente en nuestro país, sin embargo su importancia y trascendencia va más allá, de ser un simple antecedente, ya que la tradición romanista no solo brinda fuentes jurídicas a las que por obligación debemos acudir, sino que, además aporta soluciones jurídicas nuevas a problemas muy antiguos arraigados en la sociedad, en diversas materias no solo de carácter civil, sino que abarca diversas ramas del derecho, tales como son las de índole penal, administrativo, fiscal, laboral, de responsabilidad civil profesional, contractual y agraria. Principios y criterios válidos para afrontar los diversos problemas con una tradición y fundamentación que data de hace más de veinte siglos.

No debemos olvidar que las instituciones romanas más importantes como son la posesión, propiedad, la propia noción de derecho individual o de sujeción del poder a la norma, la jurisprudencia, la doctrina, el lenguaje jurídico propiamente dicho a través de conceptos y tratados son y serán el fundamento legal de todo derecho positivo actual.

Qué más podemos argumentar si los pretores, tribunos, magistrados, senadores y jurisprudentes lo vieron todo, lo conocieron todo y aun cuando muchas cosas hayan cambiado la condición humana subsiste y ahí siguen los deudores pertinaces, los socios desleales, los contratos oscuros, los matrimonios dudosos o las magistraturas y sentencias escandalosas. Y como mencionamos anteriormente en estas situaciones radica la importancia y trascendencia del estudio del Derecho Romano en su vigencia para aportar soluciones efectivas a problemas añejos.

¿Qué influencia tiene en el Derecho Mexicano?

En obvio de repeticiones innecesarias hemos de manifestar que precisamente la influencia del Derecho Romano en nuestro país, como lo es en toda América Latina y en los países donde se aplica o aplicó el Derecho Romano - Germánico, es fundamental para la formación del jurista moderno, aunque ya no se encuentra vigente se sigue invocando en los juzgados, sobre todo cuando el Derecho Positivo tiene lagunas y cuando se requiere reforzar el articulado del Código Civil, con las doctrinas de Ulpiano, Paulo, Modestino y demás jurisconsultos. Ya que los romanos resolvieron los problemas con la mayor simplicidad y sencillez.

1.1 El contrato de arrendamiento.

1.1.1 *Locatio conductio.*

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad el estudio de la institución denominada tácita reconducción, sin embargo es menester que para su conocimiento, análisis y desarrollo, conozcamos sus antecedentes, de ¿dónde nace?, ¿cuándo surge?, ¿cuál es su finalidad?, ¿tiene un representación primaria, secundaria o tal vez accesoria?, etcétera, bueno pues para resolver todas estas interrogantes es indispensable que estudiemos otro concepto jurídico de gran trascendencia e importancia, el contrato de arrendamiento, ya que de este, en particular depende el nacimiento de nuestra figura jurídica a examinar, y el cual tiene sus antecedentes más importantes en la Roma antigua, pues bien, recordemos que nuestro actual Derecho y régimen mexicano, tiene sus orígenes en la evolución del Derecho Español y este, a su vez tiene su base en los sistemas legales romanos, los cuales han proveído de innumerables Instituciones Jurídico-legales a gran parte de los países europeos y latinoamericanos.

Como punto de inicio es preciso manifestar que en este tema, se abarcará lo relativo a los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento, que como ya mencionamos se encuentra concatenado a la tácita reconducción, se verán y analizarán no solo sus antecedentes, sino también abarcaremos, su etimología, características, elementos, y todo aquella situación intrínseca al mismo que nos permita su examen exhaustivo, así mismo abordaremos la cuestión relativa a los inicios, conformación, tramitación y función de la institución central a estudio, tratando de dilucidar todas y cada una de las interrogantes planteadas al comienzo de la presente exposición.

Como todo análisis jurídico iniciamos por los antecedentes históricos y su desarrollo, cabe resaltar que, en primer lugar, existe una diferencia entre la historia como hechos y la historia como documento escrito de los hechos. Evidentemente en las siguientes páginas vamos a utilizar el término en su última acepción, puesto que, una serie de documentos pertenecientes a una época o a un suceso determinado marcan su conformación.

En sentido más restringido queremos limitarnos a las relaciones esenciales, presentadas a través de narraciones de manera formal, de una época determinada y específica es así que tenemos:

1.1.1.1 La etimología de la *Locatio Conductio.*

Para iniciar nuestro análisis debemos de mencionar que el Derecho Romano, se conformó mediante el uso de normas jurídicas que regían al pueblo de Roma desde la fundación de la ciudad en 753 a. de C. hasta la caída del Imperio de Occidente en 476 d. de C. y en el Imperio de Oriente hasta la época del emperador Justiniano, quien reino del 527 al 565. Es decir a su fallecimiento en el siglo VI d.C.²

² Padilla Sahagún, Gumesindo, *Derecho Romano*, 4ª. Ed., México, Mc Graw Hill, 2008, pág. 1

Siendo uno de los ordenamientos jurídicos más relevantes y perfeccionados de la historia, tanto por el nivel de argumentación jurídica como por la técnica empleada; bases estas que han permitido su permanencia y evolución.

Ya mencionábamos, que prueba de ello es el *Corpus Iuris Civiles* (Cuerpo de Derecho Civil). Considerada la recopilación más importante y que su trascendencia radica en que permitió conocer el contenido del antiguo Derecho Romano, fundamental para los sistemas jurídicos modernos. Fue compilada por orden del emperador bizantino, por ello también es conocida como Código de Justiniano. La obra fue publicada por el jurista Dionisio Godofredo en 1583. Esta obra escrita jurídica es una recopilación de Constituciones Imperiales y Jurisprudencia Romana desde el 117 al 565 d. de C. Está compuesta por el *Codex Repetitae Praelectionis*, *la Digesta Sive Pandectae*, *las Institutas* y *las Novellae Constitutiones*.³

Así los romanos conformaron diversas instituciones y figuras jurídicas entre las cuales destacan los contratos, y en el caso en particular que nos ocupa, denominaron a todas las formas de contratar por pagos periódicos, *locatio et conductio*, que podría traducirse literalmente como "préstamo y arriendo". Y cuyo significado equivaldría al de una renta con contraprestación.

Precisamente la palabras arrendamiento o arriendo, provienen de arrendar, es decir, de constituir mediante rentas.

El término *locatio*, fue utilizado en el Derecho Romano como una sustantivación del verbo *locare*, al que se le añade el sufijo *-tio*, y cuya función es similar a nuestro sufijo *-ción*, con el que se forman también sustantivos. Por lo que *locatio* – locación, es una forma de decir colocación, dación o prestación.⁴

En cuanto al término *conductio*, es también una sustantivación, de *conducto* — reunir, pero creada a partir de su participio, por lo que podría traducirse como recolectado, reunido, recaudado, de donde se puede inferir fácilmente esta connotación rentista.

De ahí que en el ámbito técnico jurídico *locatio conductio* sea el término empleado en las fuentes romanas para referirse al contrato de arrendamiento y *locator* y *conductor* sean los vocablos utilizados para indicar respectivamente al arrendador y arrendatario: donde literalmente *el locator* pone a disposición *del conductor* una cosa y éste la lleva consigo.⁵

³ Aspe Figueroa, Mg. Frank, *op. cit.*, p. 2.

⁴Anavitarte, E.J.* *El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano*. File:*///C:\users\higar\dropbox\mi pc (laptop-chq3lupk\documents Anavitarte, E.J.* El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano. <https://academia-lab.com/2018/10/24/antecedentes-del-contrato-de-arrendamiento-en-el-derecho-romano> [14 septiembre 2022].

⁵ *Idem*

Por otra parte conviene advertir que las palabras castellanas, arrendamiento, arrendador y arrendatario derivan de “*rendir*” (antiguamente “*render*”), que supone una alteración del latino *reddere* (devolver o entregar).⁶

1.1.1.2 El concepto de *locatio conductio* (Arrendamiento en Roma).

Moncayo Rodríguez, Socorro, nos dice que:

“Suele definirse como un contrato consensual, bilateral, de buena fe, en virtud del cual una de las partes (*locator*) se obliga a poner a disposición de la otra (*conductor*), una determinada cosa para que la disfrute durante un cierto tiempo, debiendo este último restituirla y quedando obligado a pagar una contraprestación o *merces* o bien a realizar una determinada actividad a favor de la otra a cambio de una remuneración o a realizar una determinada actividad a favor de la otra mediante el correspondiente pago.”⁷

Por otro lado el maestro, Gumesindo Padilla Sahagún nos dice que la *locatio conductio*. Es un contrato consensual de buena fe, por el que una persona denominada *locator* (arrendador) “coloca” algo en manos de otra llamada *conductor* (arrendatario) quien la “conduce” o “lleva”; aquel que recibe el beneficio dentro del contrato, debe pagar la merces (renta).⁸

Adame Goddard, Jorge, manifiesta que el contrato de arrendamiento *locatio conductio* puede ser de diversos tipos. En un sentido más general consiste en el convenio por el que una persona (*locator* o arrendador) coloca a una cosa a manos de otra (*conductor* o arrendatario) para que este haga con ella, por ejemplo para que la use o para que fabrique algo con ella. La ventaja por la colocación de la cosa según sea el tipo convenido puede ser para uno u otro contratante, quien tendrá que pagar un precio por ello.⁹

Sin duda alguna las instituciones de derecho y figuras jurídicas, se visualizan, conceptualiza y definen desde una perspectiva cien por ciento personal.

Es así que considera al concepto de *locatio conductio* en una forma general.

Las características más importantes del contrato denominado *locatio conductio* en Roma son las siguientes:

En ese sentido *la Locatio conductio*, tiene similitud a la actualidad, en ser un contrato bilateral, consensual, oneroso, y de buena fe.

Y en contexto podemos señalar que la complejidad del contrato de arrendamiento *locatio conductio*, en un sentido igual al que usaron los romanos, se debe a la multiplicidad de formas que este pudo tener (*rei, operis, operarum, jumentis*). Y sin embargo conservarían un

⁶ *Idem*.

⁷ Moncayo Rodríguez, Socorro, *Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico – social*. <https://cdigital.uv.mx/handle/14-09-2022>

⁸ Padilla Sahagún, Gumesindo, *op. cit.*, p. 252

⁹ Adame Goddard, Jorge, *Curso de Derecho Romano Clásico II*. 2010. p.150

elemento central, y es que se constituían en una renta a cambio de la contraprestación, en la entrega de una cosa, mueble o inmueble, en esperas de un canon de arrendamiento. En este sentido, en el siguiente apartado abordaremos el estudio de las diversas modalidades.

1.1.1.3 Tipos de *Locatio Conductio* (Modalidades).

Como se ha dicho el contrato de arrendamiento o *locatio conductio*, tuvo diferentes modalidades de acuerdo al objeto de la renta, cada una de las cuales cumpliría funciones socio-económicas tan diferentes, que no podríamos considerarlas hoy un solo tipo de contrato.

Esta institución, unitaria como contrato, comprendió o se clasificó en tres modalidades, según la pandectística del siglo XIX, que son:

- El *locatio-conductio rei* (arrendamiento de cosa),
- La *locatio-conductio operis* (arrendamiento de obra) y,
- La *locatio-conductio operarum* (arrendamiento de servicios); dependiendo del objeto del contrato.¹⁰

Es así que se debe mencionar que el arrendamiento más antiguo es el de cosas (*locatio conductio rei*), tanto de muebles o animales como de inmuebles.

Con posterioridad se configuran los arrendamientos de servicios (*locatio conductio operarum*) y de obra (*locatio conductio operaris*).

Y la configuración del contrato podía ir, desde:

- El mero uso de la cosa, el uso y el disfrute, la prestación de ciertos servicios, o de unos materiales para la realización de una obra, a cambio de una cantidad determinada de dinero (*merces*).¹¹

1.1.1.3.1 *Locatio Conductio Rei* (Arrendamiento de cosas).

Tenemos así, primero a la *locatio conductio rei*, que como su nombre lo indica, tiene por objeto una cosa —*rei*—, y constituye la renta a partir de la prestación de la cosa, tanto si es mueble como inmueble, siendo este el antecedente romano al contrato de arrendamiento actual.¹²

En la *locatio conductio rei* el *locator* se obliga a poner a disposición del *conductor* una cosa para que la use y la disfrute, prometiendo este último pagar una *merces*.¹³

En cuanto al objeto podía ser cualquier cosa tanto mueble como inmueble, corporal no consumible, por lo que no es posible arrendar derechos como una servidumbre o un usufructo, aunque ciertamente el usufructuario puede ceder su ejercicio.¹⁴

¹⁰ Padilla Sahagún, Gumesindo, *op. cit.*, p. 252.

¹¹ Anavitarte, E. J* *op. cit.*, p. 2

¹² Padilla Sahagún, Gumesindo, *op. cit.*, p. 253.

¹³ *Idem.*

¹⁴ *Idem.*

En el caso de inmuebles tanto fincas urbanas como rusticas, *el conductor* se denominaba *inquilinus* en el primer caso, *colonus* en el segundo.

La merces consistía normalmente en una suma de dinero, aunque en los arrendamientos de fundos rústicos también podía consistir en una parte de los frutos cosechados, y entonces se habla de colonia partiaria.¹⁵

1.1.1.3.2 *Locatio conductio operarum* (Contrato de servicios).

locatio conductio operarum, cuyo objeto no es la obra, sino la gestión —*opera*—, es decir el trabajo, similar a lo que ocurre con el encargado de un peculio, o con el que hace algo en virtud de un mandato, y que es el antecedente romano del contrato de trabajo, que valga decir: no conocían los romanos.¹⁶

Es así que el maestro Gumesindo Padilla Sahagún menciona que el contrato de *locatio conductio operarum* es aquel en el que el *locator* (arrendador) se obliga a prestar sus servicios al *conductor* (arrendatario), quien a su vez se obliga a pagar la *merces* por ellos lo que hoy llamamos contrato de trabajo.¹⁷

La aplicación de la *locatio conductio* como contrato de servicios, por el cual el *locator* se entrega y cede sus propios servicios, no tuvo en una economía de esclavitud, que cubría las necesidades tanto de trabajo ordinario como del trabajo calificado, la misma importancia que tiene en nuestra época. Con todo fue menospreciable en Roma el empleo de trabajadores libres.

Servicios tan elevados como los de *preceptor* en artes liberales, los de médico, asesor judicial, agrimensor, no estaban excluidos de la *locatio conductio*. Significó ciertamente para las personas pertenecientes a las clases superiores, un insulto a la buena tradición, percibir una retribución por la prestación de los servicios propios de las mencionadas profesiones. El miembro de estas clases actuaba en servicio de otro gratuitamente, o como en una relación de mandato, contrato como es sabido gratuito. La misma tradición imponía al favorecido con estas actuaciones, un firme deber moral de corresponder a ellas con un donativo honorífico (*honorarium, salarium*). En el periodo clásico tardío, este honorario es concebido ya como una prestación jurídicamente debida, la cual podía ser reclamada judicialmente, no en un proceso ordinario sino en llamado *extraordinaria cognitio*.¹⁸

Las obligaciones derivadas del contrato de servicios siguen principios semejantes a los que rigen para el arrendamiento en general, y especialmente para el arrendamiento de esclavos. *La actio conducti* del arrendatario se daba para exigir la prestación del servicio, *la actio locati* del arrendador para exigir el pago del salario (*merces*). En cuanto al riesgo del salario, procede distinguir. Si los servicios no han sido prestados por causas imputables al arrendatario, deberá este satisfacer el salario convenido al arrendador; si por el contrario los servicios no sean realizado por causas imputables a quien debe prestarlos, esto es, al

¹⁵ Anavitarte, E. J* *op. cit.*, p. 2.

¹⁶ *Idem*.

¹⁷ Padilla Sahagún, Gumesindo, *op. cit.*, p. 257.

¹⁸ *Ibidem*. p. 258.

arrendador, no tendrá éste derecho alguno al salario. Son posibles, sin embargo, regulaciones o convenios de contenido diferente. La protección social en caso de despido es desconocida.

En época postclásica se reduce la esfera de aplicación de los contratos de servicios y de obra, los cuales no se distinguen ya claramente con el descenso de los obreros libres y la aparición de las relaciones semejantes a las propias de la esclavitud. En oriente también por influjo helenístico Justiniano restablece la regulación clásica.

1.1.1.3.3 *Locatio conductio operis* (contrato de obra).

Locatio conductio operis, en la que el objeto es una obra, como puede ser la de construir alguna edificación, transformar un material a otro, etc. Por lo que, define el pago del canon *merces* es el resultado de la obra *-opus-*, siendo este el antecedente romano al contrato de prestación de servicios.¹⁹

Si la *locatio conductio* se concierta como contrato de obra, el conductor (hoy empresario) se obliga a conseguir con su actividad, un determinado resultado en una persona o cosa que le ha sido previamente entregada por quien le hace el encargo (*locator*).

Ejemplo de ello sería la fabricación de una cosa con el material recibido, la limpieza de determinadas cosas, el transporte de personas o mercancías. Lo Debido es el resultado del trabajo, esto es, la obra, no como en el contrato de servicios, la prestación del trabajo simplemente.

Sobre *el conductor* grava un deber de garantía, es decir responde por la custodia de la cosa que le fue entregada; además por la *imperitia* esto es, por los perjuicios causados, como efecto de su falta de aptitud para realizar la labor que le fue encomendada.²⁰

En este orden de ideas, podemos mencionar que la *locatio conductio*, fue la institución jurídica a través del cual los romanos implementaron las relaciones del trabajo, de ahí su importancia en el Derecho Civil Romano.

En ella, se puede concluir que se sentaron las bases o raíces del contrato de servicios que emana de la *locatio conductio operarum*, siendo una figura unitaria en la cual englobaban una serie de casos o realidades identificando en ella como ya se mencionó el *locare*, que significa colocar poner a disposición una cosa que era entregada a otra persona y el *conducere* que significa, llevar consigo, utilizar, de manera que individualizaban los dos comportamientos que debían estar presentes en el contrato.

Debe también mencionarse otra figura contemplada en las XII tablas, la *locati jumentum*, que consistía en el arrendamiento de animales, pero que terminaría por convertirse en la misma *locatio conductio rei*.²¹

¹⁹ Anavitarte, E. J.*, *op. cit.*, p. 3

²⁰ Cfr. Padilla Sahagún, Gumesindo, *op. cit.*, p. 259.

²¹ Anavitarte, E. J.*, *op. cit.*; p. 3.

En resumen, las diversas formas de *locatio conductio* quedarían instauradas de la siguiente manera:

- * El *locatio-conductio rei*, donde el objeto del contrato lo constituye un bien mueble o inmueble no consumible a cambio de un pago o merces que generalmente es en dinero.
- * La *locatio-conductio operis* donde el objeto del contrato es la obra misma, la transformación de la materia o construcción de la obra encargada. Y
- * La *locatio-conductio operarum*, donde el objeto es la gestión de la obra, algo similar al contrato de mandato, es la prestación de servicios personales e inherentes al individuo.

1.1.1.4 Origen de la *locatio conductio* (Contrato de Arrendamiento).

Moncayo Rodríguez Socorro en su estudio nos menciona, que “la institución tiene origen en la esclavitud –Roma- y consistía en el alquiler de esclavo para que realizara algún servicio a otra persona que pagaba un canon al amo, sin embargo no hay certeza, la doctrina considera que el reconocimiento como contrato se produce a fines de la República, en efecto el proceso de transformación económica y social que se realiza en esta fase, se acentuó todavía más con la segunda guerra púnica y con las grandes conquistas que ésta trajo aparejadas, provocando que la economía tuviera un gran desarrollo en el ámbito de estas nuevas necesidades económicas y sociales el arrendamiento como otros contratos consensuales, encuentran gran aplicación.²²

Algunos precedentes que contribuyen a su configuración son los siguientes:

Un primitivo antecedente de la *locatio conductio* podría encontrarse en la *clientela*, los clientes eran personas que prestaban servicios a un patrón, recibiendo a cambio protección económica y jurídica, recibían en precario habitaciones o tierras que eran propiedad de los patrones a través de concesiones a cambio de un pago, es probable que a través de un lento proceso dicha relación de dependencia se haya transformado en un contrato consensual basado en la *bona fides* (buena fe).²³

Otro antecedente es el arrendamiento que el estado hacía mediante concesiones especiales del *ager publicus* a cambio de un vertigal.²⁴

También en las doce tablas se hace mención del arrendamiento de animales *locatio jumentum* referido por Gayo.

Por ley se estableció la toma de prenda, por ejemplo, en virtud de la ley de las XII tablas... contra el que no paga el alquiler de una caballería, siempre que tal alquiler se hubiese destinado a un sacrificio de los dioses...

²² Moncayo Rodríguez, Socorro *op. cit.*; p. 3.

²³ *Idem.*

²⁴ *Idem.*

Otra mención se encuentra en Catón el Censor en su tratado de agricultura, 144-145, en donde se refiere a *la locación* de olivares mediante el pago de un precio, establecido el deber, para el que toma en arrendamiento, de recoger la aceituna.

Así, tenemos que *La locatio conductio* como contrato consensual encuentra su origen en el *ius Gentium*, en los negocios realizados por romanos y extranjeros en el comercio internacional y que encontraban protección en la jurisdicción del pretor peregrino a través de acciones de buena fe, y posteriormente fueron introducidos al *Ius Civile* romano.

Para los romanos, el arrendamiento —*locatio conductio*— podía servir, tanto para lograr una cosa, como para lograr el trabajo o el esfuerzo de otro, pues estos no conocieron un sistema productivo basado en trabajo individual.

De aquí que no tuvieran tampoco la necesidad de crear verdaderos contratos de trabajo, o de servicios, o de regular excesivamente sus formas de arrendamiento, pues de ninguno de ellos provenía su riqueza.²⁵

Así, para ellos, cualquier forma de renta, que se oriente a un fin, se enmarca dentro de este concepto de arrendamiento.

Esto sirve para entender porque hoy sí existen, todas estas modalidades contractuales, que los romanos habían delimitado bajo un solo tipo, cuando en otros asuntos crearon amplias regulaciones, por ejemplo en los temas sucesorios, o en los modos de adquirir la propiedad.

1.1.1.5 Los elementos de la *locatio conductio*.

La *locatio conductio* en sus diferentes modalidades tenía los siguientes elementos característicos:

1.1.1.5.1 Sujetos, *locator* y *conductor*.

En la *locatio conductio rei* y *locatio conductio operarum* el *locator* es aquel que recibe la *merced*, en la *locatio conductio operis*, *locator* es el que paga la remuneración, parecería a simple vista que el sujeto no cumple la misma función en las diferentes hipótesis, sin embargo lo que caracteriza al *locator* está en poner algo a disposición del *conductor*, en los dos primeros casos pone a disposición del *conductor* una cosa o su propio trabajo y corresponde al *conductor* pagar el *canon* o remuneración; en el último caso, el *locator* pone a disposición del *conductor* cosas o materiales para que realice una obra, correspondiéndole, por tanto, a este último el pago del *canon* o *merced*.²⁶

En pocas palabras el *locator* o arrendador es la persona que entrega la cosa o bien el que se ve beneficiado por la realización de la obra o servicio prestado. Y el *conductor* o arrendatario es la persona que se ve beneficiada con la entrega y préstamo temporal de esa cosa, ya que

²⁵ *Idem*.

²⁶ *Idem*

la va a usar y disfrutar en beneficio propio, pudiendo disponer de la misma sin más limitaciones que las estipuladas en el contrato. Y por otro lado si es el prestador de servicios o es la persona que realiza la obra será el beneficiado con el pago de la *merces*.²⁷

1.1.1.5.2 Acuerdo de voluntades.

Siendo la *locatio conductio* un contrato consensual, elemento fundamental es el acuerdo de voluntades, que podía ser manifestado de cualquier modo y debía versar sobre colocar temporalmente una cosa o trabajo a cambio de recibir una renta.

Como consecuencia de la consensualidad del contrato, el acuerdo de voluntades no requería de forma alguna, se contrae la *locatio conductio* por las simples palabras.

Recordemos que el acuerdo de voluntades se presenta cuando ambas partes tanto *locator* arrendador, como *conductor* o arrendatario expresan su consentimiento pleno y de buena fe, por un lado el primero en entregar o recibir los servicio o bien la obra y por otro lado el segundo de ellos quien se compromete a recibir la cosa o realizar los servicio u la obra encomendada.

El arrendamiento es muy semejante a la compraventa y se rige por las mismas normas de derecho. Por qué, así como la compraventa se contrae si se hubiera convenido en el precio; así también se entiende que se celebra el arrendamiento, si se hubiera establecido el alquiler. Y al arrendador compete ciertamente la acción *locati* (del arrendamiento), y al arrendatario la acción *conducti* (por lo arrendado).²⁸

1.1.1.5.3 La cosa objeto de la *locatio conductio*.

Podía ser cualquier cosa, mueble o inmueble, siempre que estuviera dentro del comercio. Para precisar este elemento es necesario referirse en particular a las diferentes modalidades que este contrato encerraba: *Locatio conductio rei*, en ésta lo que se cede es el uso y disfrute de una cosa, que podía ser mueble o inmueble, tratándose de arrendamiento de inmuebles, éstos pueden ser rústicos o urbanos.²⁹

La cosa debía ser no consumible por el uso, puesto que tendrá que restituirse al finalizar el arrendamiento y tenía que ser corpórea. *Locatio conductio operarum*, en ésta lo que se coloca es la actividad o trabajo (*operae*), por lo que objeto del arrendamiento es un *facere* que se traduce en el servicio convenido, siendo necesario establecer el tipo de actividad que se contrata, lo relevante es el trabajo y no el resultado. *Locatio conductio operis*, aquí lo que se obliga a realizar es una obra, lo importante no es la actividad que se despliega sino el resultado que se obtiene: la obra.

²⁷ *Idem*.

²⁸ KRIEGUEL, HERMANN Y OSENBRUGUEN, *Cuerpo del Derecho Civil Romano, a doble texto al castellano del latino*, por D. Idelfonso García del Corral, Tomo I, Jaime Molina Editor, Barcelona, 1889, p. 114.

²⁹ Moncayo Rodríguez, Socorro, *op. cit*; p. 3

1.1.1.5.4 *Merced, precio o contraprestación.*

Normalmente consistía en una cantidad de dinero, en los arrendamientos rústicos era posible pagar el importe de la merces en especie con los frutos obtenidos del fundo, distinguiéndose dos tipos de pago: una parte de los frutos (*pars quota*) que producía el fundo, por ejemplo un tercio, un quinto de la cosecha; o bien una cantidad determinada de productos independientemente de la cosecha que se obtuviese (*pars quanta*), por ejemplo un quintal de trigo, dos barricas de vino. En el arrendamiento la merces o pago es un elemento esencial, es un rasgo que lo distingue de otros tipos de contratos como los innominados o el comodato.³⁰

1.1.1.6 Características de la *locatio conductio* (Arrendamiento).

1.1.1.6.1 Oneroso.

El contrato de arrendamiento romano tendría como principal característica, la onerosidad, pues otras formas gratuitas de contratos, como por ejemplo el comodato o el mandato, obtenían la misma contraprestación que una *locatio conductio rei*, o que una *locatio conductio operarum*.

Pero lo harían suponiendo el pago de un canon o merces tasado en dinero para obtener esta contraprestación.³¹

1.1.1.6.2 Bilateral.

Es un contrato bilateral, pues necesariamente existen obligaciones recíprocas entre las partes, una de las cuales ofrece necesariamente dinero, por eso decimos oneroso, mientras la otra ofrece un algo, y el incumplimiento de cualquiera permite exigir su cumplimiento.³²

El arrendamiento es similar a la compraventa en que se constituyen por el mismo modo; pues para la compraventa se adquiere acordando un precio y para el arrendamiento la adquisición implica el convenio de un canon.³³

1.1.1.6.3 Consensual.

El contrato de arrendamiento es consensual, porque se perfecciona con el solo consenso, sin requerir de formalidades o de la entrega de las cosas. Tal vez porque la merces es en sí misma una manifestación de la intención de las partes.

Cabe traer a colación el siguiente texto de Gayo, recogido en el Digesto, en la medida en que es expresivo de la idea expuesta 51: D. 19.2.2. pr. Gai. Lib. II *Res. Quot. Locatio et*

³⁰ *Idem.*

³¹ Anavitarte, E. J.* *op. cit.*, p. 4

³² *Idem*

³³ *Idem.*

conductio proxima est emptioni, iisdemque iuris regulis consistit. Nam ut emptio et venditio ita contrahitur, si de pretio convenerit, sic et locatio et conductio contrahi intelligitur, si de mercede. Que traducido nos indica *locación* y *conducción* esta proxima a la *ención*, consta la regla de ley isquémica.

“Por qué así como se contrata la compra y venta, si se concierta el precio, así también se entenderá el arrendamiento, y arrendamiento del contrato si se concierta el precio.”³⁴

1.1.1.6.4 De buena fe.

La buena fe, *fides bona*, o *bona fides*, es el criterio procesal con el que debían interpretarse de forma genérica los contratos, implicaba la ausencia de vicios ocultos en la cosa y respeto por los compromisos adquiridos, lo que se expresa en la frase “*fides bona contraria est fraudi et dolo*” es decir: (la buena fe es lo contrario al fraude y al dolo).³⁵

Cabe hacer mención que en el Derecho Romano, La buena fe no se entendía como un principio general del derecho, tal y como lo conocemos en la actualidad, sino más bien era utilizada como una regla procesal que determinaba un criterio de cumplimiento del objeto de los contratos y que fue evolucionando hasta lo que hoy conocemos como principio de buena fe.³⁶

Así mismo, tenemos que la buena fe es una regla procesal de pleno derecho exigible en cualquier negocio jurídico en contra de las acciones que perjudiquen el cumplimiento del objeto del contrato.

1.1.1.6.5 Transitorio.

El contrato de arrendamiento en Roma o *Locatio conductio*, era destinado a regir situaciones temporales, es transitorio o temporal, pues no persiste sin su constante cumplimiento, y cesa por tanto en algún momento, en pocas palabras era un contrato temporalmente delimitado por la voluntad de las partes las cuales decidían el plazo o termino de duración del mismo.

1.1.1.7 Duración de la *locatio conductio* o Contrato de Arrendamiento.

Aunque los romanos verían la *locatio conductio* —arrendamiento— similar al *emptio venditio* —compraventa— lo cierto es que para nuestro derecho esta similitud es escasa, principalmente porque mientras la *locatio* es un contrato temporal, la *venditio* lo era permanente.³⁷

Toda vez que en la *locatio conductio* la cesión temporal del uso de una cosa se realiza sin la posibilidad de extender dicho uso de un modo infinito hacia el futuro, siendo la duración determinada una característica inherente.³⁸ Se trata de una duración puesta a disposición de

³⁴ *Idem.*

³⁵ Anavitarte, E. J.*, *La buena fe en el derecho Romano*, academia-lab.com [en línea] <https://academia-lab.com/2012/10/09/la-buena-fe-en-el-derecho-romano/> [15-01-2023].

³⁶ Cfr. Anavitarte, E.J.* *op. cit*; *La buena fe en el derecho Romano*.

³⁷ *Idem.*

³⁸ Como ya se señaló al hacer referencia al D.19.2.3.9. (*Ulp. Libro II ad edictum*)

las partes para que convengan el término de perdurabilidad de la *locatio conductio*, un tiempo que se establece en el contrato

Esta temporalidad deviene precisamente de su carácter periódico que hace a la voluntad de las partes necesaria para que el contrato persista, pues estas deben hacer actos positivos a lo largo de su vigencia.

Las partes podían, bien establecer un plazo cierto, o bien no hacerlo. Por lo que tampoco sería extraño que pudieran establecer acaso una condición y no un plazo, precisamente por esta libertad de configuración que tenía la *locatio*.

En caso de que no establecieran ningún plazo, la duración dependía de que las partes tácitamente decidieran continuar el arrendamiento, para lo cual era indispensable el pago de la *merces*, y cualquiera de las dos podía dar terminarlo en cualquier momento.

Si existían costumbres al respecto, la costumbre servía como norma supletoria a la voluntad de las partes. Y en todo caso, de mutuo acuerdo podía siempre extinguirse.³⁹

1.1.1.8 Derechos y obligaciones del *locator* y *conductor*.

En la *locatio conductio rei*. El *locator* (arrendador) tiene el deber de poner la cosa a disposición del *conductor* (arrendatario) y permitirle el uso y disfrute de la misma, garantizándole una pacífica posesión, mantener la cosa arrendada en buenas condiciones

El arrendador responde de los daños y perjuicios que por su culpa o dolo haya ocasionado al arrendatario, quedando liberado sólo en caso de fuerza mayor.

El *conductor* está obligado a pagar la *merced* convenida, consistente normalmente en dinero, pero en caso de arrendamiento de finca rústica la *merced* podía consistir en una parte de los productos del fundo, el arrendatario quedaba liberado de esta obligación cuando por alguna causa imputable al arrendador, incluida la fuerza mayor, no estaba posibilitado para usar y disfrutar la cosa.

Los emperadores extendieron esta solución, estableciendo la disminución parcial de la *merced* en los años en que las cosechas eran malas, aumentando lo que faltase en años abundantes.

El *conductor* debe conservar la cosa en buen estado, usarla conforme a su naturaleza y destino socio-económico, respondiendo de culpa y de la custodia, y deberá restituirla al concluir el arrendamiento.

Por cuanto hace a la duración del contrato, ésta podía estar establecida por las partes, sujetándose a un término o de manera indeterminada, en el primer caso, si al vencimiento del

³⁹ Cfr. Argüello Rodolfo, Luis, *Manual de Derecho Romano, Historia e Instituciones*, 3ª. ed., corregida, Buenos Aires Argentina, Astrea, 2004., p. 325 y 326.

término el *conductor* continúa sin ser perturbado en el uso y disfrute de la cosa, el arrendamiento se considera prorrogado (*tacita reconductio*).

Locatio conductio operarum. La principal obligación del *locator* es la de realizar la actividad o trabajo objeto del contrato, es decir prestar los propios servicios durante un determinado tiempo; aun cuando no estaban excluidos de *la locatio conductio* los de las artes liberales (medicina, abogacía, etc.), eran servicios que de acuerdo con las prácticas y exigencias sociales de los romanos no podían ser remuneradas, se consideraba esto contrario a las buenas tradiciones.⁴⁰

Si en el fundo tomado en arrendamiento, el arrendatario con su trabajo hubiera aumentado o edificado, o establecido alguna cosa por necesidad o utilidad, no habiéndose convenido esto, puede ejercer la acción de conducción contra el dueño del fundo para recuperar lo que gastó.

El arrendatario debe hacer todo conforme al contrato de arrendamiento y ante todo debe cuidar el *colono* de hacer a tiempo las labores del campo, para que el cultivo fuera de tiempo no deteriore el fundo; además debe de tener cuidado de las casas de campo, de suerte que las tenga sin deterioro.

Locatio conductio, es una institución unitaria con múltiple función económico - social la cual debía prestarse gratuitamente, sin embargo, en la fase imperial tardía se permitió requerir procesalmente el pago de estos servicios a través del procedimiento *extra ordinem*. El *locator* respondía en caso de culpa y dolo; el trabajo o actividad debía prestarse personalmente, por lo que su muerte extingue la obligación. El *conductor* estaba obligado a pagar la *merced* o renta durante la vigencia del contrato, aun cuando el *locator*, por causas a él no imputables, no hubiese prestado los servicios.

Locatio conductio operis. La principal obligación del *conductor* es la de realizar la obra convenida, que puede ser muy variada: construir, transportar, fabricar, instruir, confeccionar, reparar, etc., pero no está obligado a efectuarla personalmente, puede servirse para ello de terceras personas. Es responsable de dolo, culpa, por la custodia de la cosa y también por la *imperitia* (falta de pericia), es decir de los daños causados por la falta de aptitud para realizar la actividad que le fue conferida.

El riesgo de la cosa o *periculum* pesa sobre el *conductor* hasta el momento de la entrega de la obra, quedando liberado si la cosa perece por causa de fuerza mayor.

El *locator* tiene el deber de pagar el precio estipulado por la obra, que normalmente es al concluir la misma y también está obligado a suministrar todos o parte de los materiales para

⁴⁰ Moncayo Rodríguez, Socorro, *op. cit.*, p. 6 cita a Cfr. PUGLIESE, Giovanni, *Istituzioni di diritto romano*, Giappichelli Editore, Torino, 1994, p. 448.

la realización de la obra, pues en caso contrario lo que se tipifica es una compraventa y no un contrato de arrendamiento.⁴¹

1.1.1.9 Protección procesal del *locator* y *conductor*.

Las acciones que derivan del contrato de arrendamiento son *la actio ex locato o actio locati* que compete al *locator* y *la actio ex conducto o actio conducti* que se confiere al *conductor*, ambas para exigir las correspondientes obligaciones. Estas se regularon a través del título II, del libro del digesto, esta figura se extendió a regular las relaciones en que interviene el trabajador libre.⁴²

La actio locati, correspondía al arrendador, es una acción de carácter personal, civil, de buena fe, *in jus e incierta*, proveniente del contrato de arrendamiento y a favor del arrendador (fuera el de un inmueble rustico o urbano, un obrero o el cliente de un artesano o empresario), para exigir las obligaciones del arrendatario, patrono o empresario⁴³

Acción de locación, por otro lado es derivada del arrendamiento y se concede al *locator* contra el *conductor*, persigue reclamar el cumplimiento de sus obligaciones. En la *locatio-conductio rei o en la locatio-conductio operarum*, el precio convenido a cambio de la cesión de la cosa o realización del servicio. En la *locatio-conductio operis*, la realización de la obra⁴⁴

Ahora bien esta acción la encontramos regulada en el edicto, libro XXXII, al arrendatario se le da la acción de conducción.

§ 1.- Pero compete ordinariamente por estas causas, por ejemplo, sino le fuera lícito disfrutar de la cosa que tomo en arrendamiento, acaso porque no se entrega la posesión, ó de todo el campo, ó de una parte, ó no se repara la casa de campo, ó el establo, o donde deban estar sus rebaños ó si se convino en el contrato de conducción alguna cosa, y esta no se cumple, se ejercitara la acción de conducción.⁴⁵

⁴¹ *Idem.*

⁴² *Idem.*

⁴³ Definición de "*actio locati*" - UniversoJus.com <http://universojus.com> > definición > actio-locati [15- 09- 2022].

⁴⁵ <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/2/600/45.pdf>. [15-09-2022].

Por su parte, *la actio ex conducto o actio conducti*, es una acción contractual de buena fe, derivada del contrato de arrendamiento de cosas, la cual es concedida al conductor para lograr el cumplimiento de las obligaciones del *locator*.⁴⁶

Así mismo ejercita útilmente la acción de conducción aquel a quien no se entrega, conforme a convenio las cosas que se habían convenido, ya si se le prohibiera disfrutar por el dueño, o por un extraño, al cual el dueño se lo puede impedir.⁴⁷

§ El que dio en arrendamiento a alguno un fundo para disfrutarlo, ó la habitación, si por alguna causa vendiera el fundo o la casa, debe cuidar de que también con el comprador le sea licito al colono disfrutar, y al inquilino habitar por el mismo pacto; de otra suerte, aquel a quien se le hubiere prohibido ejercitara contra él, la acción de conducción.⁴⁸

1.1.1.10 Extinción de la *locatio conductio*.

Se extingue por las siguientes causas:

- a. Por cumplimiento del término.
- b. Por pérdida de la cosa.
- c. Por renuncia.

En cuanto a la extinción por muerte del *locator* en la modalidad *locatio conductio operarum* y por muerte del conductor en la *locatio conductio operis*, no así en la *locatio rei*, en donde los derechos y deberes se transmiten a los herederos.

Por su parte el *contrarius consensus*.

Tenemos así en resumen que, el contrato de arrendamiento conocido en Roma con la definición de *locatio conducti*, es un contrato consensual descrito delimitado y regulado en el *Corpus Iuris Civile*, como la figura jurídica mediante la cual los romanos regularon sus relaciones negócias, económico - sociales, de carácter temporal en las cuales prevalecía la onerosidad, la libre voluntad o consentimiento, la buena fe misma que tuvo su origen a finales de la época denominada como la Republica en la historia del pueblo Romano, figura jurídica que los romanistas del medievo la consideraron unitaria pero con tres vertientes distintas según su objeto, y que fue o es la base de los actuales contratos de arrendamiento propiamente dicho, del contrato de trabajo o prestación de servicios y del contrato de obra,

⁴⁶ Acciones judiciales - *Locatio Conductio* <http://locatioconductio.blogspot.com>. [15-09-2022].

⁴⁷ *op. cit.*, <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/2/600/45.pdf>. p.6. [15 de septiembre de 2022.]

⁴⁸ *Idem*.

de ahí su importancia y trascendencia como figura de estudio por lo relevante que resulta ser para el derecho vigente positivo mexicano.

1.1.2. *La relocatio tacita.*

Podemos mencionar que la *relocatio tacita* es la figura o institución jurídica romana mediante la cual se prolongaba en el tiempo la relación contractual existente previamente y que unía las voluntades del *locator* u arrendador y el *conductor* u arrendatario. Cuya finalidad primordial era la defensa y protección de la parte que ellos consideraban más débil económicamente hablando y que en el caso de la relación contractual *locatio conductio* era por lo general el *conductor* o arrendatario, El beneficio primordial que obtenía este, con la figura de la *relocatio tacita*, era seguir conservando en el uso goce y disfrute de la cosa dada en arrendamiento por el solo hecho de conservarla en el transcurso del tiempo, este hecho sin embargo solo era posible, si no existía oposición por parte del *locator* o arrendador, otro beneficio era que el *conductor* o arrendatario con la figura en comento lograba una estabilidad mínima en el goce de sus derechos y obligaciones, característica muchas veces necesaria y fundamental de acuerdo al propósito y fin del contrato y debido a su injerencia económico - social como sea mencionado. Es así que el *conductor* o arrendatario lograba que la relación contractual previa existente o una nueva y diferente, permaneciera viva subsistente o activa.⁴⁹

La *locatio conductio* o contrato de arrendamiento era la figura que protegía los intereses del *locator* o arrendador, pues ellos mismos realizaban y estipulaban o formulaban las condiciones y cláusulas bajo las cuales se regía la relación jurídica, es decir que el *locator* o arrendador era la persona que realizaba el contrato e imponía las modalidades, cargas y condiciones para la realización de la *locatio conductio*.⁵⁰

Esta hipótesis es sustentada de acuerdo a la analogía que la mayoría de los autores de la doctrina romanista menciona al comparar al contrato de arrendamiento o *locatio conductio* con la compraventa figura en la que el vendedor imponía las condiciones de venta al adquirente o comprador, situación similar que se presentaba en la *estipulatio*, figuras previamente existentes a la *locatio conductio*.⁵¹

Pero que era la *estipulatio*, bueno Guillermo Floris Margadan nos menciona que, La *estipulatio* es un contrato abstracto celebrado a través de un intercambio manifestaciones solemnes entre el acreedor y el deudor, Sus requisitos consistían en una interrogación ¿Prometes? (*Espondere*), seguido de la respuesta prometo (*Espondeo*) acorde a la pregunta y acompañada de palabras sacramentales, según fuera el negocio, y el acuerdo entre pregunta

⁴⁹ Martínez Vela, José Antonio, *Régimen Jurídico de la Tacita reconducción en el Derecho Romano y su proyección en el Derecho actual*, DYKYNSON, Madrid, 2011, p. 164-166.

⁵⁰ *Idem.*

⁵¹ *Idem.*

y respuesta en forma continua por ejemplo “¿prometes que pagarás mil sestercios, el día de los *idus*⁵² del mes entrante? y el deudor debía contestar “prometo”.⁵³

Por otro lado, debemos precisar que la *relocatio tacita* únicamente operaba y tenía aplicación en los contratos de arrendamiento o *locatio conductio*, en los cuales las partes previa y expresamente habían estipulado un plazo determinado de duración, esto debido fundamentalmente a la temporalidad con la que este tipo de contratos funcionaba y se permitía a las partes rescindir en cualquier momento la relación contractual cuando no se había estipulado la duración del contrato, y en los casos en que se hubiera fijado el tiempo de duración este se podía renovar a través de nuestra institución en análisis, la multi referida tácita reconducción o *relocatio tacita*.

Ahora bien, debemos mencionar que la *relocatio tacita*, es una institución que se encuentra regulada en dos textos del Digesto extraídos de los comentarios de Ulpiano al edicto del pretor, y una Constitución Imperial del año 6 d.C. atribuida a los emperadores Valeriano y Galerio, defendiéndose casi unánimemente en la doctrina el carácter indudablemente clásico de todos estos textos.⁵⁴

“Di en arrendamiento un fundo con la condición, de que si no se cultivase conforme a lo pactado, me fuese lícito volverlo a dar en arrendamiento y que se me pagara aquello en que por menos lo hubiese yo dado en arrendamiento; y no se convino que si yo lo hubiese dado en arrendamiento por más se te entregase esto; y como nadie cultiva el fundo, y yo lo di en arrendamiento por más, pregunto, ¿deberé entregar esto mismo?” Respondió: en las obligaciones de esta naturaleza debemos atender principalmente a lo que entre ambas partes se convino; pero parece que en este caso se convino tácitamente que no se entregase cosa alguna si el fundo hubiese dado en arrendamiento por mayor cantidad, esto es, que esta locación se interpondría en virtud del convenio solamente a favor del arrendador.⁵⁵

D.19. 2. 13. 10. :(ULPIANUS, libro XXXII, ad edictum)

“Si en un pacto para dar en arriendo una obra se hubiese consignado, que si para tal día no se hubiese hecho, sería lícito volverla a dar en arriendo, el primer arrendatario no se obligará por la acción de *locación* de otro modo, que si hubiese vuelto a dar en arrendamiento con la misma condición y no puede volverse a dar en arriendo antes que hubiese pasado el día de terminarse”.⁵⁶

De la lectura de ambos textos se desprende que el verbo latino *relocare* viene a indicar en los textos jurídicos donde es utilizado no la renovación o la prórroga de un contrato de

⁵² Fecha significativa de cada mes, correspondiente a los días 13, excepto en los meses de marzo, mayo, julio y octubre en que se celebraba el 15.

⁵³ Margadan S; Guillermo Floris, *El derecho Privado Romano*, 9ª ed., México, Esfinge, 1979, p. 385.

⁵⁴ Martínez Vela, José Antonio, *op. cit.*, p. 164-166.

⁵⁵ *Idem.*

⁵⁶ *Idem.*

arrendamiento, sino el hecho de que el mismo arrendador procede a entregar el bien objeto a un nuevo arrendatario distinto del primero.

Esta institución en el fondo está dirigida a proteger las expectativas y la situación de la parte económicamente más débil, pues viene a poner el acento en el hecho de que a través de dicha institución lo que sucede en la realidad es que el conductor vuelve nuevamente a obtener o mantener el disfrute del bien objeto del contrato, vuelve a llevarse consigo dicho bien.

La *relocatio tacita* (tácita reconducción) por tanto, vino a convertirse en un importante instrumento de la política agraria a lo largo de todo el periodo imperial, pues permitía al mismo tiempo satisfacer tanto los intereses de los arrendadores como los de los arrendatarios, pues por un lado permitía asegurar la existencia de una mano de obra amplia y estable en el campo, pero al mismo tiempo otorgaba una importante protección a los arrendatarios asegurándoles a estos una cierta y mínima estabilidad en los contratos que no pusieran en riesgo las inversiones que, sin duda, debían llevar a cabo para lograr un mínimo rendimiento y beneficio económico.

1.1.2.1 Ambito de aplicación.

La figura jurídica de la *relocatio tacita*, tiene un ámbito de aplicación restringido, primordialmente debemos analizar los tres diversos tipos de *locatio conductio*, comencemos en esta ocasión con la *locatio conductio operis*, figura en la cual en principio no podría aplicarse, esto debido a que como se ha mencionado con anterioridad era un contrato donde el *conductor* o arrendatario se obligaba ante el *locator* o arrendador a realizar una obra determinada, es decir se comprometía a realizar y entregar un resultado.

Por tanto tenemos que en la *locatio conductio operis* podrían formarse dos vertientes o hipótesis:

La primera de ellas sería que el conductor ha cumplido y efectuado correctamente el servicio al cual se había comprometido frente al *locator* en cuyo caso es evidente que la relación contractual que une a ambos se extingue como consecuencia de dicho cumplimiento no teniendo lógica ni sentido hablar de una reconducción del contrato.

Y la segunda se presenta cuando el *conductor operis* se ha visto por alguna causa impedido a realizar o llevar a cabo dentro del plazo contractualmente convenido la actividad o servicio a la cual se había obligado frente al *locator*. Es decir simplemente se dio un incumplimiento por parte del *conductor* en cuanto a la realización de la obligación contractual que había asumido en base al contrato. Debe por ende plantearse el por qué se dio el mencionado incumplimiento y aquí podemos advertir si fue por causa imputable o no al citado *conductor*.⁵⁷

Por lo que hace referencia a los casos de *locatio operarum* hemos de indicar que en estos casos no es posible encontrar ningún inconveniente a la vigencia de la *relocatio tacita* pues a diferencia del caso anterior aquí la obligación asumida por el trabajador *locator* es una

⁵⁷ Cfr. Martínez Vela, José Antonio, *op. cit.*, p. 182.

obligación de actividad, por tanto es evidente que si el contrato establecido entre dicho *locator* y su *conductor* empresario preveía un plazo determinado de vigencia, cumplido el cual, dicho *locator* continuaba prestando su fuerza laboral a favor de dicho *conductor*, sin que este manifestara de ningún modo su oposición ante dicho comportamiento operaba de manera inmediata la institución en comento.

Por último en cuanto al *locatio conductio rei* es evidente que la institución de la *relocatio tacita* surgía y tenía su desarrollo básicamente en relación a este tipo de contrato, recordemos que precisamente los tres únicos textos que mencionan de un modo claro preciso y directo a esta figura jurídica, se refieren precisamente a ella; ahora bien, también es cierto que todos ellos están referidos exclusivamente a un caso muy concreto de *locatio rei* esto es, cuando el bien objeto del contrato es un fundo ya sea rustico ya sea urbano.

Consideramos que la institución de la *relocatio tacita* es susceptible de aplicación en los distintos tipos de *locatio conductio operarum* y *locatio conductio rei*, y en este último caso con total independencia de la naturaleza mueble o inmueble del bien objeto del contrato, debiendo exceptuarse únicamente de su campo los supuestos de *locatio conductio operis*, situaciones que por otro lado se caracterizan por diferir de los otros dos tipos no sólo en este punto concreto de su régimen jurídico, sino también en otras cuestiones.

Sin embargo es preciso mencionar que para que entrara en operación la institución de la *relocatio tacita*, debían cumplirse ciertos requisitos entre ellos que no se haya producido ningún tipo de variación ni con relación al bien objeto del contrato, ni con respecto a las partes que han intervenido en él; es decir, para que pueda entenderse renovado o prorrogado el contrato de *locatio conductio* era requisito imprescindible que no se hubiera producido ninguna modificación en la identidad de las personas en cuanto a su capacidad jurídica y de obrar.⁵⁸

1.1.2.2 ¿Prórroga o una renovación?

Hemos mencionado que en la *locatio conductio* las partes al manifestar su consentimiento no requerían expresarlo bajo ninguna formalidad, misma situación se presentaba al operar la *relocatio tacita* es decir no existía formalidad alguna para que dicha institución entrara en vigor, bastaba el simple transcurso del tiempo para entender prorrogado el contrato ya existente, o concertado un nuevo contrato en base al simple comportamiento de las partes, el cual podía consistir en que mientras una de ellas (*el conductor*) continuaba en el disfrute de la cosa o prestando sus servicios, y la otra (*el locator*) no manifestará o realizará declaración en forma alguna oponiéndose a dicho comportamiento.⁵⁹

Ahora bien en la figura de la *relocatio tacita* en Roma se presentaban ciertas limitantes ya que la misma era prohibida en aquellos casos en los que el arrendador hubiere fallecido o se hubiera vuelto loco, pues era imprescindible un nuevo consentimiento manifestado de alguna manera por ambos contratantes, consentimiento que consistía en la conducta activa que mantenía el arrendatario al continuar en el uso, goce y disfrute del bien objeto del contrato

⁵⁸Cfr. Martínez Vela, José Antonio. *op. cit.*, p. p. 141 a 232.

⁵⁹ Idem.

de arrendamiento. En cuanto al arrendador la expresión de voluntad era difícil de probar ya que en realidad no emitía ningún tipo de declaración expresa o tácita, más bien lo que había era una presunción de consentimiento. De cualquier forma la mencionada declaración de voluntad, debía ser expresada por una persona una persona con capacidad jurídica, para llevar a cabo ese concreto negocio jurídico, capacidad que por lógica carecen tanto el loco como el fallecido.⁶⁰

En consecuencia y en base al estudio de la doctrina se piensa que había la necesidad intrínseca de realizar dos nuevas declaraciones de voluntad emitidas por cada una de las partes. Situación similar acontecía con las terceras personas que fungían como garantes o fiadores, en razón a que el contrato basal había quedado extinto, en suma tanto las partes contratantes como las terceras personas garantes del contrato debían expresar su consentimiento y conformidad con la realización y perfeccionamiento del nuevo contrato de arrendamiento o *locatio conductio*.⁶¹

La reflexión anterior nos permite concluir por tanto que no puede hablarse de una simple prórroga del contrato primigenio, sino más bien de la creación de una nueva relación contractual que sustituye al anterior.⁶²

Así mismo el régimen jurídico aplicable al nuevo contrato que regula la nueva relación que une al *locator* y al *conductor* será bajo las mismas condiciones que regían al contrato anterior.⁶³

Por otro lado y respecto al plazo de duración debemos analizar si el objeto del contrato era el arrendamiento de finca rustica o urbana, esto debido a las características particulares de cada una de ellas. Ahora bien si el objeto materia del contrato era una finca rustica, se tomaba como plazo de duración el de un año, con fundamento en una realidad natural, toda vez que según los antiguos romanos las fincas eran productivas y fructíferas en esa temporalidad y en la cual el *conductor* podía obtener los beneficios del arrendamiento.⁶⁴

En referencia a los predios urbanos no hay la misma regulación en el Derecho Romano ya que el régimen jurídico regulatorio no manifestaba de forma expresa cual era la duración, limitándose únicamente a decir que la *relocatio tacita* duraría de acuerdo a la necesidad o deseo del *conductor*, en si mientras habitara la finca el arrendamiento se prolongaría en el tiempo haciendo de este un contrato de tiempo indeterminado, sin embargo también existían limitantes, ya que el contrato podía extinguirse en cualquier momento a voluntad de las partes. Esta diferencia de regulación entre plazos de duración de fincas urbanas y rusticas tenía su fundamento en la finalidad de uso del objeto.⁶⁵

⁶⁰ *Idem*

⁶¹ *Idem.*

⁶² *Idem.*

⁶³ *Idem*

⁶⁴ *Idem.*

⁶⁵ *Idem.*

Para que la *relocatio tacita* fuera eficaz y subsistente en cuanto a los inmuebles urbanos era menester cumplir con ciertos requisitos entre los que se consideraba el hecho de que el contrato se hubiera realizado por escrito, en donde se mencionara el plazo de duración original, esto tiene fundamento debido a que la *relocatio tacita* en todo caso tendría que extenderse a un periodo de tiempo igual al pactado en el contrato primario de la relación. También era requisito fundamental el estar al corriente del pago de rentas es decir no debía haber adeudo alguno por parte del conductor.⁶⁶

1.2 Las siete partidas.

Obra originalmente escrita durante el reinado español de Alfonso X, denominado el Sabio (1252 -1284); los documentos que lo integran intentaban crear un código jurídico que unificara al reino de Castilla. El título original del manuscrito fue libro de las Leyes, en el siglo XIV cambió al de siete partidas por las secciones en que está dividida y porque así lo señala su colofón.⁶⁷

La obra constituye la auténtica representación del contrato de *locatio conductio* romano en Castilla. Ello se refleja en el hecho de que sus dos obras jurídicas más importantes, como son el Fuero Real y las Partidas dedican un título específico a esta institución.

Por una parte tenemos que El Fuero Real dedica el título XVI del Libro III al contrato objeto de estudio en el presente trabajo, si bien vamos a centrar nuestra atención en el estudio de las Partidas, debe mencionarse y analizarse también el Fuero Real dada su gran trascendencia.

Dentro de las primeras, el título reservado al contrato de *locatio conductio* es el Título VIII de la quinta partida, aunque sus últimas líneas se refieren a la enfiteusis.

Y este dispone:

TÍTULO 8:

En dicho título a grandes rasgos nos habla de las diferencias entre la compraventa y el arrendamiento, negocios utilizados comúnmente por los hombres para resolver sus pleitos.

Por otro lado la interpretación de las leyes de dicho título nos indica que:

Ley 1. En esta primera ley se define claramente al contrato de arrendamiento, indicando que el mismo se presenta cuando un hombre alquila su persona para realizar trabajos u obras en favor de otro, o bien cuando otorga el poder de usar o servirse de una cosa de su propiedad a otro, a cambio del pago de un precio en dinero.

Ley 3. La tercera ley nos menciona y dice cuáles son las cosas que pueden ser dadas en arrendamiento, entre estas indica que toda obra realizada por las manos de un

⁶⁶ *Idem.*

⁶⁷ Chong-de la Cruz, Isabel (2016). *¿Alfonso X el Sabio en la Biblioteca Central de la UNAM? El incunable Siete Partidas: pasos previos para la valoración y lasación de un libro antiguo.* *Biblioteca universitaria.* 19 (1).57-72. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=28547732006> [17-09- 2022].

hombre, por sus bestias o por sus naves para su uso o aprovechamiento pueden ser dadas en arrendamiento, e incluso los usufructos de tierras, sin embargo estos deberán ser pagados anualmente y con la prohibición de ser heredados, ya que al morir el arrendatario el heredero debía devolver las tierras y usufructos al dueño arrendador.

Ley 10. En la décima ley se menciona la responsabilidad de cubrir daños a los bienes o cosas de aquellas personas que entregaban en arrendamiento para la realización de alguna obra a orfebres, maestros, médicos, cirujanos, físicos, veterinarios y a todo aquel que realizara un trabajo y causara daño por su culpa.

Ley 11. Esta ley nos habla del derecho que tenían los maestros a recibir un salario así como de su obligación de enseñar lealmente los diversos oficios, y en caso dado a castigar y corregir a sus alumnos, siempre y cuando fuera con mesura, es decir tenían prohibido causar daños graves que dejaran marcados, lisiados, incapacitados o causaran la muerte, de lo contrario estaban obligados a resarcir el daño según lo dispuestos por el juez y mediante el consejo y opinión de hombres que tenían el conocimiento sobre dichos menesteres, algo similar a lo que hoy en día serían los peritos.

Ley 15. En la ley en comentó, se estipulaba lo relativo al cuidado, la guarda y custodia de ganado, que los pastores debían de tener para con los rebaños que recibían, de manera que eran responsables si se causaba daño, menoscabo o pérdida alguna y estaban obligados a pagar, cualquiera de los mencionados al dueño a causa de su culpa.⁶⁸

Por otro lado en la Ley V del título XX de la segunda Partida, se distingue entre lo que se considera trabajo y lo que se entiende por obra sobre la base de las actividades que se estiman incluidas en uno o en otro concepto, permitiendo la calificación de estas como *locatio conductio operis*.⁶⁹

Ley 5: Obra y labor hechas por maestría tienen diferencias entre ellas, pues labor se dice de aquella cosa que los hombres hacen trabajando de dos maneras: la una, por razón de la hechura; la otra, por razón del tiempo; así como aquellos labran por pan o por vino o guardan sus ganados, o que hacen otras cosas semejantes de estas en que reciben trabajo y andan fuera por los montes, o los campos donde han por fuerza de sufrir calor o frío, según el tiempo que hace. Y obras son aquellas que los hombres hacen estando en casas o lugares cubiertos, así como los que labran oro y plata, o hacen monedas o armas o armaduras, o los otros menesteres que son de muchas

⁶⁸ Cfr., *Las siete partidas Alfonso X el Sabio.pdf*, <http://www.ataun.eus> > BIBLIOTECAGRATUITA, p. 291 a 295. [24-09- 2022].

⁶⁹ LÓPEZ, G; SANPONTS Y BARBA, I; MARTI DE EIXALÀ, R; FERRER Y SUBIRANA, J. *Las siete partidas del sabio rey Don Alfonso el IX: con las variantes de más interés, y con la glosa del Lic. Gregorio López... vertida al castellano y extensamente adicionada con las nuevas notas y comentarios y unas tablas sinópticas comparativas, sobre la legislación española, antigua y moderna, hasta su actual estado. Tomo I.* Barcelona: Impr. De A. Bergnes y ca., 1843-1844, p. 847.

*maneras que se obran, pues aunque ellos trabajan `por sus cuerpos, no se apodera el tiempo tanto de ellos para hacerles daño como a los otros que andan por de fuera por ello a estos llaman menestrales y a los otros, labradores.*⁷⁰

Por consiguiente podemos observar en esta frase, que se conserva plenamente la tripartición propia de *locatio conductio*, (*rei, operarum y operaris*), ya que se hace la referencia clara a lo que sería hoy en día, un contrato de prestación de servicios, obra y un arrendamiento de bienes, además, se expresa claramente que la *merces* (la contraprestación o pago), ha de consistir necesariamente en una suma de dinero.

En las Leyes 22 y 23 del mencionado Título de la Quinta Partida puesto que ambas abordan la cuestión de que si el arrendatario debe pagar o no la renta estipulada en caso de pérdida de la cosecha, inclinándose por la afirmativa o negativa en función de la causa que originó su pérdida o grave menoscabo.

La ley 22 hace referencia a esta institución aludiendo a aspectos de la misma, siendo estos los siguientes:

- En un primer momento prevé la pérdida total de los frutos como consecuencia de fenómenos naturales, entendiendo que el arrendatario, en tales supuestos no está obligado a abonar la renta pactada al arrendador.
- En el supuesto de pérdida parcial de la cosecha, concede al arrendatario la posibilidad entre escoger pagar el precio estipulado o, una vez descontados los gastos, entregar al arrendador los frutos que hubieran quedado.
- Finalmente esta ley previene al arrendatario que si la pérdida de la cosecha tuvo lugar, por su culpa, no se exonera de la obligación de satisfacer la renta.

Por ultimo en cuanto a la cuestión de la *relocatio tacita*, hay que señalar que la encontramos regulada en la Ley VIII del Título XVI del Libro III del Fuero Real igual que en la Ley 20 del Título VIII de la Quinta Partida.⁷¹

El fuero Real contempla esta Institución en términos prácticamente idénticos a los contenidos en el Derecho Romano, al establecer que si el arrendatario continua en el uso y disfrute del fundo rustico sin oposición por parte del arrendador, llegado el día del vencimiento acordado, se ha de entender que se forma un nuevo contrato entre las mismas partes y con idénticas condiciones que el extinguido, con la única diferencia de que su duración se restringe a un año.⁷²

Por su parte la Ley 20 del ya apuntado Título de la Quinta Partida regula la tacita reconducción en los mismos términos que la citada Ley del Fuero Real pero distingue entre fundos rústicos y urbanos, disponiendo, respecto de los primeros, la reconducción obliga por un año entero, y en las casas, torres y edificios, por el tiempo que quiera el arrendatario. El

⁷⁰ Alvares Paniagua, Silvia, *El contrato de arrendamiento en roma y su evolución posterior*, https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/23228/TFG-D_0222.pdf?sequence=1 p. 37, [25-09-2022].

⁷¹ Alvares Paniagua, Silvia, *op. cit.*, p. 42.

⁷² *Ibidem.*, p. 45.

motivo de esta distinción se encuentra, en que, de no excederse al año la reconducción, el arrendador de fundos rústicos puede perder la renta o el fruto de este año sino consigue encontrar a alguien que se la arriende, mientras que las casas pueden ser arrendadas en todas las épocas del año.⁷³

Como se menciona en el punto anterior y una vez realizado el análisis de esta etapa histórica podemos mencionar que, como rasgo característico del derecho hispano, el haber fusionado no solo el derecho romano, celta, fenicio, goda, visigodo, bárbaro, etcétera, poniendo de manifiesto el espíritu de estos pueblos que formaron esa gran nación, conjuntando a su vez ciencia, arte, construyendo y haciendo perdurar las instituciones jurídicas más importantes y trascendentes, mismas que a su vez y a la postre sirvieron como base y fundamento a nuestro derecho mexicano, por la relación intrínseca e inseparable entre las dos naciones México y España.⁷⁴

1.3 Regulación del contrato de arrendamiento en el Derecho Indiano.

El derecho mexicano tuvo sus orígenes en el derecho español, dicho encuentro se ve relacionado en base a los hechos históricos universales. Como es sabido la búsqueda de expansión de las antiguas civilizaciones y las naciones europeas trajo consigo la necesidad de conquistar nuevas tierras, territorios o bien como en el caso de nuestra nación dicha expansión se llevó acabo de manera fortuita como recordaremos, el descubrimiento de América, acaecido el 12 de octubre de 1492, consistente en la llegada a América de una expedición proveniente de la península ibérica dirigida por Cristóbal Colón por mandato de los Reyes Católicos, Isabel de Castilla y Fernando de Aragón. Colón había partido del Puerto de Palos dos meses y nueve días antes y, tras cruzar el océano Atlántico, Habían llegado a una isla de las Bahamas, a la que Colón dio el nombre de San Salvador y que los indígenas llamaban *Guanahaní*. Siglos después, cuando los ingleses colonizaron las Bahamas, pasó a llamarse isla *Watling*.⁷⁵ Creyendo que había llegado a la India. Este hecho es uno de los momentos fundamentales de la historia universal y representa un «descubrimiento» para las personas que vivían en Afroeurasia de culturas, civilizaciones, escrituras, idiomas, tecnologías, productos, cultivos, ganados, ciudades, riquezas, fauna y flora, buena tierra, condiciones climáticas favorables al europeo y no europeo, y de una población con una cosmología de relaciones de poder muy distintas; así como el llamado «encuentro de dos mundos» que habían evolucionado independientemente desde el poblamiento de América. Se introdujeron como esclavos a una gran cantidad de personas del África colonial, lo cual llevó a procesos de disolución y anomia de culturas milenarias, así como al surgimiento de nuevas conformaciones étnicas, culturales y políticas.

⁷³ *Ibidem.*, p. 46.

⁷⁴ *Ibidem.*, p.p. 37 a 45.

⁷⁵ *El descubrimiento de América - Biografías y Vidas .com*
<https://www.biografiasyvidas.com> › monografía › colon. [28-09-2022].

Así una vez expuesto el antecedente primario con el que se ve fortificada la relación entre las dos naciones, (España - México), y una vez iniciada la colonización, podemos mencionar que las relaciones comerciales, sociales y culturales entre el viejo continente y el nuevo mundo, requirió de los medios necesarios para regular las situaciones y los actos jurídicos que las mismas originaron por lo tanto europeos concretamente, los españoles en este caso, se vieron por necesidad obligados a regular sus actos jurídicos, conforme a los diversos cuerpos legislativos de origen, entre los que destacaron, la recopilación de leyes de los reinos de las indias, derecho dado especialmente para las colonias y que tenía aplicación en México, la Ordenanza de Intendentes, esto debido a que se ocupaba más de la organización administrativa de la colonia que del derecho privado; las ordenanzas de minería, que tienen importancia decisiva en la actividad minera y en el derecho de la propiedad del subsuelo, así como las ordenanzas del consulado mexicano y las atribuciones de este.

El derecho indiano nació, formalmente, con Las Capitulaciones de Santa Fe, fechadas el 17 de abril de 1492. En ellas, y en otros documentos despachados en días sucesivos el almirante y los reyes Católicos establecieron las bases jurídicas con las que iban a gobernar un mundo aún desconocido, el nuevo mundo.⁷⁶

Desde un punto de vista restringido se denomina derecho indiano al conjunto de disposiciones legislativas (pragmáticas, ordenanzas, reales cédulas, instrucciones capítulos de carta, autos acordados, capitulaciones, decretos, reglamentos y todo tipo de mandamientos, de gobernación). Que promulgaban los Monarcas españoles o sus autoridades delegadas tanto en España como en América, para ser aplicadas con carácter general o particular, en todos los territorios de las Indias Occidentales.⁷⁷

En sentido amplio se entiende por derecho indiano el sistema jurídico que estuvo vigente durante los tres siglos que duro la dominación española en ella. Abarca no solo las disposiciones legislativas dictadas para las indias desde la metrópoli y las promulgadas, sino también las normas de derecho castellano que se aplicaron como supletorias en ellos y las costumbres indígenas que se incorporaron *secundum legem* o se mandaron guardar por la propia legislación indiana.⁷⁸

Las leyes de indias establecían, con carácter obligatorio de ley, las disposiciones que regían las relaciones comerciales de la Nueva España sin embargo, por cédula real de 1593, La Real Audiencia española confirmó el establecimiento del Consulado de México y determinó que este debía formular las reglas específicas para organizar, el funcionamiento del mismo. Ahora bien en tanto no existiera un cuerpo de ley emanado del mismo consulado, deberían aplicarse supletoriamente las Ordenanzas de los consulados de Burgos y Sevilla. Fue hasta 1597

⁷⁶ Bernal Gómez, Beatriz, *El Derecho Indiano, Concepto, clasificación y características*. <https://dialnet.unirioja.es> > descarga > artículo. [8-10-2022]

⁷⁷ *Idem.*

⁷⁸ *Idem.*

cuando se dieron las Ordenanzas del consulado de México, emanadas del mismo y exclusivamente para México.

De lo antes expuesto se desprende que hubo varios elementos formativos del derecho indiano: el indiano propiamente dicho, esto es, el producido de manera especial en las indias, y los derechos castellano e indígena, que se aplicaron en ellas con carácter supletorio o subsidiario cuando no había una disposición especial que aplicar en el caso del castellano, o no se contraponía a la religión católica o a la propia legislación indiana, en el caso del indígena. Los dos elementos quedaron plasmados en las propias leyes de indias desde la primera mitad del siglo XVI, y fueron recogidos en dos pasos de la recopilación de las Leyes de los Reinos de Las Indias, promulgadas en 1680.

Dichas leyes establecían:

Ley 2 QUE SE GUARDEN LAS LEYES DE CASTILLA EN LO QUE NO ESTUVIERE DECIDIDO POR LAS INDIAS.

Ordenamos y mandamos que en todos los casos, negocios y pleitos en que no estuviere decidido ni declarado lo que se debe prever por las leyes de esta Recopilación o por cédulas, previsiones u ordenanzas dadas y no revocadas para las indias, y las que por nuestra orden se despachen, se guarden las leyes de nuestro reino de Castilla, conforme a la de Toro, así en cuanto a las sustancias, resolución y decisión de los casos, negocios, y pleitos, como a la forma y orden de substanciar (Rec. Indias, II, I, 2).

Ley 4. QUE SE GUARDEN LAS LEYES QUE LOS INDIOS TENÍAN ANTIGUAMENTE PARA SU GOBIERNO, Y LAS QUE SE HICIEREN DE NUEVO.

Ordenamos y mandamos, que las leyes y buenas costumbres que antiguamente tenían los indios para su buen gobierno y policía, y sus usos y costumbres observados y guardados después de que son cristianos y que no se encuentren con nuestra sagrada religión, ni con las leyes de este libro y las que han hecho y ordenada de nuevo, se guarden y ejecuten (Rec, Indias II, I, 4).

Derecho indiano metropolitano o peninsular, entendiéndose por tal al conjunto de las disposiciones legislativas que emanaron del Rey o de sus órganos colegiados radicados en la Metrópoli; el Consejo de las Indias y la Casa de Contravención de Sevilla, principalmente.

Derecho Indiano Criollo, integrado por las normas que expidieron las autoridades delegadas en América; esto es, las que dictaron en los distintos niveles de gobierno, los virreyes y otras autoridades unipersonales, así como las audiencias y cabildos.⁷⁹

⁷⁹ *Idem.*

Derecho castellano, esto es, el sistema jurídico que con el aval de la propia legislación indiana aunque con carácter supletorio o subsidiario, se aplicó en las indias desde que estas fueron incorporadas a la Corona de Castilla.⁸⁰

Derecho Indígena, constituido por el grupo de costumbres jurídicas prehispánicas que, también con el aval de las Leyes Indianas, sobrevivieron, integradas o permitidas por éstas, a la conquista y colonización.⁸¹

1.4 El contrato de arrendamiento en los Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928.

1.4.1. Código Civil de 1870.

A fines del siglo XVIII aparece la concepción moderna de la codificación, hecho que se dio debido a la necesidad de transformar el derecho, pues era notorio el caos provocado por la diversidad de legislaciones y preceptos que se encontraban dispersos en el ámbito jurídico de los países, situación que era corroborada y compartida por la visión de filósofos, juristas y políticos sin embargo, los primeros intentos de codificación fueron solo voluntariosos debiendo transcurrir mucho tiempo para lograr asimilar y adaptar la situación legislativa, es así que, la codificación aparecía como cierta solución de un orden y sistema ciertos, estables y seguros, cuya demanda superaba entonces cualquier ideología.

Al ser la base de la mayoría de las codificaciones latinoamericanas y entre ellas la mexicana mencionaremos que el Código de Napoleón reglamento en el capítulo tercero, título octavo del libro tercero, el contrato llamado arrendamiento de obra y de industria. Los comentaristas, siguiendo las tres fracciones del artículo 1779 distinguían otros tantos tipos de contratos. El que hoy llamamos de trabajo, que comprendía el de los domesticos y obreros, el de los porteadores y el que hoy conocemos como el contrato de obra o de empresa. Rasgo común a estos contratos fue que estuvieron regidos por las disposiciones generales sobre las obligaciones y contratos del Código Civil y que, se tendiera a aplicarles las normas que gobernaban a este contrato.⁸²

Así nació el proyecto definitivo de 1870, que fue aprobado, por el Congreso de la Unión el 8 de diciembre de ese año y que inicio su vigencia a partir del día 1º. de marzo de 1871 en el Distrito Federal y Territorio de Baja California.

La legislación civil, tanto sustantiva como adjetiva, quedo reservada a la soberanía de los estados locales permitiendo que cada uno de ellos promulgara sus Códigos Civiles, hecho que tiene su fundamento en lo dispuesto por el artículo 73, fracción X de la Constitución de 1857, en el que se estableció que sería facultad del Congreso Federal fijar las bases generales de la legislación mercantil. Este precepto Constitucional quedo reglamentado por los Decretos del 14 de diciembre de 1883 y 29 de mayo de 1884, el primero, menciona que el Congreso Federal expidiera los Códigos de minería y de comercio con vigencia para todo el país; y el segundo, que el Código de Comercio, no obstante ser de esta índole, podría aplicarse

⁸⁰ *Idem*

⁸¹ *Idem.*

⁸² De la Cueva, Mario, *Derecho Mexicano del Trabajo*, 8a. ed., México, Porrúa, S.A., 1964, p. 16.

por las jurisdicciones locales cuando las controversias mercantiles no versaren sino sobre intereses meramente de particulares.

Al no reservarse la Federación la facultad de dictar un Código Civil con vigencia para toda la República, aquella se entendió concedida a los Estados miembros como atributo de las soberanías locales de acuerdo con el principio de las facultades que no están reservadas a la Federación se entienden concedidas a los Estados.

El Código Civil de 1870, como ya se mencionó, tiene sus antecedentes, en el Derecho Romano, francés y español en el bajo el rubro de “Contratos de obra”, se forma el Título especial en el que se reglamentaron los contratos siguientes:

1. Servicio doméstico; 2. Servicio por jornal, 3. Contrato de obras a destajo, o precio alzado; 4. De los porteadores y alquiladores, 5. Contratos de aprendizaje; y 6. Contrato de hospedaje.

Siendo así la primera legislación que separa el contrato de trabajo del de arrendamiento, hecho que quedo justificado con la mención derivada de la exposición de motivos, diciendo:

“Este contrato, que forma el capítulo tercero del título de arrendamiento en el código francés, se llama comúnmente, alquiler o locación de obras. Pero como sea cual fuere la esfera social en la que el hombre se halle colocado, no se puede ser comparado con los seres irracionales y menos aún con las cosas inanimadas, parece un atentado contra la dignidad llamar un alquiler a la prestación de servicios personales. Más semejanza tiene con el mandato, porque en ambos contratos el mandante encarga a otro la ejecución de ciertos actos que no quiere o puede ejecutar por sí mismo; porque en ambos contratos el mandatario, proporcionalmente, adquiere obligaciones y por qué en ambos se busca la aptitud. Esta será más intelectual en uno y más material en otro, pero en ambos supone una cualidad moral, porque nadie puede prestar un servicio, sea el que fuere, sin emplear su libre voluntad y poner en ejercicio alguna de las facultades peculiares del hombre. Por estas razones, la comisión no solo separo el contrato de obras del de arrendamiento, sino que, considerándolo como cualquier otro pacto lo coloco después del mandato por los muchos puntos de semejanza que, con él tiene”.

De la exposición de motivos anterior se puede deducir claramente que en el Código de 1870, adopto el principio *dies interpellat pro homine* (artículos 1539 y 1548), que después pasaron a nuestro Código de 1884 (artículos 1423, frac. I y 143), “*principio pro homine*, implica hablar de la interpretación jurídica, la cual siempre debe buscar el mayor beneficio para el ser humano, es decir, que se debe acudir a la norma más amplia o a la interpretación extensiva cuando se trata de derechos protegidos”.

En cuanto al contrato de arrendamiento el código en cita disponía una serie de medidas como son:

*Que quien no era el dueño podía arrendar, si tenía facultad para celebrar éste contrato.

* Se prohibía a los magistrados, a los jueces y a cuales quiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento, por si o por interpósita persona los bienes que debían arrendarse en los negocios en que intervengan.

* El arrendamiento debía otorgarse por escrito cuando la renta pasare de cien pesos anuales.

*Hasta cierto punto se convirtió en un contrato formal pues debía inscribirse en el registro.

* En lo relativo a la tácita reconducción en el ordenamiento civil de 1870, señalaba, que si después de terminado el arrendamiento, continuaba el arrendatario sin oposición en el goce y use del predio y este es rustico, se entenderá renovado el contrato por otro año labrador”. Y en el caso del predio urbano, el arrendamiento no se entendería por renovado, pero el arrendatario debería pagar la renta que correspondiera al tiempo que excedía al del contrato, con arreglo a lo que pagaba”.

* El arrendamiento no se rescindía por la muerte del arrendador ni del arrendatario; salvo convenio en otro sentido, Tampoco se rescindía por transmisión de la cosa a titulo universal; sino es en caso de convenio en contrario. Cuando la transmisión fuere por donación o venta, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato, salvo convenio en contrario”.

*El heredero del dueño estaba obligado a recibir la cosa que heredaba con todas sus cargas y el heredero del arrendatario substituía a este en todos sus derechos.

Debe tenerse presente, que el arrendamiento es una especie de enajenación: porque si bien el arrendador conserva el dominio de la cosa, también trasmite al arrendatario el goce de ella y tiene, por consiguiente, suspenso este derecho durante el periodo señalado al contrato. No puede por lo mismo sostenerse en justicia, que sea trasmisible un derecho cuyo ejercicio está suspenso en virtud de un pacto anterior; porque ese principio seria subversivo de los que establecen que nadie puede dar lo que no tiene, ni disponer de lo que otro disfruta legalmente. Por lo que se consideraba justo que la finca arrendada pasará al nuevo dueño con el gravamen.⁸³

⁸³G. Escobedo, Manuel. *Tercer curso de derecho Civil, contratos, Apuntes de las cátedras impartidas en la escuela libre de derecho*. <https://www.supremacorte.gob.mx> > publicación > A... PDF. 830 páginas. p.p. 240 – 242. [25-09-2022].

Sin duda alguna el Código Civil de 1870, que sufrió un soplo renovador gracias a las leyes de reforma, relativo al registro civil y al matrimonio de los años de 1859, 1861 y 1862, así como la influencia del llamado Código del Imperio, reflejo certeramente la organización social imperante en aquella época, prueba de ello fue su supervivencia, pues si bien es cierto que en el año de 1884 fue derogado, sus disposiciones pasaron casi íntegramente y en forma literal a constituir el nuevo Código.⁸⁴

Fue sin duda un Código en el que se vio la preocupación de un ideal de justicia distributiva tan completa como fuera posible, de una fina equidad, de una regulación integral, sin tratar por ello de oprimir la libertad o el vuelo del individuo, *Raoul de la Grassierie*.⁸⁵

Como podemos observar al realizar el análisis del Código Civil citado, se puede inferir claramente, que el criterio del legislador, fue tratar de equilibrar las relaciones contractuales derivadas del contrato de arrendamiento a través de la implementación de los principios básicos del Derecho, obligatoriedad, igualdad, equidad, relatividad, oponibilidad etcétera, donde los beneficios y perjuicios son equitativos para ambas partes. Cabe resaltar que dichos principios se verán fortalecidos y acrecentados en legislaciones posteriores, por lo cual en este momento solo los mencionaremos, ya que su estudio y análisis se verá reflejado en forma particular en los capítulos subsecuentes.

1.4.2 Código Civil de 1884.

Es sabido que el Código Civil de 1884, no difiere del anterior sino en la modificación del sistema hereditario, y la supresión del articulado relativo a procedimiento y pequeñas modificaciones de estilo o para dar precisión y claridad a algunos preceptos. Y en su artículo 2936, definía al arrendamiento, como: *el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto*.

Como se puede observar, y debe resaltarse que erróneamente, la definición citada, utilizaba el verbo “ceder” que significa una acción instantánea y no se da a entender la acción continua, duradera y de tracto sucesivo que es característica del arrendamiento.

Por otro lado ya señalábamos que las disposiciones del Código Civil de 1884 están copiadas literalmente del Código de 1870, así podemos precisar que la regulación del arrendamiento continuo con las disposiciones fundamentales como son que, si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador debería devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquel; y en ese caso lo debía depositar judicialmente. (Artículo 2958).

De la misma manera disponía que el contrato de arrendamiento no se rescindía por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido. (Artículo 3022), tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la cosa a título universal, sino es en caso de convenio. (Artículo 3023). En este caso el artículo 3024 disponía que cuando la transmisión

⁸⁴ Baqueiro Rojas, Edgar, *El derecho de familia en el Código Civil de 1870*, <https://revistas-colaboración.jurídicas.unam.> [1º.-02-2023].

⁸⁵ *Idem*. p.16

fuere a título singular, como donación o venta el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato, salvo convenio en contrario.

Siguiendo este orden de ideas, el Código Civil de 1884, al igual que su antecesor, prohibía al arrendatario el subarrendamiento de la cosa, en todo o parte de ella, sin consentimiento del arrendador; si lo hacía debía responder solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios (artículo. 3118). Sin embargo también mencionaba en su artículo 3155. Que si el arrendador sin motivo fundado, se oponía al subarriendo, que con derecho el arrendatario pretendiera, podría este último pedir la rescisión del contrato.

Por otro lado en las disposiciones relativas a la tácita reconducción el citado Código en su artículo 3004. Mencionaba que si terminado el arrendamiento, el arrendatario continuaba sin oposición en el uso y goce del predio y este era rústico, se entendería renovado por otro año. Y por otro lado, si el predio fuera urbano, el arrendamiento no se tendría por renovado, pero el arrendatario debería pagar la renta que corresponda al tiempo que excediera al del contrato con arreglo a lo que pagaba, según lo prescrito por el numeral 3005, de dicha legislación.

Como ya citamos las disposiciones vertidas en el Código Civil de 1870 y las que se encuentran inmersas en el Código Civil de 1884, son prácticamente copias literales, no cambian en nada la función, redacción, reglamentación, así como en su desenvolvimiento jurídico, es por ello que no ahondamos más debido a lo extensa información y similitud de ambas legislaciones mismas que como se ha podido observar concurren y siguen las normativas establecidas en los principios y reglas generales del Derecho Romano ya claramente analizadas en los primeros incisos de esta investigación, y de las cuales siguiendo la línea de estudio, continuaron tanto en la Edad Media con las observaciones realizadas en lo relativo a los temas de las Siete Partidas y al Derecho Indiano, sin embargo, o por si fuera poco durante el examen del Capítulo II de la presente investigación, entraremos más a fondo al dimensionar las características y vicisitudes de lo que es hoy en realidad el contrato de arrendamiento pues nos toca desenmarañar las disposiciones vertidas en el Código Civil de 1928.

1.4.3 Código Civil de 1928.

Para comenzar el presente inciso mencionaremos, que, en el mismo únicamente trataremos los temas más relevantes en el aspecto histórico – legislativo, ya que como se ha descrito en líneas anteriores las cuestiones de fondo y el análisis a las disposiciones legales vigentes serán realizadas en el capítulo siguiente. Sin más que agregar comenzamos mencionando que:

El Código Civil de 1928, entró en vigor en 1932, llevó por nombre Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, sus fuentes inspiradoras fueron los Códigos Civiles francés, español, argentino, alemán y, los Códigos de 1870 y 1884. Oficialmente el Código Civil Federal, es el cuerpo legal que regula sustancialmente las materias jurídicas civiles a nivel federal en México. El texto actual que se mantiene vigente fue publicado en el Diario Oficial de la Federación en 1928, durante la administración del presidente Plutarco Elías Calles, entrando en vigor el 1 de octubre de 1932. Su última reforma fue el 19 de enero del 2018.

En el año de 1926 el Congreso de la Unión autorizó al titular del Poder Ejecutivo para reformar, entre otros ordenamientos el Código Civil, y la comisión encargada de la redacción estuvo integrada por Fernando Moreno, Francisco H. Ruiz, Rafael García Peña e Ignacio García Téllez, quienes tardaron dos años en su elaboración a través del método de trabajo de la revisión y crítica del Código Civil de 1884, y el estudio comparativo de la legislación común latino hispanoamericana Europea, americana e inglesa.

Cabe mencionar que el Código Civil, en cita, fue publicado por secciones:

- El 26 de mayo de 1928, aparecieron los artículos del 1º. Al 722.
- El 14 de julio aparecieron los artículos, del 723 al 1280.
- El 3 de agosto aparecieron los artículos del 1281 al 1791.
- El 13 de agosto de los artículos 1792 al 3044. Además de nueve transitorios.
- Se publicó también una aclaración al Código (DOF, 13 de junio de 1928 y 21 de diciembre 1928).

Comenzando a regir el 1º. de octubre de 1932, según decreto de Pascual Ortiz Rubio (presidente del 5 de febrero del 1930 a 3 de septiembre 1932), fechado el 29 de agosto 1932, y publicado en el DOF de 1º. de septiembre de 1932.

Así mismo debe hacerse mención que en la exposición de motivos de dicha legislación, se precisa que el Código Civil rige en el Distrito y Territorios Federales, pero sus disposiciones obligan a todos los habitantes de la República en tres supuestos, a saber:

1. Cuando se aplican como supletorias de leyes federales.
2. En los casos en que la Federación fuere parte.
3. Cuando expresamente lo manda ley.⁸⁶

Es así como damos por terminado el presente capítulo, hasta este momento y siguiendo una línea de investigación meramente histórica, donde analizamos, el surgimiento de la denominada figura jurídica *locatio conductio* romana, figura unitaria en la cual los juristas romanos englobaban una serie de casos o realidades identificando en ella el *locare* pone una cosa a disposición de otra persona, mediante el pago de una *merces*, definición general, figura que tuvo su evolución misma que fue comentada a lo largo del presente capítulo, hasta llegar a lo que hoy conocemos como contrato de arrendamiento propiamente dicho, sirva esta remembranza a su vez como preámbulo para el análisis de la mencionada figura en cuanto a sus aspectos generales y características en particular.

⁸⁶ Jiménez García, Joel, *Código Civil para el Distrito Federal de 1928*. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx> p. 1 a 29 [25-09-2022].

CAPITULO II. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

-

2.1 El Contrato de arrendamiento.

2.1.1 Gramatical.

En principio el Diccionario de la de la lengua Española, de la Real Academia Española en sentido general define al contrato como el pacto o convenio, oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.⁸⁷

Por otro lado define al contrato de arrendamiento, como al contrato de locación y conducción (convención mutua en virtud de la cual se obliga al dueño de una cosa, mueble o inmueble a conceder a alguien el goce y disfrute de ella por tiempo determinado, mediante cierto precio o servicio que ha de satisfacer el que lo recibe). O bien como el contrato por el cual una persona se obliga a ejecutar una obra o prestar un servicio a otro mediante cierto precio.⁸⁸

Ahora bien etimológicamente hablando la palabra contrato proviene del latín *contractus* (arrastrado, junto reunido, acordado) formado de:

- El prefijo *con-* (convergencia, unión).
- La palabra *tractus*, participio del verbo *Trahere* (tirar, arrastrar). El verbo *trahere* es asociado con la raíz Indoeuropea **tragh* y las palabras traer, extraer, distraer, retrete, tren, trole y trajinar.⁸⁹

Por lo que podríamos definir al contrato etimológicamente hablando, como la unión para atraer algo.

2.1.2 Doctrinal.

Para dar una definición al contrato en el Derecho mexicano algunos autores distinguen al concepto de convenio, del de contrato y es partiendo de esa base que consideran al primero como género y al segundo como la especie. El convenio, considerado en un sentido amplio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Por su parte, se entiende al convenio en un sentido restringido cuando se habla de contrato.⁹⁰

También existen autores como el Licenciado Bernardo Pérez del Castillo que consideran que en principio es lógico el razonamiento anteriormente expuesto, sin embargo, Dicha distinción entre convenio y contrato resulta inútil si consideramos que de acuerdo con el artículo 1859 del Código Civil, que menciona, que, las disposiciones legales sobre

⁸⁷ *Diccionario de la lengua Española, de la Real Academia Española* <https://dle.rae.es/contrato?m=form> [28-09-2022].

⁸⁸ *Ídem.*

⁸⁹ *Diccionario Etimológico Castellano* <http://etimologias.dechile.net/?contrato> [28-09-2022].

⁹⁰ Esperón Melgar, Gabriela, *Manual de Contratos Civiles y Mercantiles*, México, Trillas, 2008, p. 15

contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en lo que no se opongan a la naturaleza de estos o a las disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.⁹¹

Agrega el mismo autor que el mismo Código Civil en algunos casos se refiere indistintamente al convenio o al contrato, como en los casos de la novación en el artículo 2214 y en el de la transacción en el artículo 2944 (del Código Civil para la Ciudad de México), y, es por esta razón que algunos autores consideran inútil distinguir al convenio como el género, y al contrato como la especie.⁹²

En nuestro caso abordaremos la definición y concepto, únicamente como contrato, pues consideramos que es la más apegada a nuestra investigación.

Por otro lado, la definición doctrinal del contrato y del contrato de arrendamiento en particular, será abordada en las siguientes líneas, en la que expondremos la opinión conceptual de algunos de los más reconocidos y notables estudiosos del Derecho mexicano ya que las mismas son base del derecho positivo.

En este orden de ideas tenemos que:

El maestro Rafael Rojina Villegas en su definición de contrato nos menciona que, es: “El acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios”.⁹³

A su vez el maestro Borja Soriano menciona que “El contrato o convenio es acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos”.⁹⁴

Ricardo Treviño García define al contrato como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto exclusivo crear o transmitir derechos y obligaciones, tanto reales como personales.⁹⁵

Tapia Ramírez, Javier, define al contrato como “una institución jurídica abstracta cuya voluntad o acuerdo de voluntades produce consecuencias de derecho que pueden consistir en crear, transferir, modificar o extinguir derechos u obligaciones entre los contratantes”.⁹⁶

Por cuanto al Contrato como concepto relevante podemos mencionar de acuerdo al análisis vertido de las diversas opiniones doctrinales que es:

El acuerdo de dos o más voluntades, que se expresan de manera verbal o escrita, con el objeto de crear, modificar, transferir o extinguir, derechos y obligaciones, tanto reales como personales, tendientes a producir efectos jurídicos.

⁹¹ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Contratos Civiles*, Porrúa, México, 1994, p. 7.

⁹² *Ídem*.

⁹³ Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, IV 21ª ed; Porrúa. México, 2001.

⁹⁴ Borja Soriano, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones* 19ª ed; Porrúa 2004, p. 111.

⁹⁵ Treviño García, Ricardo, *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*, 7ª ed; McGraw Hill, México 2008. p. 6.

⁹⁶ Tapia Ramírez, Javier, *Contratos civiles, teoría del contrato y contratos civiles en especial*. 2ª Ed; Porrúa, México, 2013, p. 17.

Por lo que se refiere a la definición del concepto de contrato de arrendamiento la doctrina se ha pronunciado en el tenor siguiente:

Ricardo Treviño García, lo define como: “Un contrato mediante el cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir de modo temporal el uso o goce de una cosa a otra parte, llamada arrendatario. Quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce, un precio cierto y determinado”.⁹⁷

Manuel G. Escobedo, nos dice que: “El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una persona se obliga a transmitir el uso y goce de una cosa y por tiempo determinado a cambio de una contraprestación cierta”.⁹⁸

El maestro Rafael Rojina Villegas, nos menciona: “Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, el uso o goce temporal, de una cosa, mediante el pago de un precio cierto”.⁹⁹

El maestro Javier Tapia Ramírez, nos define al contrato de arrendamiento como: “El contrato por el cual una persona física o moral, denominada arrendador, locator o casero, transfiere el uso o goce de una cosa a otra persona también física o moral, denominada arrendatario, locatario o inquilino, por un tiempo determinado a cambio del pago de un precio cierto y determinado o susceptible de determinar”.¹⁰⁰

Y finalmente, el maestro Ramón Sánchez Medal, define al arrendamiento como “el contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto”.¹⁰¹

El mencionado autor en su análisis, realiza una mención interesante que vale la pena comentar, ya que indica que el goce temporal incluye en el arrendamiento como en el Derecho Romano el uso y los frutos de la cosa.¹⁰² Por el momento solo hacemos mención del comentario por su importancia y trascendencia, pero el mismo será examinado a fondo en líneas posteriores.

2.1.3 Legislativo.

En el Código Civil para la Ciudad de México, en su artículo 1792, dispone que convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Y por su parte el artículo 1793, indica que los convenios que producen o transmiten las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

Así mismo en dicho ordenamiento regula al contrato de arrendamiento en su Título Sexto, el cual se encuentra conformado por nueve capítulos y noventa y ocho artículos, a saber:

⁹⁷ Treviño García, *op. cit.* pág. 233.

⁹⁸ G. Escobedo, Manuel, *op. cit.* 241.

⁹⁹ Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.* p. 229.

¹⁰⁰ Tapia Ramírez, *op. cit.* p. 330.

¹⁰¹ Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos Civiles*, 25ª. Ed; México, Porrúa, 2011, p. 237 y 238.

¹⁰² *Ídem.* p. 238.

- Capítulo I. Disposiciones Generales. Artículos 2398 al 2411.
- Capítulo II. De los derechos y obligaciones del arrendador. Artículos 2412 al 2424.
- Capítulo III. De los derechos y obligaciones del arrendatario. Artículos 2425 al 2447.
- Capítulo IV. Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Artículos 2448 al 2452.
- Capítulo V. Del arrendamiento de fincas rusticas. Artículos 2453 al 2458.
- Capítulo VI. Del arrendamiento de bienes muebles. Artículos 2459 al 2477.
- Capítulo VII disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indefinido. Artículos 2478 al 2479.
- Capítulo VIII. Del subarriendo. Artículos 2480 al 2489.
- Capítulo IX. Del modo de terminar el arrendamiento. Artículos 2483 al 2496.

Y en concreto, en cuanto al concepto de arrendamiento dispone:

TITULO SEXTO DEL ARRENDAMIENTO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 2,398.- 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.

2.1.4 Jurisprudencia.

El criterio sostenido por nuestro Máximo Tribunal en cuanto a la conceptualización del contrato de arrendamiento. Nos dice que, esta figura es típica de un contrato traslativo de uso, como su denominación lo indica, y la finalidad es entregar un bien mueble o inmueble para que otro lo use, o goce, pero no para que lo adquiera en propiedad y luego pague su precio, porque entonces se desnaturalizaría su esencia y no sería traslativo de uso, sino de dominio.¹⁰³

Y Por otro lado es importante señalar que, “en términos generales”, independientemente de que una o ambas partes contratantes hagan del comercio su ocupación ordinaria, si el bien arrendado es un inmueble, se estará en presencia de un acto jurídico que se rige por las leyes civiles; así lo han considerado los tribunales federales, señalando que no sólo el Código Civil, al regular la hipótesis de arrendamiento de locales destinados al comercio, establece de manera expresa el carácter civil del contrato, pues ese carácter también se desprende de la fracción I del artículo 75, del Código de Comercio, que reputa mercantiles únicamente los alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos muebles a mercaderías, sin comprender el arrendamiento de inmuebles; y la fracción II, del mismo artículo, que, se refiere a inmuebles, solo menciona las compras y ventas de esta clase de bienes, cuando se hagan con el propósito de especulación mercantil, sin incluir los arrendamientos de fincas o bienes raíces. Por tanto, al no haber sido calificados estos

¹⁰³ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 189747. Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XIII, Mayo de 2001; Pág. 1117, Civil. Clave o Número: I.6o.C.232 C. Rubro (Título/Subtítulo): *CRÉDITO Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.CARACTERÍSTICAS.*

últimos actos como de comercio, por la Ley Mercantil, se evidencia el propósito del legislador sobre ese particular. No puede argumentarse en contra de lo expuesto, aduciendo al texto de las fracciones XX y XXI del artículo 75 citado, pues aunque es cierto que en principio se presumen mercantiles las operaciones entre comerciantes, expresamente se exceptúan los casos en que derivan de una causa extraña al comercio, o sean de naturaleza esencialmente civil.¹⁰⁴

Desde luego, si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1049 del Código de Comercio, son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir una controversia derivada de un acto de comercio y, si de conformidad con el artículo 75 de dicho código, el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, es inconcuso que la vía mercantil es improcedente para ventilar y decidir una controversia derivada de un arrendamiento de inmuebles.¹⁰⁵

Como podemos observar de los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, inferimos que el arrendamiento es un contrato típico traslativo de uso y goce y no así de dominio, y que su naturaleza es esencialmente de carácter civil.

2.1.5 Concepto que se propone.

Por nuestra cuenta y sin duda alguna pensamos y concordamos con el concepto vertido por el maestro Tapia Ramírez, por considerarlo uno de los más completos, sin embargo nos permitimos ahondar en el mismo y hacerle la siguiente variación por considerarla relevante, expresando y proponiendo el siguiente concepto para el contrato de arrendamiento:

El contrato de arrendamiento. es el acto jurídico por el cual una persona física o moral, propietaria o legítimamente autorizada, denominada arrendador, locator o casero, manifiesta su voluntad de manera tácita o expresa en forma oral o escrita, para transferir el uso o goce de una cosa a otra persona también física o moral, denominada arrendatario, locatario o inquilino, quien a su vez manifiesta su conformidad con tal declaración de voluntad, expresando su consentimiento de la misma forma, es decir, de manera oral o escrita, por un tiempo determinado generalmente, pudiendo, si así lo determinan las partes o por imposición legal, ser de temporalidad indeterminada, a cambio del pago de un precio cierto y determinado o susceptible de determinar”.

A continuación nos permitimos analizar el concepto propuesto, con la finalidad de dar certeza a nuestro argumento conceptual:

Como ya hemos mencionado, el contrato, es para nosotros , un negocio jurídico, bilateral, por contener el acuerdo de dos o más voluntades, que se expresan de manera verbal, escrita

¹⁰⁴ Tesis Aislada (civil), Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Quinta Época, 3a. sala, t. CII, p. 754.
† Vía mercantil, *Improcedencia de la, tratándose de arrendamiento de inmuebles.*

¹⁰⁵ Tesis 1a./J.63/98, Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. VIII, diciembre 1998, p. 310.

o de la manera que determine la ley, con el objeto de crear, modificar, transferir, derechos y obligaciones, tanto reales como personales, tendientes a producir efectos jurídicos.

Es un acto jurídico porque es un acuerdo de voluntades con la intención de producir consecuencias de derecho.¹⁰⁶

Es decir es un acontecimiento del hombre en el cual interviene su voluntad en forma directa y que por la motivación que hace de un supuesto jurídico, produce consecuencias de derecho.¹⁰⁷

En cuanto a las personas que intervienen pueden ser en su calidad de persona física o moral, entendiéndose como persona jurídicamente hablando a “todo ser o ente sujeto de derechos y obligaciones, con ello se alude tanto a los humanos como a las personas morales, precisamente los primeros como seres y las segundas como entes. Ambos son sujetos de derechos y obligaciones”¹⁰⁸

Con respecto a la calidad de la persona (s) y la capacidad jurídica con la que se ostenta para realizar el contrato de arrendamiento, mencionaremos que puede ser todas aquellas que: “estén facultadas o autorizadas por la voluntad de los propietarios, estos pueden celebrar el contrato por sí mismos, o por conducto de su mandatario o administrador en este caso, el mandatario debe sujetarse a los límites, fijados u ordenados por el mandante que lo autoriza a dar en arrendamiento...”¹⁰⁹

Así mismo la expresión de la voluntad puede realizarse de manera tácita entendiéndose la palabra en nuestro concepto como un adjetivo es decir que no se expresa o no se dice, pero se supone o se sobreentiende implícito. En especial esta manifestación de voluntad la encontramos vigente al momento de operar la tácita reconducción, cuando el contrato de arrendamiento ha llegado a su término y el arrendatario sigue disfrutando del bien arrendado sin oposición del arrendador.

Y la voluntad es expresa, cuando se mencionan enunciados u otros signos, diciendo lo que se piensa siente o desea.

En lo referente a la forma de expresar la voluntad mencionamos que las partes en el contrato de arrendamiento lo pueden hacer de manera oral es decir, de viva voz, o bien de forma escrita, esto tiene su fundamento en base a ser un contrato consensual, sin embargo debe aclararse que la legislación vigente exige que dicho contrato se realice por escrito, tal como lo dispone el Código Civil para la Ciudad de México en el siguiente numeral.

“ARTÍCULO 2,448 F.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador...”

¹⁰⁶ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.* p. 17.

¹⁰⁷ Esperón Melgar, Gabriela, *op. cit.* p.16.

¹⁰⁸ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. *Derecho civil, Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e invalidez.* 2ª ed; Porrúa, México, 1990, p. 131.

¹⁰⁹ Tapia Ramírez, *op. cit.* p. 333.

En lo que concierne al pago cierto y determinado o determinable, este debe entenderse como la contraprestación o beneficio que adquiere el arrendador por la entrega del bien arrendado, tal y como lo dispone el Código Civil Vigente, para la Ciudad de México:

ARTÍCULO 2,448 D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.

Por otro lado en cuanto a la determinación de la temporalidad, es una facultad que se otorga a los contratantes, ya que en principio rige la libertad contractual, para determinar el plazo o tiempo de duración del contrato, pero si este llega a su fin, es decir concluye el tiempo pactado y ambas partes continúan, por un lado el arrendatario en el uso y goce del bien materia del arrendamiento y por otro lado el arrendador no solicita la terminación del arrendamiento ni hay oposición de su parte para que el inquilino siga utilizando el bien, entrara en función la tácita reconducción, lo que implicaría que el contrato en cuanto a su duración, se convierta en un contrato de tiempo indeterminado.

Asimismo el uso y goce del bien materia del contrato locativo, generara para el arrendador un beneficio, generalmente económico, el cual debe ser determinado o por lo menos determinable, en este momento nos permitimos solo señalar estos elementos, ya que su estudio a fondo y su debido análisis vendrá en los incisos posteriores.

2.1.6 Las características.

Siguiendo nuestra línea de estudio, y una vez planteado y analizado el concepto del contrato de arrendamiento en los párrafos precedentes, aunado al concepto propuesto, podemos observar que se desprenden de los mismos las siguientes características:

- Formal.
- Nominado
- TraslATIVO de uso.
- Bilateral.
- Sinalagmático.
- Principal.
- Oneroso.
- Conmutativo.
- De tracto sucesivo.
- Temporal.
- *Intuito personae*.

- **Formal.**

El contrato de arrendamiento es formal, ya que el mismo debe otorgarse por escrito, hecho que ya se había señalado con anterioridad, tal y como lo dispone el Código Civil vigente para la Ciudad de México en su artículo:

ARTÍCULO 2,448 F.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

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

IV. - El monto y lugar del pago de renta.

V.- La garantía, en su caso.

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

VII.- El término del contrato.

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

IX.- El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.

X.- El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

Por el momento solo hacemos la transcripción del artículo en cita ya que cada uno de los requisitos señalados deberá ser analizado y discernido en el momento oportuno.

- **Nominado.**

Por qué su denominación se encuentra específicamente establecido en el Código Civil para la Ciudad de México.

- **Traslativo de uso.**

Es un contrato mediante el cual no se trasmite el dominio pleno o la propiedad del bien arrendado, solo su uso y goce temporal, con la obligación del arrendatario de devolver el bien al término de la vigencia del contrato.

- **Bilateral.**

Es un contrato bilateral, debido a que ambas partes contratantes arrendador y arrendatario adquieren derechos y obligaciones recíprocos, por un lado la principal obligación del arrendador es la de entregar la cosa o bien arrendado para su uso goce y disfrute al arrendatario quien por obligación primordial deberá pagar la renta, precio o contraprestación cierto y determinado.

- **Sinalagmático.**

El arrendamiento es un contrato sinalagmático, debido a la reciprocidad y equidad que debe existir entre las partes en lo referente a los derechos, obligaciones, cargas provechos y beneficios.

- **Principal.**

Porque para su existencia y configuración no depende de ningún otro contrato.

- **Oneroso.**

El contrato de arrendamiento es oneroso en virtud de que reporta beneficios y provechos para ambos contratantes tanto arrendador como arrendatario, por un lado el beneficio específico que adquiere el primero de ellos es la utilidad económica (o patrimonial en caso de que el pago se realice con frutos, cosas o servicios), que percibe al obtener el pago de la renta, y el segundo el uso, goce y disfrute de la cosa o bien arrendada, en otras palabras la utilidad y aprovechamiento del bien mueble o inmueble que incorpora de manera temporal en su beneficio.

- **Conmutativo.**

El contrato de arrendamiento es conmutativo puesto que los contratantes conocen desde el momento de la elaboración, realización y perfeccionamiento del contrato, los beneficios, provechos, obligaciones y cargas contractuales recíprocas.

- **De tracto sucesivo.**

El arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, como sea mencionado por su naturaleza surte sus efectos jurídicos legales a través del transcurso del tiempo, en donde como ejemplo, el arrendador debe garantizar al arrendatario el libre uso goce y disfrute del bien arrendado sin perturbación alguna y este a su vez debe garantizar y realizar el pago de la renta en beneficio del arrendador sin faltar a esa obligación primordial.

- **Temporal.**

Es temporal, ya que desde su formulación y concepción las partes deben señalar el plazo de duración del mismo, esto debido a que el mencionado contrato no puede ser perpetuo, y en caso de que las partes omitan tal estipulación la temporalidad mínima, se encuentra prevista y regulada en el Código Civil para la Ciudad de México, a este respecto debemos señalar que si bien la voluntad de las partes rige todo contrato de arrendamiento, también es cierto que la legislación civil en este caso el Código en cita regula todas aquellas situaciones que las partes por desidia o desconocimiento no estipulan al momento de realizar el contrato. Situación que se analizara y describirá en puntos subsecuentes.

- ***Intuito personae.***

Es un contrato en el que la mayoría de las ocasiones, se realiza analizando previamente la calidad y características específicas de las personas que serán arrendatarias, primordialmente en el aspecto económico, social y cultural, ya que el arrendador en la práctica se reserva por lo general el derecho de elegir a quien entregará en arrendamiento el bien mueble o inmueble de su propiedad, recordemos que si bien adquiere un beneficio económico, también pone en riesgo su patrimonio con la posible pérdida, deterioro o menoscabo del bien arrendado.

2.1.7 Clasificación.

2.1.7.1 Por la materia legal que lo rige.

El contrato de arrendamiento de acuerdo a la materia que lo rige puede ser de tres tipos y se encuentra reglamentado en la legislación vigente en México, a saber:

2.1.7.1.1 Mercantil.

El contrato de arrendamiento en materia mercantil lo encontramos regulado Código de Comercio, el cual dispone:

XV.- Todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior;

XVI.- Los contratos de seguros de toda especie;

Como podemos observar, en lo relativo a la materia comercial, todo contrato que infiera un propósito de especulación comercial, realizado por personas físicas o morales con ese fin y cuya principal actividad sea el comercio, será necesariamente regulado por el Código en mención, no obstante en las fracciones citadas se encuentran las principales referencias a este tipo de contratos y las que no se mencionan se refieren a la calidad y características de las personas físicas (comerciantes, banqueros, industriales), a los entes jurídicos (personas morales), y actos o negocios jurídicos por los cuales se realizan los contratos mercantiles.

2.1.7.1.2 Administrativo.

Un contrato de arrendamiento será administrativo así expresado por la propia legislación en cuando recae sobre bienes que pertenecen al dominio público o de establecimientos públicos cuando estas entidades celebran contratos de arrendamiento. Tal y como lo dispone El artículo 2411 del Código Civil vigente para la Ciudad de México.

ARTÍCULO 2,411. 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.

2.1.7.1.3 Civil.

Como se puede observar en nuestro derecho mexicano vigente los contratos serán civiles por exclusión, es decir que todo contrato será civil, si el mismo no es mercantil y se encuentra

regulado dentro de las disposiciones señaladas en las fracciones del artículo 75 del Código de Comercio citado previamente, así mismo será civil, si no es administrativo, en consecuencia los contratos de arrendamiento civiles se encuentran regulados en los artículos 2398 al 2496 del Código Civil para la Ciudad de México.

En este orden de ideas mencionaremos que la naturaleza de los contratos está determinada por la legislación que los rige, siguiendo el criterio relativo a la finalidad del objeto, al propósito de este y a la calidad de las partes, tal afirmación tiene sustento en el criterio que a continuación se transcribe y expone:

CONTRATOS, DETERMINACION DE SU NATURALEZA. El criterio para distinguir la naturaleza de un acto jurídico, lo determina generalmente la ley, atendiendo al objeto o al propósito de dicho acto; ello no excluye que puedan considerarse otras circunstancias tales como la calidad de las partes que intervienen en el acto o el cumplimiento voluntario que se haga del mismo. De este modo, por ejemplo, el arrendamiento será mercantil cuando se verifique con el propósito de especulación comercial. Será en cambio laboral cuando se haya verificado en atención a la calidad de trabajador del inquilino, como una contraprestación de sus servicios.¹¹⁰

Luego entonces tenemos que un contrato de arrendamiento será civil si y solo si:

- Recae sobre bienes muebles o inmuebles.
- Si recae sobre bienes muebles pero en el no hay el propósito de especulación mercantil.
- Cuando recae en bienes inmuebles que no pertenezcan al dominio público o de establecimientos públicos cuando estas entidades públicas celebran contrato de arrendamiento.

2.1.7.2 Por el objeto sobre el cual recae.

El contrato de arrendamiento puede clasificarse en dos vertientes de acuerdo al objeto sobre el cual recae y estos son:

Arrendamiento de inmuebles, que acorde a nuestra legislación, a su vez, se dividen en arrendamientos de inmuebles urbanos (artículos 2448 al 2452) y rústicos (artículos 2453 al 2458) de nuestro Código Civil para la Ciudad de México, los primeros serán todos aquellos edificios, casas, departamentos, locales comerciales o industriales, terrenos etcétera, que se encuentren dentro de las ciudades y que por lo general cuentan con todos los servicios públicos (agua, electricidad, drenaje, telefonía, tv satelital, internet), y por exclusión serán rústicas o rurales todas aquellas que se encuentren fuera de las mismas o en zonas agrícolas.

¹¹⁰ Octava Época, Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Abril de 1993, Tesis I.3º. C.582 C, Página 232.

2.1.8 Los elementos del contrato de arrendamiento.

Los elementos del contrato de arrendamiento los podemos clasificar en tres apartados a saber:

- Elemento personal.
- Elemento real.
- Elemento formal.

2.1.8.1 Elemento personal.

El elemento personal, está constituido por las partes en el arrendamiento, entendiéndose por parte al sujeto que interviene en la celebración de un contrato y a quien le afecta de manera directa en su esfera patrimonial dicho contrato. No pierde ese carácter de parte ni aun cuando haya sido debidamente representado, ya que el acto no produce efectos para el representante.¹¹¹ Así tenemos al arrendador, también denominado locador o casero, y el arrendatario, inquilino o locatario, quienes con su voluntad forman el consentimiento para perfeccionar el contrato, por tanto, deben tener la capacidad y legitimación para poder dar y tomar en arrendamiento.¹¹²

2.1.8.1.1 Arrendador.

Se llama arrendador (a) a la persona que se obliga a ceder el uso y goce de un bien mueble o inmueble, y a cambio recibe una prestación o precio cierto, determinado o determinable. Y que puede ser cualquier persona, propietario, facultado o autorizado, administrador o mandatario, que desee obligarse.

O, como lo menciona el maestro Carlos Sepúlveda Sandoval, “y pueda emitir su voluntad, encaminada a cumplir con la obligación fundamental a su cargo, de transmitir el uso temporal de un bien, con el recíproco derecho en su favor de recibir a cambio un precio cierto”.¹¹³

2.1.8.1.2 Capacidad del arrendador.

En torno a la capacidad de las partes podemos mencionar que es la aptitud del sujeto para ser titular de derechos y obligaciones, de ejercitar los primeros y contraer y cumplir las segundas en forma personal y comparecer en juicio por derecho propio por sí misma.¹¹⁴

La capacidad jurídica se clasifica en dos:

- * Capacidad de goce. Que es la idoneidad de una persona para adquirir derechos y contraer obligaciones y se adquiere desde la concepción y se pierde por la muerte y,

¹¹¹ Montoya Pérez, María del Carmen, *Obligaciones, Enciclopedia Jurídica de la Facultad de Derecho UNAM*, Porrúa, México, 2018. p.35.

¹¹² Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.* p. 332.

¹¹³ Sepúlveda Sandoval, Carlos, *Contratos Civiles, Teoría General y Análisis en Particular de sus Diversas Clases*. Porrúa, México, 2006, p. 540.

¹¹⁴ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo *op. cit.* p.166.

* Capacidad de obrar o de ejercicio. Que es la aptitud del sujeto para ejercitar sus derechos y contraer y cumplir sus obligaciones en forma personal así como comparecer en juicio por derecho propio.¹¹⁵

Debemos comentar que, en este orden de ideas la idoneidad de una persona para ejercer personalmente tales derechos y cumplir las obligaciones, se alcanza gradualmente con la madurez mental.

El profesor Domínguez Martínez al citar al maestro Rojina Villegas menciona que, “la capacidad de ejercicio es la aptitud de participar directamente en la vida jurídica, es decir de hacerlo personalmente...” Y esta capacidad supone la posibilidad jurídica en el sujeto de hacer valer directamente sus derechos, de celebrar en nombre propio actos jurídicos, de contraer y cumplir sus obligaciones y de ejercitar las acciones conducentes ante los tribunales.¹¹⁶

Y en lo relativo al contrato de arrendamiento, la capacidad jurídica, en principio la tienen todas las personas, que estén facultadas o autorizadas por la voluntad de los propietarios, estos pueden celebrar el contrato por sí mismos o por conducto de su mandatario o administrador, en este caso, el mandatario debe sujetarse a los límites fijados u ordenados por el mandante que lo autoriza a dar en arrendamiento.¹¹⁷

Así mismo expresa Ricardo Treviño García, al mencionar que basta la capacidad general para celebrar contrato, pero no sólo los propietarios pueden celebrar, sino también todas aquellas personas que sin serlo, pero que teniendo el uso y goce, estén facultadas para hacerlo.¹¹⁸

En relación con la capacidad jurídica para contratar, nuestra legislación para Ciudad de México, dispone:

ARTÍCULO 2º.- La capacidad jurídica es igual para el hombre y la mujer. A ninguna persona por razón de edad, sexo, embarazo, estado civil, raza, idioma, religión, ideología, orientación sexual, identidad de género, expresión de rol de género, color de piel, nacionalidad, origen o posición social, trabajo o profesión, posición económica, carácter físico, discapacidad o estado de salud, se le podrán negar un servicio o prestación a la que tenga derecho, ni restringir el ejercicio de sus derechos cualquiera que sea la naturaleza de éstos.

Así tenemos que la sanción que acarrea la falta de capacidad para dar la cosa en arrendamiento, es la nulidad relativa; por lo tanto, el acto es susceptible de convalidarse por confirmación, prescripción o cumplimiento voluntario, teniendo la acción de nulidad únicamente la parte interesada (artículos 2226, 2227 y 2230 del Código Civil).

ARTÍCULO 2,226.- La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente

¹¹⁵ *Ídem.*

¹¹⁶ *Ibidem*, p. 176, 177.

¹¹⁷ Tapia Ramírez, Javier. *op. cit.* p. 333.

¹¹⁸ Treviño García. Ricardo. *op. cit.* p. 237.

cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

ARTÍCULO 2,227.- La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

ARTÍCULO 2,230.- La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz.

¿Quiénes pueden dar en arrendamiento?

- Todas las personas que estén facultadas o autorizadas por la voluntad de los propietarios, estos pueden celebrar el contrato por si mismos o por conducto de su mandatario o administrador, en este caso, el mandatario debe sujetarse a los límites fijados u ordenados por el mandante que lo autoriza a dar en arrendamiento,¹¹⁹ y
- Por la ley, por ejemplo los padres pueden arrendar los bienes de los hijos sobre los cuales ejercen la patria potestad (436, párrafo segundo del Código Civil para la Ciudad de México), y en este supuesto, el arrendador deberá dar en arrendamiento sometién dose a las disposiciones que la propia ley señala para los administradores de bienes ajenos. Así que pueden arrendar los que no sean dueños de la cosa pero que estén autorizados por el propietario de acuerdo con lo ordenado por este o con lo dispuesto por la ley (2401 y 2402 del Código Civil en comento)¹²⁰
- El usufructuario.
- Los consortes.

¿Quiénes no pueden dar en arrendamiento?

Por disposición legal, los incapaces y a quienes les falta la legitimación:

- Los menores de edad.
- Los mayores en estado de interdicción decretada por un Juez.
- El copropietario de cosa indivisa, sino tiene el consentimiento de los demás copropietarios.

No obstante todos estos pueden celebrar el contrato de arrendamiento a través de su representante legal (padres, tutores, etcétera).¹²¹ Al respecto señalamos 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, y esto es fácilmente comprobable cuando analizamos lo preceptuado por los numerales 453, 537, 2401, 2402, 2554, del Código Civil para la Ciudad de México, que a continuación se transcriben.

¹¹⁹ Tapia Ramírez, Javier, *op cit.* p. 333.

¹²⁰ *Idem.*

¹²¹ *Idem.*

ARTÍCULO 453.- El que se rehusare sin causa legal a desempeñar el cargo de tutor, es responsable de los daños y perjuicios que de su negativa resulten al incapacitado.

ARTÍCULO 537.- El tutor está obligado:

III...A formar inventario solemne y circunstanciado de cuanto constituya el patrimonio del incapacitado, dentro del término que el juez designe, con intervención del curador y del mismo incapacitado si goza de discernimiento y ha cumplido dieciséis años de edad; El término para formar el inventario no podrá ser mayor de seis meses;

IV.- A administrar el caudal de los incapacitados. El pupilo será consultado para los actos importantes de la administración cuando es capaz de discernimiento y mayor de dieciséis años; La administración de los bienes que el pupilo ha adquirido con su trabajo le corresponde a él y no al tutor;

V.- A representar al incapacitado en juicio y fuera de él en todos los actos civiles, con excepción del matrimonio, del reconocimiento de hijos, del testamento y de otros estrictamente personales;

VI.- A solicitar oportunamente la autorización judicial para todo lo que legalmente no pueda hacer sin ella.

ARTÍCULO 2,401.- El que no fuere propietario de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato ya en virtud de mandato del propietario, ya por disposición de la ley.

ARTÍCULO 2,402.- En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en el mandato; de conformidad a lo previsto en los artículos 2555 y 2556 de este Código.

ARTÍCULO 2,554.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

En síntesis, podemos mencionar que cualquier persona que goce de la capacidad jurídica mínima, puede contratar, obligarse y dar en arrendamiento bienes muebles, inmuebles u

cosas. Independientemente de la calidad con que se ostenten pudiendo ser propietarios, administradores, o mandatarios con las restricciones señaladas.

2.1.8.1.3 Legitimación del arrendador.

El elemento de eficacia es el elemento que la ley requiere para que un contrato ya existente con todos los elementos de validez pueda producir efectos jurídicos bien sea en el propio patrimonio o sobre un patrimonio ajeno. Tal elemento de eficacia es la legitimación para contratar que la ley exige a cada una de las personas que celebran un determinado contrato.

En esta materia hay un principio general y dos posibles excepciones, por principio general toda persona puede ser parte en un contrato, y los efectos jurídicos de este recaen sobre el propio patrimonio de esa persona.

Por excepción hay ciertas personas que no pueden ser parte en determinados contratos y debido a ello estos no producen efectos jurídicos, por ejemplo ni los abogados, ni los jueces, ni los peritos pueden ser parte compradora en la venta de los bienes que son objeto de los juicios en los que dichas personas intervengan (artículo 2276) razón por la cual la venta en contradicción a esta prohibición no produce efectos jurídicos (artículo 2282 del Código Civil para la Ciudad de México).

La legitimación es una figura de carácter eminentemente procesal, y se entiende como la capacidad procesal para poder actuar como parte activa o pasiva en un proceso, en otras palabras actuar como parte demandante o recurrente en un proceso judicial determinado o determinable, con base en la titularidad de un derecho o interés legítimo que se ostenta frente a la parte demandada o recurrida respectivamente. Y precisamente la legitimación proviene de la relación del sujeto del derecho con el objeto material que se ejercita en él, de ahí que se trate de una cuestión que afecta el fondo del asunto debatido, ya que la falta de legitimación activa en la causa tiende a destruir la acción del demandante, pues al oponerla se pretende que el juzgador determine que el actor no es titular del derecho sustantivo generador de la acción ejercitada por lo que su naturaleza es la de una excepción perentoria. Ahora bien en lo relativo a la figura jurídica que estamos analizando la legitimación, la tiene en principio el propietario del bien arrendado, pero al ser el contrato de arrendamiento un acto administrativo, esta legitimación puede recaer en el mandatario previamente designado por éste o bien en persona legítimamente autorizada, sin demeritar a un posible administrador o representante legal, es decir que cualquiera de las figuras mencionadas puede obrar legítimamente previa autorización del propietario.

En tal situación nuestro máximo tribunal sea pronunciado y menciona que en el juicio de desahucio el arrendatario puede oponer las excepciones que estime convenientes, entre ellas la falta de legitimación "ad causam", que puede prosperar si la persona que demanda no es el arrendador o no se encuentra facultada para ejercer esa acción. Esto es así, pues debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta, recae en el arrendador; por tanto, no se puede considerar que carezca de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio. Efectivamente, dicha

excepción no puede prosperar ni aun bajo el argumento de que el arrendador no es el propietario del inmueble arrendado, porque si bien la legislación sustantiva civil establece que el contrato de arrendamiento se puede celebrar por el propietario del bien, o quien tengan derecho o esté facultado para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, lo que parece excluir de esa posibilidad a los que no son propietarios o no están facultados para hacerlo, lo cierto es que atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el arrendador es el propietario del bien o si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble dado en arrendamiento, no puede desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación "*ad causam*" para demandar en el juicio de desahucio por no ser el propietario de ese inmueble, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, por tanto el arrendador cuenta con legitimación "*ad causam*" en el juicio de desahucio.¹²²

En suma, la legitimación activa del arrendador, cuando no es o no se trata del propietario, no deviene del documento que acredita la propiedad, sino del propio contrato de arrendamiento o del documento donde se encuentra inmersa la autorización o facultad derivada de la voluntad del dueño del bien dado en arrendamiento el cual puede consistir en un poder, contrato de mandato, de representación o servicios etcétera.

2.1.8.1.4 Arrendatario.

Se llama arrendatario a la persona física o moral que adquiere un bien mueble o inmueble, para su uso y goce a cambio de una contraprestación cierta y determinada o determinable.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2398, menciona que el arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce de una cosa (arrendador) y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto (arrendatario).

2.1.8.1.5 Capacidad del arrendatario.

En cuanto a la capacidad del arrendatario para poder contratar, en términos generales mencionaremos que al igual que el arrendador debe tener la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, de ejercitar los primeros y contraer y cumplir las segundas en forma personal y comparecer en juicio por derecho propio por sí misma. Y conforme a lo dispuesto por el artículo 2. Del Código Civil en cita esta aptitud la tiene cualquier individuo, sin distinción de género, raza, religión u situación económica, por lo tanto pesan sobre él las

¹²² Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación Registro Digital: 2015696 Localización: [J]; 10a. Época; 1a. Sala; Gaceta S.J.F.; Libro 49Diciembre de 2017; Tomo I; Pág. 293, Civil. Clave o Número: 1a./J. 77/2017 (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO)*.

mismas limitantes que encontramos en el arrendador es decir, no podrán contratar, los menores de edad, los menores no emancipados, y los mayores en estado de interdicción decretada por un Juez.

En lo relativo al concepto de legitimación del arrendatario, está a quedado ampliamente descrita en líneas anteriores al analizar la legitimación del arrendador, basta con adecuar a la parte correspondiente al mencionado concepto, en obvio de repeticiones innecesarias.

Por ultimo sea manifestado que toda persona que pueda contratar es decir que cuente con la capacidad legal, podrá recibir en arrendamiento, sin embargo a este principio nuestra legislación establece dos excepciones o restricciones mismas que se encuentran contenidas y explicadas en los artículos 2404 y 2405 del Código Civil para la Ciudad de México.

ARTÍCULO 2,404.- 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 2,405.- 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.

Como podemos observar son preceptos prohibitivos y los mismos encuentran su fundamentación en la necesidad de asegurar la probidad y honradez de los servidores públicos.

2.1.8.2 Elemento real del contrato de arrendamiento.

Son tres los elementos reales del arrendamiento, a saber: la cosa, el precio¹²³ y el tiempo. Dentro del contrato de arrendamiento nos encontramos con el elemento real del mismo, y este, está constituido, primeramente por la cosa dada en arrendamiento para su uso y goce, que a continuación se describe.

2.1.8.2.1 La cosa.

Para poder dirimir el estudio sobre este elemento debemos abocarnos a analizar, lo dispuesto por el artículo 2400 del Código Civil en cita, toda vez que en el mismo se establece el fundamento sobre esta cuestión. Y que a la letra dice:

ARTÍCULO 2,400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Del análisis en particular de este numeral podemos establecer que:

- Por regla general cualquier bien es susceptible de arrendamiento, no importando si es bien mueble, inmueble, tangible o intangible.

¹²³ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.*; p. 334.

- Como toda regla general, tiene sus excepciones y estas son las siguientes: Primeramente no puede arrendarse cosa alguna consumible al primer uso, el fundamento es la destrucción del mismo al utilizarlo.
- Y la segunda excepción nos remite a que no pueden arrendarse los bienes cuya finalidad recae sobre derechos estrictamente personales.

En consecuencia el objeto del arrendamiento debe ser posible física y jurídicamente, en una composición que atienda a la determinación de los conceptos siguientes: las cosas muebles e inmuebles, cuyo uso y goce se habrá de transmitir temporalmente; el contenido de la retribución a cubrir como contraprestación, y la restitución, que como consecuencia lógica, deriva de esta convención.¹²⁴

A Cerca de este tema en particular el maestro Rojina Villegas nos dice: “En cuanto al objeto en principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles e inmuebles, corporales o incorporeales pueden ser objeto de este contrato. Lógicamente se impone como limitación que los bienes corporales o incorporeales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario. Es sobre todo tratándose de bienes incorporeales o derechos, como se advierte la necesidad que, sean susceptibles de dar una ventaja al arrendatario. En los derechos, desde luego, deben excluirse todos aquellos que sean estrictamente personales, pues no son susceptibles de darse en arrendamiento. Los derechos reales y los de crédito, que no son estrictamente personalísimos, si son susceptibles de arrendamiento; tales por ejemplo, las ventajas económicas del derecho real de autor, o de usufructo, y la de los derechos de crédito que no se concedan en consideración a la persona.”¹²⁵

Así tenemos que los derechos personalísimos quedan fuera del alcance de los contratantes en el arrendamiento por razón, de tratarse de bienes excluidos del comercio, y que son inalienables e intransferibles.

2.1.8.2.2 El precio.

En cuanto a este elemento del contrato de arrendamiento, es indispensable plantear el análisis del artículo 2399, y sus correlativos 2251, 2430, toda vez que en los mismos se establecen tanto la forma en que se debe de realizar el pago del precio del arrendamiento, su fijación y sus posibles variantes en lo relativo a cubrir el mismo en especie o con servicios.

En este orden de ideas tenemos que el Código Civil permite que el precio fijado en el contrato de arrendamiento, por un lado pueda realizarse en dinero o bien en cualquier otra cosa, y por otro lado requiere que el mismo sea cierto y determinado.

¹²⁴ Sepúlveda Sandoval Carlos, *op. cit.* 541.

¹²⁵ Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de derecho Civil Tomo IV Contratos*, México, 1962. Antigua Librería Robredo, 1962, p. 217.

ARTÍCULO 2,399.- 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.

Al respecto El maestro Carlos Sepúlveda Sandoval nos menciona, que: “Significa por una parte, que sea verdadero o real, en oposición a toda simulación, que conforme al mismo exista una autentica equivalencia y reciprocidad entre las prestaciones a cargo de las partes, en este caso referida al importe de la pensión a cubrir y rentabilidad del bien arrendado; y por otra, que precise el grado de certeza, su valor en función de su cuantía; admitiéndose en este último sentido que para el caso de que sea cubierto mediante suma de dinero pueda ser determinable al momento de exigibilidad en atención a datos y elementos que sean perfectamente especificados en el contrato y no así cuando se pague con cosa o servicio por equivalencia, en que se requiere que el precio sea perfectamente determinado.”¹²⁶

De la lectura del artículo anteriormente citado podemos inferir que el precio debe cubrirse en dinero, sin embargo no menciona si para cumplir con tal requerimiento el pago pueda realizarse en moneda nacional o extranjera, por lo que debemos remitirnos a lo estipulado por numeral 2448-D, que a continuación se transcribe:

ARTÍCULO 2,448 D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.

En atención a este punto en particular el maestro Carlos Sepúlveda Sandoval menciona que: “Tomando como base el valor de una moneda extranjera no puede considerarse como violatoria a este imperativo y producir la inexistencia o nulidad del contrato, o bien de la cláusula respectiva en el sentido de estimarse como no puesta pues la Ley Monetaria que, en este plano es un ordenamiento de interés general, que debe colocarse en plano de prevalencia superior a aquel que regula relaciones entre particulares y dispone que aún y cuando la moneda extranjera no tiene curso en nuestro territorio nacional las obligaciones contraídas en función a esta se solventaran pagando el equivalente en moneda nacional...”¹²⁷

En este orden de ideas nos permitimos transcribir el artículo 8º. De la Ley monetaria el cual regula tal situación para tratar de dilucidar y despejar cualquier duda que pudiera existir:

LEY MONETARIA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Artículo 8º.- La moneda extranjera no tendrá curso legal en la República, salvo en los casos en que la Ley expresamente determine otra cosa. Las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República para ser cumplidas en ésta, se solventarán entregando el equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago. Este tipo de cambio se determinará conforme a las disposiciones que para esos efectos expida el Banco de México en los términos de su Ley Orgánica. Los pagos en moneda extranjera originados en situaciones o transferencias de fondos desde el exterior, que se lleven a cabo a través del Banco de México o de Instituciones de Crédito, deberán ser cumplidos entregando

¹²⁶ Sepúlveda Sandoval, Carlos, *op. cit.* p. 549.

¹²⁷ *Idem.* p. 550.

la moneda, objeto de dicha transferencia o situación. Ello sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que imponga el régimen de Control de Cambios en vigor. Las obligaciones a que se refiere el primer párrafo de este artículo, originadas en depósitos bancarios irregulares constituidos en moneda extranjera, se solventarán conforme a lo previsto en dicho párrafo, a menos que el deudor se haya obligado en forma expresa a efectuar el pago precisamente en moneda extranjera, en cuyo caso deberá entregar esta moneda. Esta última forma de pago sólo podrá establecerse en los casos en que las autoridades bancarias competentes lo autoricen, mediante reglas de carácter general que deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación; ello sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que imponga el régimen de control de cambios en vigor.

Siguiendo con el análisis podemos mencionar que precio estipulado en el contrato de arrendamiento, por principio general debe ser cubierto y fijado en moneda nacional, sin embargo, si las partes contratantes en el arrendamiento, lo fijaran en moneda extranjera, el arrendatario que es quien debe cubrirlo cumplirá con su obligación, entregando el equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se elaboró el contrato y no así cuando se haga el pago. Este tipo de cambio se determinará conforme a las disposiciones que para esos efectos expida el Banco de México en los términos de su Ley Orgánica. Tal y como se puede inferir de la lectura del precepto anteriormente citado.

En el caso de nuestro máximo tribunal el criterio a seguir es el siguiente:

“La fijación del precio en dólares cumple con el requisito de ser cierto y determinado, si en un contrato de arrendamiento se pacta el precio en dólares americanos debe considerarse que esa suma de dinero resulta cierta y determinada, ya que por un lado bien puede estimarse como verdadera y auténtica, y por otro es dable afirmar que se conoce e identifica, ya que en esa hipótesis la suma que como renta se conviene se designa en dólares, que tienen curso legal en Estados Unidos de América. Por consiguiente, de conformidad con lo establecido por los artículos 2398 y 2399 del Código Civil para la Ciudad de México, en relación con los artículos 8o. y 9o. de la Ley Monetaria sí es posible legalmente celebrar ese tipo de contratos”.¹²⁸

Por su parte el artículo 2,399 del Código citado, también menciona que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en cualquiera otra cosa equivalente. En este sentido las partes podrán convenir el pago en especie, frutos o cualquier cosa que satisfaga las necesidades del arrendador, por así estar expresamente mencionado en el numeral en cita.

Otra disposición importante la encontramos en el numeral 2430 del Código Civil, ya que va relacionado con la disposición anteriormente mencionada y que a la letra expresa:

¹²⁸ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 239849. Localización: [J]; 7a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Volumen 217-228, Cuarta Parte; Pág. 362, Civil. Clave o Número: Rubro Título/Subtítulo: ARRENDAMIENTO. LA FIJACION DEL PRECIO EN DOLARES CUMPLE CON EL REQUISITO DE SER CIERTO Y DETERMINADO.

ARTÍCULO 2,430.- 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.

Luego entonces el precio de la renta no solo se fija en dinero sino en también puede estar señalada en frutos u otros bienes, pero si se fija en frutos y el arrendatario no cumpliera con su obligación en el momento oportuno y previamente fijado correrá con la carga de pagar y cumplir su obligación no solo en dinero, sino que aunado a esto deberá hacerlo al precio mayormente fijado para el producto o productos que estuvieran vigentes al momento de la estipulación o contratación.

En relación, con lo dispuesto por el numeral 2,399. Cuando menciona, “con tal que sea cierta y determinada”. Al respecto mencionamos que tal disposición debe entenderse como una retribución verdadera y no ficticia, remuneración que debe ser cubierta por el arrendatario, por el uso y goce de la cosa dada en arrendamiento.

En cuanto a la determinación, esta se refiere al establecimiento de las bases, datos, día, forma, lugar y monto en que deben ser pagadas las pensiones rentísticas, fijadas por las partes de común acuerdo o por un tercero. Tal y como lo menciona el siguiente numeral:

ARTÍCULO 2,251.- Los contratantes pueden convenir que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero.

Es decir las partes en el contrato de arrendamiento no solo se limitan a expresar su voluntad, sino también tiene la facultad de someterse o sujetarse a la opinión o resolución de un tercero.

En atención a este punto la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha expresado que la renta en un contrato de arrendamiento, consistente en una suma de dinero puede ser incrementada conforme a una escala móvil si constituye un precio cierto, en atención a que en los contratos de arrendamiento, el requisito fundamental que debe reunir la renta es el de certeza, según lo previene el artículo 2398 del Código Civil para la Ciudad de México, y que conforme a los antecedentes históricos de las disposiciones que rigen el precio del arrendamiento cabe la aplicación *mutatis mutandi* (*cambiando lo que se debía cambiar o de manera análoga haciendo los cambios necesarios*), en este tipo de contratos las reglas que rigen la certeza del precio, como en el contrato de compraventa, es posible legalmente considerar, que la renta no tiene que estar necesariamente determinada en el momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, sino que el precio puede ser solamente determinable, pues el precio cierto no deja de existir aunque se acuerde que el mismo sea el que corre en un día o en un lugar determinados o el que fije un tercero, según lo autoriza expresamente el artículo 2251 del cuerpo legal citado. De este modo hay arrendamiento, aun cuando se pacte que la renta o el incremento de la misma se calcule conforme a una escala móvil, como lo es el índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Banco de México, o la paridad de la moneda nacional frente a cualquier otra, toda vez que para que el precio de la renta sea cierto, no es menester que el mismo se encuentre expresamente fijado en una cantidad, sino que basta que sea susceptible de determinarse con arreglo a bases que al efecto se convengan, sin que constituya obstáculo a esta conclusión, lo dispuesto en la parte final del artículo 2399 del

Código Civil en cita, en virtud de que los requisitos de certeza y determinación previstos en tal disposición operan, únicamente, conforme al texto explícito del propio precepto, en los casos en que la renta o precio del arrendamiento no se haya pactado en una suma de dinero, sino en cualquiera otra cosa equivalente, como por ejemplo frutos, en el entendido de que ante tal situación, el requisito de que la cosa que constituye objeto de contraprestación, sea cierta y determinada, tiene como función solamente, la de distinguir el arrendamiento de otros contratos que también transmiten el uso y goce de una cosa por tiempo determinado, como la aparcería agrícola, en la cual, de acuerdo al artículo 2741, la contraprestación por el uso y goce del predio rústico es una cantidad indeterminada de frutos.¹²⁹

En resumen podemos afirmar que el precio:

- Puede ser cubierto en dinero, frutos, en especie, servicios o en cualquier otra cosa que satisfaga las necesidades, pretensiones, preferencias o deseos de la parte arrendadora.
- Debe ser fijado por regla general en moneda nacional pero si las partes lo fijan en moneda extranjera, la obligación se cumple pagando el monto equivalente al tipo de cambio del día en que se elaboró, firmo y entro en vigor el contrato de arrendamiento.
- Debe haber certeza y determinación del mismo.
- Puede ser fijado por las partes o por un tercero.

2.1.8.2.3. El tiempo.

En cuanto al tercer elemento real del contrato de arrendamiento, nuestra legislación civil lo regula en diversos numerales, toda vez que el tiempo en el contrato arrendamiento, es un elemento esencial.

Se había mencionado que en la antigüedad, para ser precisos en el Derecho Romano, permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria. Por esta razón, como una restricción a la autonomía de la voluntad, señala nuestro legislador la duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles destinados al comercio o a la industria, será de veinte años, según lo dispuesto por el artículo 2398 del Código Civil, y en cuanto a los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación, el legislador hoy no señala un máximo; como si lo hacía con anterioridad, antes de la reforma donde señalaba como plazo máximo el de diez años, sin embargo, en la actualidad sí establece un plazo mínimo de un año forzoso, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando

¹²⁹ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 224760. Localización: [J]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo VI, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1990; Pág. 324, Común, Civil. Clave o Número: I.4o.C. J/26. Rubro (Título/Subtítulo): ARRENDAMIENTO. LA RENTA CONSISTENTE EN UNA SUMA DE DINERO INCREMENTADA CONFORME A UNA ESCALA MOVIL, SI CONSTITUYE PRECIO CIERTO EN EL CONTRATO DE.

se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo pacto en contrario, de conformidad con lo establecido en el artículo 2448 C, del Código Civil aplicable en la Ciudad de México.

De esta forma si las partes omiten señalar el plazo de duración del contrato de arrendamiento, la ley establece normas supletorias o dispositivas, como las que encontramos reguladas en el artículo 2478 del Código Civil en cita, que indica que todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por un 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 rustico, de comercio o de industria.

Además el Código Civil para la Ciudad de México, en su numeral 2448 J, menciona, que en los arrendamientos que han durado más de tres años, el arrendatario tiene el derecho de preferencia, siempre y cuando esté al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera o anteponga a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble, misma situación opera en caso de que el arrendador desee vender.

Por otro lado nuestro máximo tribunal respecto al elemento tiempo, determina que el artículo 2448 C, del Código Civil, vigente a partir de la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el dieciséis de enero de dos mil tres, prevé que:

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

Así, cuando las partes no hayan pactado lo contrario, es decir, cuando no exista prohibición expresa a la prórroga del contrato, el arrendatario que se encuentre al corriente en el pago de las rentas puede solicitar la prórroga del arrendamiento hasta por un año más (como límite temporal); sin embargo, una vez solicitada y autorizada por la autoridad judicial al haber justificado el arrendatario estar al corriente en el pago de las rentas, ya no es factible que éste pueda nuevamente solicitar una segunda prórroga por otro año más, en tanto que el precepto legal invocado, al establecer que la prórroga del referido contrato será procedente a voluntad del arrendatario "hasta por un año más", emplea la palabra "hasta" seguida del plazo de "un año más", lo que evidentemente denota que esta expresión del legislador se utilizó para dar un significado temporal de que la prórroga tenía un "término o fin", de manera que esta expresión es utilizada en el enunciado en función del límite de tiempo del derecho fijado para la prórroga y que como máximo tiene el inquilino. Por tanto, si la continuación del arrendamiento se limita a un año más de vigencia, no existe fundamento para que proceda otorgar una segunda prórroga.¹³⁰

¹³⁰ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2016442 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 52, Marzo de 2018; Tomo IV; Pág. 3325, Civil. Clave o Número: I.11o.C.94 C (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO*

En resumen a este apartado debemos mencionar:

*Que todo contrato de arrendamiento es temporal.

*Que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, tiene un término mínimo de un año forzoso, pudiendo ser prorrogable a un año más si lo desea el arrendatario, sin la posibilidad de volver a solicitar una segunda o nueva prórroga (artículo 2448 C, del Código Civil para la Ciudad de México), siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de rentas.

*Que el aviso de terminación, en inmuebles destinados a casa habitación, cuando no se fijó término, debe darse con una anticipación de treinta días hábiles, y en caso de bienes rústicos, de comercio o industria este aviso debe realizarse con una anticipación de un año (artículo 2478 del Código Civil).

2.1.8.3. El elemento formal del contrato de arrendamiento.

Como, se ha expresado con anterioridad, el contrato de arrendamiento es un acto jurídico consensual; en donde basta que las partes contratantes se pongan de acuerdo en el objeto y en el precio, que, el arrendatario deberá cubrir por el uso y goce de ese objeto, para que el contrato exista y genere consecuencias de derecho. Sin embargo por disposición oficial el mismo debe realizarse en forma escrita de conformidad con lo preceptuado por los artículos 2406 y 2248 – F.

ARTÍCULO 2,406.- 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.

ARTÍCULO 2,448 F.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Ahora bien aun cuando las disposiciones mencionadas estipulan la citada formalidad, también es un hecho que el contrato de arrendamiento es válido y existente aun cuando no se realice de manera escrita pues de la lectura de los numerales citados, no se desprende ninguna referencia a su invalidez o nulidad, por la carencia de esta formalidad.

DE INMUEBLES HABITACIONALES. EL SIGNIFICADO DE LA FRASE "HASTA POR UN AÑO MÁS" CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 2448-C DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, NO TIENE EL ALCANCE PARA QUE EL ARRENDATARIO PUEDA SOLICITAR UNA SEGUNDA PRÓRROGA O MÁS DEL CONTRATO, PUES NO EXISTE FUNDAMENTO PARA QUE PROCEDA.

2.1.9 Derechos del arrendador.

Los derechos del arrendador, los encontramos regulados en el Código Civil para la Ciudad de México, en su TITULO SEXTO, CAPITULO II DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

- a) El derecho primordial del arrendador, es el que se le paguen las rentas, en el lugar, tiempo y modo convenido en el contrato artículo 2425.
- b) El arrendador tiene derecho, en caso de que el arrendatario no pague las rentas a cobrar intereses moratorios o bien a cobrar la cláusula penal si se convino, esto de común acuerdo a lo establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en diversas tesis jurisprudenciales.

Por ejemplo podemos mencionar que aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para la Ciudad de México, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiendo por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.¹³¹

Vale la pena decir que nuestro máximo tribunal señala que atento a la naturaleza de los juicios de arrendamiento, cuando los intereses moratorios no rebasan la suerte principal no puede considerarse que exista usura, al ser una pena sancionatoria que alerta a las partes sobre el riesgo por el incumplimiento. En otro aspecto, el artículo 1843 del Código Civil, dispone que la cláusula penal no puede rebasar el monto de la obligación principal y se establece como sanción para aquel que viola el pacto asumido o prevé el monto del daño o perjuicio ocasionado por el incumplimiento. En ese contexto, la cláusula penal se pacta usualmente para apremiar al deudor a que cumpla con lo que convino en los términos en que lo hizo, o sea, que la pena convencional atiende al incumplimiento o morosidad en sí mismos considerados. El

¹³¹ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 167574. Localización: [J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXIX, Abril de 2009; Pág. 82, Civil. Clave o Número: 1a./J. 14/2009. Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).*

objeto esencial de la pena convencional es indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios o por la falta de cumplimiento de la obligación por lo que se fija como parámetro máximo que la pena no exceda en la cuantía del valor de la obligación principal, lo que es legal puesto que, de no estimarse así, se halagaría con un incentivo poderoso al acreedor que sería estéril al tratarse de un gravamen injusto, insoportable y usurero. Es verdad que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre; cuando esta última se encuentra inmersa en la gama de derechos humanos respecto de los cuales el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tengan la obligación de promover, respetar, proteger y garantizarlos. Sin embargo, no puede existir usura en un contrato de arrendamiento cuando el interés moratorio que equivale a la pena convencional en su sentido de inhibir el incumplimiento y alertar de sus consecuencias al deudor, siempre que cualquiera de esas figuras que se fije por las partes, no exceda del valor de la obligación principal, parámetro que es legal, justo y equitativo mediante el cual se pretende inhibir el incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes celebrantes y desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo. Lo anterior, debido a que se trata de una pena sancionatoria que privilegia las condiciones indemnizatorias, fijada en forma expresa y anticipada por las partes, con la limitante que tiene la prohibición de exceder del valor de la cuantía de la obligación principal que se reclama. Bajo ese contexto los intereses moratorios son el equivalente a una pena convencional sancionatoria, que el acreedor (arrendador) tiene derecho a recibir del deudor (arrendatario) pactada a título de indemnización ante el incumplimiento de la obligación, así como los perjuicios que constituyen la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado (o de darlo en arrendamiento a otra persona que sí pueda cubrir cabalmente el precio de la renta); y la ganancia lícita dejada de percibir durante todo el tiempo en que el deudor haya omitido el pago al que estaba obligado. Estimar lo contrario privaría al arrendador del derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, así como de la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omita hacer el pago a que estaba obligado. Consecuentemente, los intereses moratorios generados con motivo del incumplimiento del pago de rentas, no pueden considerarse usurarios, si no rebasan la suerte principal.¹³²

Por su parte los artículos 1840, 1843 y 2104, fracción I, del Código Civil, aplicable para la Ciudad de México, indican que quien cumple una obligación fuera del plazo es responsable del pago de daños y perjuicios, los cuales se pueden estipular como una contraprestación, siempre y cuando no excedan del monto de la obligación

¹³² Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2008822Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 17, Abril de 2015; Tomo II; Pág. 1666, Constitucional, Civil. Clave o Número: I.3o.C.170 C (10a.)Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO. EL MONTO DE LOS INTERESES MORATORIOS GENERADOS CON MOTIVO DEL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE RENTAS, NO PUEDEN CONSIDERARSE USURARIOS SI NO REBASAN LA SUERTE PRINCIPAL*

principal; en el supuesto de obligaciones periódicas, como ocurre en el arrendamiento de inmuebles, la suerte principal es el monto que se cubre en la periodicidad pactada, que generalmente es mensual. Ahora bien, en el ejercicio de la autonomía de la voluntad, las partes pueden establecer el monto de un interés moratorio ante el retardo en el cumplimiento de la obligación, equiparable a una cláusula penal en la que se fija de forma expresa y anticipada el monto de la indemnización que pueda causarse por el incumplimiento de lo pactado, siempre y cuando no exceda la suma de la obligación principal. En consecuencia, cada mes en que la deudora se abstenga de pagar la renta con ocupación del inmueble, se sigue generando la pena convencional, acumulándose hasta la entrega de éste, sin importar que la sumatoria de esa prestación en algún momento supere la suerte principal, pues ésta es una circunstancia aleatoria que no debe liberar al deudor para retener contra la voluntad del acreedor el bien alquilado sin resentir una sanción.¹³³

c) El arrendador, tiene derecho a acudir ante la autoridad judicial y solicitar el embargo de bienes del arrendatario para garantizar el pago de rentas vencidas y no pagadas, siempre y cuando el arrendatario no demuestre con recibos de pago o escrito de consignación que cumplió su obligación y que se encuentra al corriente del pago de las pensiones rentísticas. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 962.- En caso de que, dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

d) Tiene derecho a que, el arrendatario le informe a la brevedad sobre las necesidades de las reparaciones que el inmueble necesita artículo 2415.

e) A que, el arrendatario ponga en 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.

f) A que, si el arrendatario no entrega los frutos convenidos en el contrato, en tiempo y forma pactados se le paguen en dinero al mayor precio que tuviera los frutos dentro del tiempo convenido artículo 2430.

¹³³ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2021577. Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 75, Febrero de 2020; Tomo III; Pág. 2344, Civil. Clave o Número: I.3o.C.418 C (10a.)Rubro (Título/Subtítulo): *PENA CONVENCIONAL EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. SI LA DEUDORA SE ABSTIENE DE PAGAR LA RENTA CON OCUPACIÓN DEL INMUEBLE, AQUÉLLA SE SIGUE GENERANDO HASTA LA ENTREGA DE ÉSTE, SIN IMPORTAR QUE LA SUMATORIA DE ESA PRESTACIÓN SUPERE LA SUERTE PRINCIPAL (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).*

g) A que, se le paguen los daños en caso de incendio, por causas imputables al arrendatario, así como los daños a terceros, si provienen directamente del incendio artículos 2435 y 2439.

h) A que, el inmueble se utilice conforme al destino que se pactó en el contrato artículo 2425 fracción III del Código civil para la Ciudad de México.

i) A que, se reestablezca al estado en que se encontraba el inmueble al momento de ser arrendado, si es que el arrendatario sin consentimiento expreso del arrendador modifico la forma de la cosa arrendada artículo 2441 del Código civil para la Ciudad de México.

j) 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 para la hoy Ciudad de México.

k) A ser indemnizado en caso de expropiación de acuerdo al valor comercial. Recordemos que la indemnización en procedimientos expropiatorios consiste en la obligación de pagar una compensación justa cuando la propiedad es adquirida forzosamente por el Estado.

En este orden de ideas nuestro máximo tribunal ha señalado que: de la interpretación del artículo 14, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se advierte que los actos privativos de la propiedad deben realizarse, por regla general, mediante un procedimiento dirigido a escuchar previamente al afectado, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, conforme a los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. En ese tenor, la Ley de Expropiación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1936, viola la garantía de audiencia previa contenida en el precepto constitucional citado, pues no prevé procedimiento alguno del que se infiera que el gobernado tenga la oportunidad de alegar y ofrecer pruebas en su defensa antes de la emisión del acto de afectación, criterio que tiene como excepción lo considerado por la Segunda Sala en la tesis 2a. LXI/2007, de rubro: "EXPROPIACIÓN. SI LA DECLARATORIA SE REALIZA INVOCANDO COMO CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA LAS PREVISTAS EN LAS FRACCIONES V, VI Y X DEL ARTÍCULO 1o. DE LA LEY RELATIVA, NO SE REQUIERE OTORGAMIENTO DE LA GARANTÍA DE AUDIENCIA PREVIAMENTE A LA OCUPACIÓN DEL BIEN EXPROPIADO.", en la que determinó que respecto de los supuestos contenidos en las fracciones V, VI y X del artículo 1o. de la Ley de Expropiación, la ocupación del bien expropiado puede realizarse inmediatamente después de la declaratoria correspondiente, sin oír previamente al afectado, pero respetando su garantía de audiencia con posterioridad

y antes de que el Estado disponga definitivamente de la propiedad, en virtud del carácter urgente e inaplazable de esa medida en tales casos.¹³⁴

Es claro que si el Estado requiere de expropiar alguna propiedad por causa de utilidad pública, no es obligatorio que se otorgue el derecho de audiencia a la parte afectada, pues prevalece el interés general y el beneficio colectivo de la comunidad sobre el interés particular, esto no quiere decir que se atente contra la seguridad jurídica o el debido proceso, ya que antes de tomar totalmente la propiedad, el Estado permitirá la defensa y derecho de audiencia a la parte que se sienta agraviada, sin embargo en la mayoría de las ocasiones aun cuando se da la defensa esta no prospera pues la colectividad y su beneficio con obras públicas, en una comunidad siempre serán primero y por encima de la individualidad, es decir todo aquello que satisface una necesidad general o con la finalidad de maximizar el bienestar general será prioritario para el Estado.

Por otro lado nuestra legislación civil en cita establece:

ARTÍCULO 2,410.- 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.

Así tenemos, que cuando el Estado expide un decreto expropiatorio, para apropiarse del bien materia del arrendamiento por causa de utilidad pública, termina el arrendamiento pero se deberá tomar en cuenta lo ordenado por los artículos 2409 y 2410 del Código Civil en el sentido de que el nuevo propietario, en este caso el Estado, está obligado a notificar al arrendatario el cambio de propietario para efecto del cumplimiento de las obligaciones y mientras no exista tal notificación deberán pagar la renta al arrendador que sufrió la expropiación, y, ya que la transmisión de la propiedad fue por causa de utilidad pública, el contrato sea verbal o escrito se rescindirá, pero el arrendador y arrendatario deberán ser indemnizados por el Estado o expropiador.¹³⁵

¹³⁴ Novena Época. Segunda Sala. Tesis Aislada, 2a. V/2009, Semanario de la Suprema Corte de Justicia y su Gaceta, XXIX, febrero 2009, pág. 468 *EXPROPIACIÓN. LA LEY RELATIVA VIOLA EL ARTÍCULO 14, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA CONSTITUCIÓN, AL NO CONTENER PROCEDIMIENTO ALGUNO POR EL QUE SE OTORGUE AL GOBERNADO LA GARANTÍA DE AUDIENCIA PREVIA.*

¹³⁵ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.* p. 384.

2.1.10 De las obligaciones del arrendador.

Todas y cada una de las obligaciones del arrendador se encuentran inmersas en las disposiciones del Código Civil para la Ciudad de México, mismas que, se analizan a continuación.

- * Dar temporalmente el uso y goce de la cosa materia del contrato de arrendamiento al arrendatario artículo 2398.
- * Entregar el bien materia del contrato, en el tiempo convenido y si no se convino, entregarlo al momento que sea requerido por el arrendatario artículo 2413.
- * Entregar el bien arrendado, con todas sus pertenencias y en buenas condiciones para su uso artículo 2412 fracción I
- * Conservar el bien arrendado artículos 2412 fracción II, 2415, 2416 2417, 2444, 2445.
- * No variar la forma del bien materia del contrato de arrendamiento artículo 2414.
- * Debe realizar las reparaciones necesarias para mantener el bien en el mismo estado artículo 2412, fracción II.

En consecuencia el arrendador tiene la obligación de conservar el bien en óptimas condiciones para su uso y goce, debiendo realizar las reparaciones necesarias importantes, pero a su vez no debe variar la forma del bien arrendado, estas obligaciones deben ser realizadas momento a momento desde el inicio del contrato y hasta su terminación.

Es importante recalcar que para que, el arrendador cumpla con estas obligaciones el arrendatario debe notificar de la necesidad de estas reparaciones, de no hacerlo será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen con esta omisión. Recordemos que el arrendador está imposibilitado para saber de la necesidad de reparar la cosa materia del contrato de arrendamiento debido a que no está en posesión del bien, no puede intervenir en el uso legítimo, y no puede vigilar la cosa.

La mencionada notificación debe realizarse en los términos de lo dispuesto por los numerales 2419 y 2080 del Código Civil en comento.

De ahí que el arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, a la brevedad 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, artículo 2419 del mismo Código. También tiene derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

Por otro lado, si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el

acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación artículo 2080 del Código Civil citado.

Si por cualquier circunstancia el arrendatario realizó la notificación señalada y el arrendador no cumplió con su obligación, puede optar por rescindir el contrato, exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación, la reducción de la renta en caso de pérdida parcial, o bien no pagar la renta si la pérdida es total. En este orden de ideas el arrendador será responsable del pago de daños y perjuicios que por su omisión cause al arrendatario, De conformidad con lo dispuesto por los artículos 2416, 2417, 2445 del Código Civil para la Ciudad de México.

Así mismo debemos precisar como una obligación del arrendador, el pago que debe realizar al arrendatario si este hizo mejoras al bien materia del contrato de arrendamiento en términos de lo dispuesto por el numeral 2423 de la legislación en comento, y si en el contrato, o posteriormente, por escrito, autorizó hacerlas, o son útiles y/o urgentes por causa de fuerza mayor. Y Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento 2423. Deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada, conforme a lo dispuesto por el artículo 2424 del Código Civil para la Ciudad de México.

* Por otro lado, el arrendador está obligado a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser como se mencionó anteriormente, por causa de reparaciones urgentes e indispensables, artículo 2412 fracción III, del Código Civil para la Ciudad de México.

Y deberá garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato respondiendo por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento, según lo establece el artículo 2412 fracción IV. Del Código Civil para la Ciudad de México.

Por otro lado debemos hacer hincapié en lo señalado por el numeral 2418 del Código Civil en cita, ya que nos menciona aludiendo a la fracción IV del artículo 2,412 que no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza, esto quiere decir que el arrendatario podrá defenderse directamente, según el precepto mencionado, en contra del perturbador pudiendo utilizar los interdictos posesorios como lo establece el artículo 2419. Por ende el arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, a la brevedad 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. Teniendo el derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

* De igual manera el arrendador deberá responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento en términos de lo dispuesto por el artículo 2412 fracción V.

En concordancia con el precepto anterior, los artículos 2420 y 2421 disponen que si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, o tuviere vicios o defectos la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Así mismo los numerales 2431 y 2434 señalan, que 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, y si la privación del uso proviene de la evicción del predio y el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

Y por último el arrendador está obligado a otorgar el recibo de pago al arrendatario ARTÍCULO 2,428 (SIC) E... El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma. El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.

Así mismo, nuestro máximo tribunal respecto al tema en comento, ha determinado, que:

El recibo de pago es el documento de autoría del acreedor que contiene los elementos necesarios del pago realizado por el deudor respecto de una obligación, por lo que constituye el medio idóneo para demostrar el pago. Sin embargo, actualmente existen documentos que al cumplir con la misma función, también pueden considerarse "recibos" de pago, como la ficha de depósito bancario, los registros de transferencias bancarias realizadas por medios físicos o electrónicos y, en general, los documentos análogos que demuestren el pago. Por tanto, si el arrendatario puede tener acceso a cualquiera de los documentos indicados, cada vez que realiza el pago de una pensión rentística, debe considerarse, para efectos del artículo 2428 E, del Código Civil, que el arrendador ha cumplido con la obligación de otorgar el recibo de pago respectivo, sobre todo cuando la generación del documento de que se trate proviene de un medio de pago pactado por las partes en el contrato respectivo.¹³⁶

¹³⁶ Registro Digital: 162651. Localización: [TA]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXXIII, Marzo de 2011; Pág. 457, Civil. Clave o Número: 1a. IV/2011 Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO. FORMAS DE CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE OTORGAR EL RECIBO DE PAGO*

Como podemos deducir de la lectura del criterio citado, hoy en día los recibos de pago no solo son considerados como aquellos documentos que emite el acreedor, arrendador para cumplir su obligación, sino que de acuerdo al planteamiento mencionado existen documentos que pueden cumplir con la misma función, y deben considerarse "recibos" de pago, como la ficha de depósito bancario, los registros de transferencias bancarias (Estados de cuenta, de tarjetas de crédito, de nómina, de tarjetas de débito, etcétera), realizadas por medios físicos o electrónicos y, en general, los documentos análogos.

2.1.11 De los derechos del arrendatario.

El arrendatario tiene los siguientes derechos:

*Como prioridad el arrendatario tiene derecho a recibir el bien materia del arrendamiento, ya sea mueble o inmueble, con todas sus pertenencias y en buen estado es decir debe cumplir con las características de funcionalidad, higiene y seguridad óptimas para el fin y uso convenidos en el contrato de arrendamiento y en los plazos y términos establecidos en este, tal y como lo dispone el numeral 2412 del Código Civil para la Ciudad de México, en su fracción I, que a continuación se transcribe.

ARTÍCULO 2,412.- 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.

En este orden de ideas, podemos señalar que el precepto en comento recoge el antiguo principio jurídico de que *“lo accesorio sigue la suerte de lo principal”*, de modo tal que si un deudor se halla obligado a entregar un bien cierto, deberá hacerlo junto con sus accesorios.

* Tiene derecho a que el arrendador, le proporcione las condiciones óptimas del bien arrendado y en su caso realice las reparaciones necesarias tendientes a la conservación, higiene, seguridad y buen funcionamiento del bien materia del arrendamiento. Así dispuesto por la fracción II del artículo antes citado.

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.

*De la misma manera tiene derecho a gozar libremente y en total esparcimiento del bien objeto del contrato de arrendamiento, sin embarazos, perturbaciones o alteraciones y en forma pacífica durante toda la duración del contrato, de conformidad con lo estipulado en las fracciones III y IV del artículo en comento.

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;

*El arrendatario tiene derecho a ser resarcido en caso de daños y perjuicios causados por los vicios ocultos de la cosa o bien materia del arrendamiento, siempre y cuando estos sean anteriores al arrendamiento y fueren ignorados por él. De común acuerdo con lo citado en la fracción V del artículo en análisis.

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

*De conformidad con lo estipulado por el numeral 2461 del Código civil citado, el arrendatario tiene derecho a pagar la renta en los casos en que los contratos de arrendamiento se pactaron por periodos, días, meses o años, al término de dichos plazos, salvo pacto en contrario.

*Tiene derecho a no pagar la renta, a rescindir el contrato y al cobro de daños y perjuicios, en caso fortuito, fuerza mayor o bien por evicción.

ARTÍCULO 2,431.- 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 2,434.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2,431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

*Tiene derecho a solicitar una reducción en el pago de la renta cuando se impida el uso parcial de la cosa. O bien la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 2,432.- 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 2,445.- 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, 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.

*El arrendatario tiene derecho a pedir una disminución en el pago de las rentas o bien la rescisión del contrato de arrendamiento así como el pago de daños y perjuicios, si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada.

ARTÍCULO 2,420.- 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.

2.1.12 Las obligaciones del arrendatario.

El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba el bien materia del arrendamiento aun y cuando el contrato se hubiera celebrado con anterioridad. Esta obligación, también puede ser considerada como un derecho. Esto se encuentra regulado en el artículo 2426 del Código Civil vigente.

Y en relación al presente tema, es preciso aclarar que la legislación fiscal exige dejar huella de todo ingreso como sería el caso de las pensiones rentísticas y, por tanto, debe ser justificado con el recibo correspondiente, esto es, el que eroga una cantidad tiene derecho a obtener el recibo correspondiente y el que la recibe estará obligado a declararlo, como lo establece la legislación fiscal; por tanto, si el arrendatario está obligado a exhibir el importe de las rentas vencidas al arrendador, quien al recibirlo, debe entregar el justificante o recibo que la ley fiscal exige, ya que el sistema fiscal mexicano obliga a que todos los ingresos queden documentados y justificados, con la finalidad, incluso, de poder deducirlos respecto de otros impuestos que al efecto se generen a cargo de los contribuyentes, poniéndose así de manifiesto que aun cuando esos ingresos para unos y egresos para otros, no tengan sustento en un pacto contractual celebrado entre ellos o que hayan sido determinados por resolución judicial, de cualquier modo, su documentación y, por ende, su justificación, derivan de la propia legislación fiscal, esto es, aunque no esté pactado; sin embargo, ello está previsto en la propia ley. De manera que si el dinero que tiene que pagar el arrendatario por concepto de rentas vencidas sale de su patrimonio y, a su vez, ingresa al patrimonio de quien obtiene ese beneficio en este caso el arrendador, debe expedir formal recibo o comprobante fiscal (factura) ya que la legislación fiscal exige dejar huella del ingreso y, por tanto, debe ser justificado con el recibo correspondiente.¹³⁷

Entonces, tenemos que, las personas que tienen uno o varios inmuebles como casa habitación o locales comerciales y optan por ponerlos en renta en el mercado inmobiliario tienen obligaciones con el Servicio de Administración Tributaria (SAT), que van desde la inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC), pago de los impuestos IVA (Impuesto al Valor Agregado) e ISR (Impuesto Sobre la Renta), hasta presentar declaraciones mensuales, trimestrales y anuales.

En México, el Código Fiscal de la Federación (CFF), la Ley del IVA (LIVA), la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) y reglas de carácter general determinan y detallan estas obligaciones.

¹³⁷ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2017514 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 57, Agosto de 2018; Tomo III; Pág. 2604, Civil. Clave o Número: I.12o.C.54 C (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A EXHIBIR EL IMPORTE DE LAS RENTAS VENCIDAS AL ARRENDADOR, Y ÉSTE DEBE ENTREGAR EL JUSTIFICANTE O RECIBO QUE LA LEY FISCAL EXIGE, AUN CUANDO SU EXPEDICIÓN FORMAL NO HAYA SIDO ORDENADA EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.*

Desde luego, una obligación del arrendador es expedir recibo de pago por las pensiones rentísticas, y como obligación adicional, debe realizar su declaración ante la autoridad fiscal correspondiente en nuestro caso el SAT (Servicio de Administración Tributaria) por los ingresos obtenidos que devienen del arrendamiento y debe pagar un 5% del Impuesto a la Renta sobre el valor del alquiler de cada mes, y por otro lado es un beneficio del arrendatario pues al erogar el pago de rentas tiene derecho a obtener recibo, es importante pues si realiza declaraciones, el arrendador obtiene un beneficio fiscal denominado deducción ciega que consiste en que los contribuyentes tienen la opción de deducir el 35% del valor del ingreso que tengan por arrendamiento.¹³⁸

Es preciso, realizar la mención anterior por su importancia y trascendencia, sin embargo, la misma, solo es superficial debido a su gran extensión, ya que no es motivo directo de estudio en la presente investigación.

Otra obligación del arrendatario es la de 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 así previsto por el 2415 del Código Civil para la Ciudad de México.

Es claro que esta obligación a su vez es un beneficio para el mismo arrendatario, ya que en la mayoría de los casos, en la medida en que precisamente se resguarde el cumplimiento idóneo de las obligaciones y se mantenga el bien arrendado en óptimas condiciones, mejor será su calidad de vida, aunado a que al momento de regresar el bien arrendado al arrendador lo debe hacer en las mismas condiciones en las que lo recibió, las cuales se presume fueron las ideales para su uso y goce.

De la misma manera el arrendatario tiene la obligación de poner en conocimiento del propietario, a la brevedad 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. Así dispuesto por el artículo 2419 del Código Civil para la Ciudad de México.

Es claro que de las disposiciones señaladas con anterioridad, se desprende la obligación del arrendatario de informar al arrendador de manera oportuna y a la mayor brevedad de toda reparación ya sea necesaria o urgente que requiera el bien arrendado. No obstante se debe valorar el tipo de reparaciones, ya que éstas pueden ser extraordinarias y además urgentes de tal manera que corresponde al arrendatario efectuar con cargo al arrendador e inmediatamente dar aviso de las mismas, ya que en caso de omisión será responsable del pago de daños y perjuicios. Como ejemplo de reparaciones extraordinarias y urgentes podemos mencionar aquellas que son causadas por fenómenos naturales como lo serían las lluvias, deslaves, e inundaciones, donde el arrendatario debe actuar de manera inmediata a fin de evitar daños al bien arrendado o su posible pérdida, tal vez reparaciones menos graves pero igual de importantes serían aquellas que tuviera que realizar el arrendatario cuando se rompan tuberías, existan cortos circuitos o daños a las instalaciones

¹³⁸ *Periódico el economista*, [en línea] <https://www.economista.com.mx/econohabitat/Si-piensa-poner-en-renta-una-vivienda-conozca-sus-obligaciones-fiscales-2022012> [02-04-2023].

sanitarias, las cuales deben realizarse de manera oportuna y a la brevedad para evitar el menoscabo o la destrucción total del bien materia del arrendamiento.

Por otro lado, sabemos que el arrendador al suscribir el contrato de arrendamiento, deja de ser poseedor inmediato del bien, convirtiéndose en poseedor mediato del mismo, situación, que proviene de la restricción legal ya mencionada con anterioridad, lo que conlleva a no poder cerciorarse de las condiciones del bien, ni de las posibles reparaciones que le hagan falta a la cosa arrendada, tal vez y como una propuesta personal debería incluirse en nuestra legislación, la obligación del arrendatario de permitir al arrendador la inspección del bien inmueble materia del arrendamiento, dos o tres veces durante la vigencia del contrato, con la finalidad de que conozca y se entere, si el uso que se le está dando, es el correcto, así, como por el cual fue arrendado, todo ello que le permita saber y reconocer su desgaste, si lo hay, así como la situación real de las instalaciones interiores. En principio las partes contratantes podrían establecer minuciosamente la manera de cómo se ejercería el derecho de inspección del bien por parte del arrendador y la obligación de permitir esa inspección del arrendatario, estableciendo dicha circunstancia con previo aviso o incluso con fechas pactadas.

2.1.13 Los derechos especiales del arrendatario.

2.1.13.1 Derecho de preferencia.

El arrendatario gozara de algunos derechos que pueden considerarse especiales, dada la preferencia o prioridad para ejercerlos y entre ellos encontramos, el derecho que tiene a que en igualdad de condiciones se le prefiera antes que a cualquier otro interesado a tomar en arrendamiento el bien rentado, cuando el arrendamiento ha durado más de tres años, y se encuentre al corriente del pago de rentas, misma situación de preferencia prevalecerá para el caso en el que el dueño pretenda vender, en este caso el arrendador deberá dar aviso notificara al arrendatario de su deseo vender, las condiciones de venta y la cantidad del pago, en este orden el arrendatario contara con un plazo de treinta días para hacer efectivo su derecho de preferencia y en dado caso deberá exhibir la cantidad a pagar al momento de la aceptación, si durante el periodo de treinta días del que goza el arrendatario, el arrendador cambiara las condiciones de venta deberá notificar al arrendatario, y este gozara de otros treinta días para ejercer su derecho de preferencia. Como lo establecen los artículos 2447 y 2448-J del Código civil vigente en la Ciudad de México.

Otro derecho especial que tiene el arrendatario se encuentra estipulado en el artículo 2448 C de la legislación en cita, que nos dice que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que este podrá ser prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.

En este punto podemos mencionar que del contenido de dicho precepto se pone de manifiesto que el legislador, en lo referente a contratos de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, pareciera ser que deroga el principio de autonomía de la voluntad, que rige en los

contratos, ya que establece que, aún sin el consentimiento del arrendador, éste permanezca sujeto a una obligación, consistente en que dicho contrato de arrendamiento pueda ser prorrogable hasta por un año más, lo que se traduce en una prerrogativa para el arrendatario, mediante: a) la sola manifestación de voluntad del inquilino, y b) siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Por otro lado, siendo elemento fundamental para obtener la prórroga legal la voluntad del arrendatario y no previniendo la ley forma para externarla, es lógico sostener que dicho numeral no limita, expresamente y de manera cierta esa manifestación. Por tanto, el acto de optar por la prórroga del arrendamiento, unilateralmente expresando la voluntad del arrendatario, para ese efecto, es libre, es decir, puede elegir cualquier procedimiento, judicial o extrajudicial para expresar su voluntad y ésta tendrá eficacia jurídica cuando se exteriorice, *verbi gratia*, a través de diligencias de jurisdicción voluntaria o de la Procuraduría Federal del Consumidor, no necesitando para su eficacia, forzosamente, de la intervención de los órganos jurisdiccionales. Y si, en su caso, el arrendador no estuviere de acuerdo con la prórroga por estimar que el arrendatario no está al corriente en el pago de sus rentas, o porque no ejercitó el derecho oportunamente, no existe inconveniente alguno en que pueda acudir a la vía contenciosa, en ejercicio del derecho de acción correspondiente, pero sólo en este supuesto, pues no debe olvidarse que a los juicios se acude sólo en caso de necesidad. Por tanto, se tiene que concluir que es contrario a derecho el que se constriña al arrendatario a expresar su voluntad por medio de una solicitud judicial, para obtener el nacimiento de su derecho antes de saber si ese derecho no se le reconocerá de manera voluntaria; sobrecargando de paso, innecesariamente, el volumen del trabajo de los tribunales.¹³⁹

De igual manera en caso de que el arrendador no respete el derecho de preferencia del arrendatario y realice la venta del bien arrendado, este último tiene el derecho a la acción de retracto y a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses; así como a la acción de nulidad. Pero dichas acciones prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva; Tal y como lo dispone el artículo 2448 J, fracción V del Código sustantivo para la Ciudad de México. Recordemos que el retracto es el derecho de opción del inquilino para adquirir el bien que tiene arrendado, y procede cuando el propietario del inmueble lo ha enajenado sin cumplir cualquiera de las disposiciones y los requisitos señalados en el numeral en estudio.

En este orden de ideas, en caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III del artículo señalado precluirá su derecho.

¹³⁹ Registro digital: 206565. Instancia: Tercera Sala. Octava Época. Materia(s): Civil. Tesis: 3a./J. 28/94. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 83, Noviembre de 1994, página 19, Tipo: Jurisprudencia. *ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS PARA USO HABITACIONAL. EL ARRENDATARIO PUEDE ELEGIR CUALQUIER VIA, ORAL O ESCRITA, PARA EXPRESAR SU VOLUNTAD DE PRORROGA, CON TAL DE QUE PUEDA SER CLARAMENTE COMPRENDIDO POR EL ARRENDADOR (ARTICULO 2448 C DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL).*

Asimismo los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compra-ventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación.

Debemos señalar que las acciones se ejercitan en dos momentos distintos, a saber:

- 1.- La acción de derecho de preferencia se ejercita cuando la venta no se ha consumado, sino en el momento en el que se publica o se hace del conocimiento que el propietario va a enajenar el inmueble arrendado.
- 2.- La acción de nulidad o retracto, se ejercita cuando no ha sido notificado el arrendatario de la venta del inmueble arrendado, y se entera después de consumada dicha venta. Cabe mencionar que ambas acciones son de índole personal y no real¹⁴⁰

Por otra parte el artículo 2448 K, del Código Civil en mención, nos dice que si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

Por otra parte el artículo 2,448 M, señala que, si durante el arrendamiento se suscitare el divorcio del arrendatario, y la guarda y custodia de los menores habidos en el matrimonio, se le otorga judicialmente a su cónyuge, éste o ésta se subrogarán voluntariamente, en los derechos y obligaciones correspondientes del arrendamiento, en los términos y condiciones del contrato respectivo, quedando desde luego en posesión del inmueble arrendado, siempre y cuando lo hayan cohabitado durante el matrimonio, lo mismo se aplicará en el caso de concubinato. En pocas palabras la o el cónyuge pasará a formalmente a ser el arrendatario con todas y cada de las obligaciones y derechos como si ella o el hubieran suscrito el contrato.

En suma de la lectura de los numerales precedentes, encontramos que los derechos especiales del arrendatario son:

- El derecho de preferencia al momento de arrendar o comprar el bien dado en arrendamiento a su favor, siempre y cuando se encuentra al corriente del pago de rentas y cumpla con los requisitos establecidos en la ley.
- Tiene el derecho de ejercitar las acciones de retracto y nulidad en contra del arrendador así como a reclamar el pago de daños y perjuicios, y recibir la indemnización causada por estos.

2.1.14 La tácita reconducción.

La tácita reconducción, es un tema de relevante importancia dentro de nuestra investigación, es por ello que su estudio debe explicarse en base a la exposición de las diversas ideas expresadas por la doctrina, desde luego, y respecto a esta figura jurídica, por el momento únicamente mencionaremos algunos detalles y características, así como su

¹⁴⁰ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.* p. 362.

regulación en el marco legislativo mexicano, esto debido a que es precisamente la figura central de nuestra disertación y versará un análisis exhaustivo en el siguiente capítulo sobre ella.

Primeramente mencionaremos que se considera a la tacita reconducción, como la continuación de la relación arrendatario - arrendador, al cumplirse el plazo establecido en el contrato, si ninguna de las partes manifiesta la voluntad de darlo por terminado. Y se encuentra regulada en el numérico 2487 de nuestro Código Civil, de aplicación en la Ciudad de México y que a la letra dice:

ARTÍCULO 2,487.- 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 del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

Así podemos discernir de la lectura del artículo señalado, que la tacita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido y para que ésta no opere debe existir oposición del arrendador en el plazo mínimo de diez días contados a partir del día siguiente del vencimiento del contrato.

2.2 El subarrendamiento.

En lo referente a la figura del subarriendo y su conceptualización podemos citar algunos exponentes doctrinales entre los cuales mencionaremos el maestro Javier Tapia Ramírez quien nos dice: “el subarriendo es el contrato de arrendamiento que el arrendatario hace de la cosa que tiene arrendada a un tercero, transfiriéndole todo o parte del uso o goce de ella”.¹⁴¹

Al respecto el maestro Ricardo Treviño García, nos indica que “Hay subarriendo cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada; es decir cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. En el primer contrato a las partes se les designa arrendador y arrendatario, en el segundo contrato (subarrendamiento) subarrendador, (antiguo arrendatario) y subarrendatario”.¹⁴²

Por otro lado, el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia define al subarriendo como: El contrato en virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien del que a su vez es arrendataria en diverso contrato,

¹⁴¹ Tapia Ramírez Javier, *op. cit*, p. 373.

¹⁴² García Treviño, Ricardo, *op. cit*, p. 254 y 255.

a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.¹⁴³

En lo respectivo a nuestra legislación, el Código adjetivo de aplicación en la Ciudad de México, hace referencia a esta figura jurídica en su CAPITULO VIII, que lleva por título DEL SUBARRIENDO. Y dispone:

ARTÍCULO 2,480.- El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios.

ARTÍCULO 2,481.- Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización concedida en el contrato, el arrendatario y subarrendatario serán responsables ante el arrendador, en los términos pactados en el contrato de subarriendo, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

Como podemos observar, el primer numeral citado contiene una norma general prohibitiva, sin embargo el segundo de los citados alude a la posibilidad de sub arrendar, siempre y cuando exista una autorización, desde luego los vínculos jurídicos establecidos con el subarrendamiento dependen del tipo de autorización que el arrendador original confiera a su arrendatario para subarrendar; en ese sentido, la doctrina ha establecido que cuando el arrendador otorga una "autorización general para subarrendar" en el contrato de arrendamiento, éste y el de subarriendo que llegare a celebrarse serán dos pactos independientes, y no se establecerá vínculo jurídico alguno entre el arrendador y el subarrendatario, pues en el subarriendo, aquél en rigor es un tercero extraño a la relación jurídica, y el arrendamiento original subsiste con absoluta independencia del subarriendo; así, los derechos y las obligaciones de cada contrato operan en forma autónoma. Ahora bien, el arrendador tiene derecho de exigir del arrendatario la desocupación y entrega del inmueble al término del contrato original, sin tener que exigir del subarrendatario la devolución del bien, pese a la existencia de un subarrendamiento celebrado con el consentimiento del arrendador, conferido mediante autorización general establecida en el propio contrato de arrendamiento. Además, en el subarrendamiento constituido por virtud de autorización general del arrendador, el subarrendatario en realidad posee el inmueble a nombre del arrendatario-subarrendador y las obligaciones de éste frente al arrendador original se mantienen vigentes, de forma que ante la terminación del contrato por rescisión o por cualquier otra causa, el subarrendatario está sujeto a la obligación del arrendatario-subarrendador, y debe devolver la cosa a éste para que la pueda restituir al arrendador, porque le vincula la conclusión del pacto de arrendamiento primigenio en forma natural, ya que el subarriendo tiene su límite en aquél, aun cuando conserve las acciones que pudiese tener frente al arrendatario-subarrendador, para hacer valer obligaciones económicas derivadas o inherentes al subarrendamiento.¹⁴⁴

¹⁴³ Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, 4ª. Ed; Editorial Porrúa, México, 1992, p. 172.

¹⁴⁴ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2018829 Localización: [TA]; 10a. Época; 1a. Sala; Gaceta S.J.F.; Libro 61, Diciembre de 2018; Tomo I; Pág. 411, Civil.

En referencia podemos mencionar la tesis que nos dice:

Legislación Civil Registro Digital: 2018829 Localización: [TA]; 10a. Época; 1a. Sala; Gaceta S.J.F.; Libro 61, Diciembre de 2018; Tomo I; Pág. 411 Clave o Número: 1a. CCCVII/2018 (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): SUBARRENDAMIENTO. EL ARRENDADOR TIENE EL DERECHO DE EXIGIR AL ARRENDATARIO LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE AL TÉRMINO DEL CONTRATO ORIGINAL, SIN TENER QUE EXIGIR DEL SUBARRENDATARIO LA DEVOLUCIÓN DEL BIEN, PESE A LA AUTORIZACIÓN GENERAL PARA CELEBRAR AQUÉL ESTABLECIDA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO). Texto: Los vínculos jurídicos establecidos con el subarrendamiento dependen del tipo de autorización que el arrendador original confiera a su arrendatario para subarrendar; en ese sentido, la doctrina ha establecido que cuando el arrendador otorga una "autorización general para subarrendar" en el contrato de arrendamiento, éste y el de subarriendo que llegare a celebrarse serán dos pactos independientes, y no se establecerá vínculo jurídico alguno entre el arrendador y el subarrendatario, pues en el subarriendo, a qué en rigor es un tercero extraño a la relación jurídica, y el arrendamiento original subsiste con absoluta independencia del subarriendo; as í, los derechos y las obligaciones de cada contrato operan en forma autónoma. Ahora bien, de conformidad con el artículo 2374 del Código Civil del Estado de Querétaro, el arrendador tiene derecho de exigir del arrendatario la desocupación y entrega del inmueble al término del contrato original, sin tener que exigir del subarrendatario la devolución del bien, pese a la existencia de un subarrendamiento celebrado con el consentimiento del arrendador, conferido mediante autorización general establecida en el propio contrato de arrendamiento. Además, en el subarrendamiento constituido por virtud de autorización general del arrendador, el subarrendatario en realidad posee el inmueble a nombre del arrendatario-subarrendador y las obligaciones de éste frente al arrendador original se mantienen vigentes, de forma que ante la terminación del contrato por rescisión o por cualquier otra causa, el subarrendatario está sujeto a la obligación del arrendatario-subarrendador, y debe devolver la cosa a éste para que la pueda restituir al arrendador, porque le vincula la conclusión del pacto de arrendamiento primigenio en forma natural, ya que el subarriendo tiene su límite en aquél, aun cuando conserve las acciones que pudiere tener frente al arrendatario-subarrendador, para hacer valer obligaciones económicas derivadas o inherentes al subarrendamiento

Luego entonces de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2480 y 2481 del Código Civil para la Ciudad de México, el arrendatario y subarrendatario son responsables

Clave o Número: 1a. CCCVII/2018 (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *SUBARRENDAMIENTO. EL ARRENDADOR TIENE EL DERECHO DE EXIGIR AL ARRENDATARIO LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE AL TÉRMINO DEL CONTRATO ORIGINAL, SIN TENER QUE EXIGIR DEL SUBARRENDATARIO LA DEVOLUCIÓN DEL BIEN, PESE A LA AUTORIZACIÓN GENERAL PARA CELEBRAR AQUÉL ESTABLECIDA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO).*

frente al arrendador en los términos pactados en el contrato de subarriendo, salvo pacto en contrario y respecto de los daños y perjuicios lo serán de manera solidaria; tal hecho no implica que necesariamente deba llamarse al subarrendatario al juicio de terminación del contrato de arrendamiento primigenio; en primer lugar, porque éste tiene la calidad de causahabiente del arrendatario, a través de quien sería oído en el citado juicio y, en segundo, porque la existencia de un subarrendamiento no implica dejar sin efectos las obligaciones asumidas por el arrendador y arrendatario en el contrato originario, y tampoco impide a este último entregar la posesión del inmueble arrendado, ya que el término del subarrendamiento no debe exceder el de dicho contrato primigenio.¹⁴⁵

Por lo tanto para entender la relación jurídica que existe entre las partes del contrato de subarrendamiento es necesario considerar tres hipótesis: 1. Cuando no existe autorización expresa del arrendador para subarrendar el inmueble, es inexistente un vínculo jurídico que obligue al arrendador con el subarrendatario. 2. Cuando el arrendador hace una autorización general para que el inmueble objeto del contrato sea subarrendado, subsiste la responsabilidad del arrendatario frente al arrendador. En este caso, pueden darse dos supuestos: a) cuando existe autorización general para subarrendar y el arrendador está enterado del subarrendamiento, caso en que el arrendatario sigue respondiendo por las obligaciones económicas contraídas con el arrendador (pago de renta, deterioro del inmueble, etcétera) pero no por la posesión del inmueble, pues de ésta responde el subarrendatario y b) cuando existe autorización general para subarrendar, pero el arrendador no está enterado del subarrendamiento, ello no origina la nulidad del subarriendo, sino la obligación solidaria del arrendatario y subarrendatario frente al arrendador y, 3. Cuando el arrendador hace una autorización específica, y participa activamente en el contrato de subarriendo opera la subrogación; cuando ésta es total, se extingue la relación primitiva entre el arrendador y el arrendatario, para ser sustituida por la nueva relación jurídica que se establece entre el arrendador y el subarrendatario; pero, cuando la subrogación es parcial, no se extingue la relación primitiva, de modo que subsiste el vínculo jurídico entre todos los intervinientes en lo que cada uno se haya obligado.¹⁴⁶

En este contexto si no existen vínculos jurídicos entre el subarrendatario y el arrendador, si éste no ha aprobado expresamente el subarrendamiento, sus derechos deben regirse por las disposiciones del contrato celebrado, el cual se reputa válido, porque la ley dispone que el arrendamiento y el subarrendamiento serán rescindibles, ya que la autorización general del arrendador para el subarriendo sólo significa que no habrá esa causa de rescisión del arrendamiento inicial y que subsiste la responsabilidad del arrendatario para

¹⁴⁵ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2000905 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro VIII, Mayo de 2012; Tomo 2; Pág. 2115, Civil. Clave o Número: I.2o.C.2 C (10a.). Rubro (Título/Subtítulo): *SUBARRENDAMIENTO. NO ES NECESARIO LLAMAR AL SUBARRENDATARIO AL JUICIO EN EL QUE SE DEMANDA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ORIGINARIO.*

¹⁴⁶ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 168763 Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXVIII, Septiembre de 2008; Pág. 1415, Civil. Clave o Número: I.4o.C.143 C. Rubro (Título/Subtítulo): *SUBARRENDAMIENTO. VÍNCULOS JURÍDICOS.*

que en los casos de daño e incumplimiento de las demás obligaciones, responda directamente ante el arrendador; por tanto la consecuencia jurídica es la de que este último pueda pedir la rescisión del arrendamiento y subarrendamiento y exigir solidariamente al arrendatario y subarrendatario el pago de los daños y perjuicios que se le causen.¹⁴⁷

Ahora bien si el subarrendatario entró en posesión del local que le fue subarrendado por el inquilino, en contravención a lo dispuesto por el artículo 2480, pues el subarriendo no fue autorizado expresamente por el arrendador, tal posesión, por ser irregular y contraria a derecho, no puede ser protegida mediante el juicio de amparo.¹⁴⁸

Por otro lado procede la rescisión del contrato de subarrendamiento, aun cuando el arrendatario no pruebe que contaba con la autorización del arrendador para subarrendar el inmueble objeto del litigio; pues el solo hecho de que el arrendador no hubiere otorgado expresamente autorización para subarrendar o ceder los derechos derivados del contrato de arrendamiento, no invalida los efectos del contrato de subarriendo, en virtud de que al haberse transmitido la posesión del inmueble a un tercero con motivo de la concertación de voluntades del arrendatario y subarrendador, sin oposición del arrendador, puede presumirse el consentimiento de éste con la nueva relación contractual, ya que la prohibición establecida en el artículo 2480 del Código Civil para la Ciudad de México, no produce automáticamente la nulidad del nuevo contrato por vicios del consentimiento, por lo que su inobservancia puede purgarse con la aceptación tácita del arrendador, al no existir oposición en la celebración del contrato ni en su continuación, y por ende, pueden producirse válidamente sus efectos, hasta en tanto se declare judicialmente la rescisión del contrato de arrendamiento.¹⁴⁹

Ahora bien si en el caso no quedó demostrado que el arrendatario percibiera cierta cantidad de dinero por el subarriendo, pero existen elementos bastantes para concluir, aunque sea presuntivamente, que aquél dejó de observar lo estipulado en el contrato de arrendamiento, en el sentido de que no podría, sin consentimiento dado por escrito por el propietario, ceder o subarrendar la localidad arrendada, pues queda demostrado que el arrendatario no habitaba dicha localidad, desde hacía mucho tiempo y que en ella viven otras personas, el juzgador debe estimar probada la acción de rescisión de dicho contrato.¹⁵⁰

¹⁴⁷Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 211148 Localización: [TA]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo XIV, Julio de 1994; Pág. 454, Civil. Clave o Número: Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO, PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS POR RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS DE*.

¹⁴⁸Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 215710 Localización: [TA]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo XII, Agosto de 1993; Pág. 577, Civil. Clave o Número: Rubro (Título/Subtítulo): *SUBARRENDATARIO, POSESIÓN DEL CUANDO EL ARRENDADOR NO AUTORIZA EXPRESAMENTE EL SUBARRIENDO*.

¹⁴⁹Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 229180 Localización: [TA]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989; Pág. 794, Administrativa. Clave o Número: Rubro (Título/Subtítulo): *SUBARRENDAMIENTO. RESCISIÓN DEL CONTRATO AUN CUANDO EL ARRENDATARIO NO TENGA AUTORIZACIÓN PARA SUBARRENDAR*.

¹⁵⁰Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 343596 Localización: [TA]; 5a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Tomo CV; Pág. 1019, Civil. Clave o Número: Rubro (Título/Subtítulo): *SUBARRENDAMIENTO, PRUEBA DEL*.

Por consiguiente los artículos 2480, 2481 y 2482 del Código Civil, establecen: el primero, que el arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; y que si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios; el segundo, que si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario hará responsable al arrendador, como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa; y el tercero, que si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial del subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa . Ahora bien, si en el caso, el arrendatario de un lote, lo subarrendó al subarrendatario, aunque haya obrado autorizado por el arrendador, mediante cierta carta, esto no obstante, como la autorización contenida en ese documento no puede considerarse más que como una autorización general y no como una aprobación expresa del contrato especial de subarriendo, puesto que en dicha carta no se dice que el contrato de subarrendamiento se celebre con determinada persona, en estas condiciones, es indudable que de acuerdo con los textos legales antes citados, el contrato de subarrendamiento fue celebrado sin una autorización expresa y especial del arrendador, sino con una autorización general, por lo que dejó subsistente la responsabilidad directa del primer arrendatario, como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa, y si se embargaron bienes del subarrendatario, ello no puede considerarse violatorio de garantías, por no haber desaparecido las relaciones entre el arrendador y el primer arrendatario, ni nacido ningunas con el subarrendatario y, por tanto, la presunción de continuar el primero en el uso o goce de la cosa arrendada, implica la de que los bienes embargados que se encontraron en el local, materia del contrato, eran del propio arrendador, si no se ha rendido prueba en contrario.¹⁵¹

El análisis de las conceptualizaciones vertidas por la doctrina y de los criterios jurisprudenciales transcritos, nos permite realizar un concepto propio del subarriendo el cual indicamos a continuación:

“El subarrendamiento, es el contrato realizado por dos personas, sobre una cosa, en su totalidad o en parte de ella, la cual fue previamente arrendada a alguna de ellas, denominadas subarrendador (arrendatario primario) y subarrendatario, realizado generalmente por escrito (aunque puede no ser lo), de manera expresa, que debe contar con el conocimiento, aprobación y autorización escrita inmersa en el contrato primigenio de arrendamiento, por parte del arrendador (primario) de carácter general o especial, asimismo dicha autorización debe ser clara, precisa y concisa, dónde el subarrendador se obliga a entregar el uso y goce total o parcial de la cosa, al subarrendatario, quien se obliga a pagar una contraprestación cierta y determinada o determinable, así como a responder solidariamente con el subarrendador (arrendatario primigenio) ante el arrendador de los daños y perjuicios, así como de las obligaciones contraídas, debiendo realizar la devolución de la cosa subarrendada

¹⁵¹ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 350343 Localización: [TA]; 5a. Época; 4a. Sala; S.J.F.; Tomo LXXIX; Pág. 14, Civil. Clave o Número: Rubro (Título/Subtítulo): *SUBARRENDAMIENTO QUE DEJA SUBSISTENTE LA RESPONSABILIDAD DIRECTA DEL ARRENDATARIO.*

al vencimiento del contrato primario de arrendamiento. Por lo cual debe sujetarse a la temporalidad del contrato base, pues el plazo de duración del subarrendamiento no puede ser mayor a este”.

En este orden de ideas nos permitimos analizar el concepto vertido aunado a la realización y precisión de algunos puntos vertidos en los diversos criterios jurisprudenciales.

Primeramente, indicamos que el subarrendamiento es un contrato, es claro que es un acto jurídico tendiente a crear y transferir derechos y obligaciones, el cual por su naturaleza es de carácter accesorio pues para su existencia requiere necesariamente de un contrato principal, que en este caso es el arrendamiento, por tanto bilateral pues requiere de la intervención de dos o más voluntades para su conformación, de realización escrita aun cuando puede no serlo, de tracto sucesivo pues perdurara en el tiempo y se realizara momento a momento, formal pues necesariamente debe cumplir con la autorización del arrendador en el contrato primario, autorización, que puede tener dos vertientes, la primera de ellas que sea de carácter general, es decir el subarrendamiento podrá concederse a cualquier persona y de manera amplia, por otro lado podrá ser de carácter especial, la cual nos indica que se confiere para un negocio en específico, claro y delimitado, indicando de manera puntual a la persona sobre la cual recaerá el contrato de subarrendamiento, especificando en el contrato basal de arrendamiento.

Al respecto debemos indicar que la autorización señalada, debe ser realizada de manera expresa y por escrito, inmersa en el contrato primario de arrendamiento de manera clara concisa y precisa, es decir debe ser estipulada previamente, y señalada como una cláusula especial, dada su trascendencia, ya que el hecho de carecer de dicha autorización acarrearía consigo la posibilidad de la rescisión del contrato de arrendamiento primario.

Por otro lado el objeto del subarriendo es la cosa o parte de la misma, que fue otorgada en arrendamiento previo, la cual debe ser devuelta al término del contrato si este se realizó con autorización, así mismo el subarrendatario debe cubrir la renta cierta y determinada o determinable, con la obligación intrínseca de devolver la cosa en el término pactado, el cual no debe exceder al término del contrato de arrendamiento previo.

Asimismo en lo respectivo a la responsabilidad del arrendatario - subarrendador, y el subarrendatario, ambos responden de manera solidaria por daños y perjuicios causados a la cosa o bienes dados en arrendamiento, dada la relación jurídica que existente. Al respecto debemos puntualizar que la relación jurídica entre el arrendador primario y subarrendatario dependerá de manera directa del subarrendamiento y de la manera en que este fue realizado, para ello debemos analizar tres vertientes de manera individual a saber:

1. Cuando no existe autorización expresa del arrendador.
2. Cuando existe autorización general para subarrendar.
3. Cuando existe autorización especial para subarrendar.

1. Cuando no existe autorización expresa del arrendador para subarrendar el inmueble, es inexistente un vínculo jurídico que obligue al arrendador con el subarrendatario.

2. Cuando el arrendador hace una autorización general para que el inmueble objeto del contrato sea subarrendado, subsiste la responsabilidad del arrendatario frente al arrendador. En este caso, pueden darse dos supuestos:

a) cuando existe autorización general para subarrendar y el arrendador está enterado del subarrendamiento, caso en que el arrendatario sigue respondiendo por las obligaciones económicas contraídas con el arrendador (pago de renta, deterioro del inmueble, etcétera) pero no por la posesión del inmueble, pues de ésta responde el subarrendatario y;

b) cuando existe autorización general para subarrendar, pero el arrendador no está enterado del subarrendamiento, ello no origina la nulidad del subarriendo, sino la obligación solidaria del arrendatario y subarrendatario frente al arrendador y;

3. Cuando el arrendador hace una autorización específica, y participa activamente en el contrato de subarriendo opera la subrogación; cuando ésta es total, se extingue la relación primitiva entre el arrendador y el arrendatario, para ser sustituida por la nueva relación jurídica que se establece entre el arrendador y el subarrendatario; pero, cuando la subrogación es parcial, no se extingue la relación primitiva, de modo que subsiste el vínculo jurídico entre todos los intervinientes en lo que cada uno se haya obligado de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2480 y 2481 del Código Civil para la Ciudad de México.

2.2.1 Características del subarrendamiento.

- El subarrendamiento es un contrato accesorio, ya que su existencia depende del contrato primario de arrendamiento.
- Es un contrato siempre oneroso.
- El subarrendamiento por ser un contrato superpuesto es un contrato de tracto sucesivo. Además el subarrendamiento, salvo convenio expreso que celebre el arrendador con el arrendatario (subarrendador), y con el subarrendatario, continúan en vigor las relaciones jurídicas entre el arrendador y el arrendatario y no se establece liga directa entre el arrendador y el subarrendatario, cabe mencionar que con las reformas al Código Civil de 2003, publicadas en el Diario Oficial de la Federación, se establece que en caso de que el arrendador autorice el subarrendamiento, sin distinguir si dicha autorización es general o especial tanto el arrendatario como el subarrendatario serán responsables ante el arrendador en los términos pactados en el contrato de subarrendamiento, salvo convenio en contrario.¹⁵²
- Es contrato bilateral, pues evidentemente se requiere de dos o más voluntades para su realización.
- Es un contrato formal, ya que debe realizarse por escrito y previa autorización del arrendador, artículo 2480 del Código Civil en cita.
- Debe realizarse de forma escrita, aunque puede no serlo.
- En principio general está prohibido legalmente hablando

¹⁵² Sánchez Medal, *op .cit.*, p. 272.

- Debe contar con autorización expresa, clara precisa y concisa, la cual a su vez, debe estar inmersa y en clausula especial en el contrato de arrendamiento primario base de su conformación so pena de rescisión artículo 2480 del Código Civil.
- Genera obligaciones solidarias entre el arrendatario y subarrendatario para con el arrendador por daños y perjuicios.

En resumen el subarrendatario puede tener:

- Una autorización general o especial para subarrendar.
- Pero no puede el arrendatario, subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; y si lo hiciera, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios.
- En este orden de ideas, si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario hará responsable al arrendador, como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa.
- Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización concedida en el contrato, el arrendatario y subarrendatario serán responsables ante el arrendador, en los términos pactados en el contrato de subarriendo, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.
- Al arrendatario en el contrato primario solo se le concede el uso y goce de la cosa no su disposición.
- El arrendador debe tener un motivo fundado y motivado, para oponerse al subarrendamiento, so pena de rescisión de contrato tal y como lo dispone el artículo del Código Civil para la Ciudad de México que a continuación se transcribe:
ARTÍCULO 2,492.- Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer al (sic) arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato.
- El término del subarrendamiento no puede ser mayor al del contrato primario de arrendamiento.
- El arrendador podrá requerir judicialmente la terminación, entrega y desocupación del bien materia del contrato de arrendamiento de manera directa al arrendatario – subarrendador, sin necesidad de llamar a juicio al subarrendatario ya que este es considerado causahabiente del arrendatario, e incluso le será negada la protección y amparo de la justicia de la unión, para el caso de requerirla como tercero interesado a juicio, si no hubo una autorización expresa del arrendador para realizar el subarriendo dado que la posesión de la que goza sobre el bien materia del subarriendo es irregular y contraria a derecho.
- Cabe resaltar que aunque se haya autorizado al arrendatario por el arrendador el subarriendo, la Suprema Corte considera que el subarrendatario es causahabiente del arrendatario – subarrendador y que por ese motivo basta oír y vencer en juicio de desocupación a este último sin necesidad de hacer otro tanto directamente en contra del subarrendatario (Tesis 96, pág. 279, jurisprudencia de la 3ª. Sala, apéndice del S.J. de la F. de 1975), pero que sin embargo es indispensable oír y vencer en juicio directamente a dicho subarrendatario si el subarriendo autorizado es de fecha anterior

a la de la iniciación del juicio promovido por el arrendador en contra del arrendatario – subarrendador (S.J. de la F., 7ª época, vol. 53 7ª. parte pág.41 Amparo Sergio Solís López 3/V/1973).¹⁵³

2.3 Las causas de terminación del contrato de arrendamiento.

El Código Civil para la Ciudad de México establece en su:

CAPITULO IX DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

ARTÍCULO 2,483.- El arrendamiento puede terminar:

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

En consecuencia y una vez enterados del contenido del artículo en cita, pasamos a analizar cada una de las fracciones que lo componen, tratando de dilucidar y despejar las posibles dudas que infieren cada una de ellas.

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;

Así tenemos que la presente fracción nos impone tres supuestos a saber, de terminación del contrato de arrendamiento, la primera forma de terminación, por haber cumplido el plazo fijado en el contrato, es decir, en pocas palabras que la época fijada o el tiempo de duración, ha concluido, ha llegado a su fin y se extingue la obligación contractual adquirida por cada una de las partes.

La segunda parte nos menciona por ley, en este caso debemos entender que la terminación del contrato de arrendamiento se da por determinación expresa de la legislación por algún

¹⁵³ *Idem.*

supuesto preestablecido, tal es el caso del Código Civil vigente en la Ciudad de México que en su numeral 2398 nos indica:

ARTÍCULO 2398. El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.

En este caso existe una limitante temporal y fija la terminación del contrato, una vez llegado a su término el plazo de los veinte años a que hace referencia.

II.- Por convenio expreso.

Ya mencionamos que el arrendamiento es un contrato consensual y que para su perfeccionamiento bastaba con que las partes expresaran su consentimiento y obligarse a las cargas recíprocas que el contrato imponía así como acordar el precio y objeto, es decir ejercitan su derecho al principio de la libertad contractual, donde la voluntad de las partes es el elemento indispensable para que el acto jurídico se configure y produzca efectos legales, de la misma manera la voluntad de las partes daría por terminado el contrato pues es obvio que si su deseo es no proseguir con las obligaciones impuestas por el contrato, a nadie puede obligarse a realizar actos en contra de su aquiescencia.

III.- Por nulidad.

Nuestra legislación prevé en el código Civil aplicable en la Ciudad de México, que:

La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley, artículo 2225 del Código Civil citado.

Así mismo la nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción artículo 2226 del Código Civil en mención.

De la lectura de los preceptos transcritos podemos inferir, que la nulidad no es una forma de terminación del contrato, esto es porque en realidad el acto jurídico nunca nació como tal, al haber ilicitud en el objeto, fin o su condición, sin embargo, el contrato produce temporalmente sus efectos, los cuales al momento de emitir una sentencia el juzgador debe destruir paulatinamente, creemos que, más bien el legislador creó una fórmula práctica de terminación anticipada.

IV.- Por rescisión.

Esta causa de terminación del contrato de arrendamiento, de momento solo será citada en cuanto a su regulación en el Código Civil vigente, toda vez que se abordara en un análisis más profundo en el siguiente inciso de la investigación.

Nuestro Código Civil dispone:

ARTÍCULO 2,489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato.

I.- Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2,425;

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2,480;

IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

VI.- En los demás casos previstos por la Ley.

V.- Por confusión.

Otra de las formas de terminación o extinción del contrato de arrendamiento, se encuentra establecida en el mismo Código Civil en comento:

ARTÍCULO 2,206.- La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa.

Consideramos que la presente fracción no merece más comentarios, pues es notoriamente expreso, sin embargo podemos resaltar que una compraventa realizada por el arrendatario al arrendador del bien arrendado, ejercitando su derecho de preferencia, es el ejemplo clásico de la confusión pues se conformarían en la misma persona ambas calidades.

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

Esta fracción nos presenta dos supuestos en que puede darse la terminación del arrendamiento y son:

En primer lugar cita la pérdida o destrucción total de la cosa, así el diccionario de la lengua española nos da tres diversas acepciones de lo que es una pérdida,

1. f. Carencia, privación de lo que se poseía
2. f. Daño o menoscabo que se recibe en algo.
3. f. Cantidad o cosa perdida.

Y por destrucción nos indica

1. f. Acción y efecto de destruir o destruirse.

2. f. Ruina, asolamiento, pérdida grande y casi irreparable.¹⁵⁴

Por lo que, podemos inferir que literalmente la fracción en comento se refiere a la carencia o privación de la cosa que se poseía, debido a un daño, menoscabo o deterioro grave e irreparable.

Por otro lado, el caso fortuito o fuerza mayor, se refiere precisamente a los eventos que pueden ser considerados como la principal excluyente de responsabilidad en caso de incumplimientos contractuales. Desde un punto de vista legal, tienen las mismas implicaciones y derivan en las mismas consecuencias.

En realidad el caso fortuito implica un evento de la naturaleza que es impredecible. Y la fuerza mayor implica un evento causado por el hombre que es inevitable.

A pesar de esta distinción teórica, ambos implican eventos impredecibles, o en caso de ser predecibles, inevitables, o sea que están fuera del control razonable de las partes. Un elemento fundamental de los eventos de caso fortuito y fuerza mayor es que imposibilitan el cumplimiento de las obligaciones contractuales y hacen dicho cumplimiento más oneroso para una de las partes. Y el mal estado o calidad de la cosa les impide hacer de ella el uso para el que ha sido arrendada, ahora bien si el impedimento para el goce de la cosa es total, o si la cosa se destruye, el juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento.

Es natural que, si el mal estado impide disfrutar normalmente el inmueble arrendado, el arrendatario tiene derecho a terminar un contrato inconveniente sin más consideraciones, pues el mal estado del inmueble es causa suficiente para la terminación del contrato.

En el mismo sentido, la rescisión de un contrato puede producirse también por imposibilidad sobrevenida, imprevisible e inevitable, no imputable al obligado, en cuya hipótesis, nuevamente por motivos de equidad, la imposibilidad de una de las partes para cumplir lleva necesariamente consigo la imposibilidad de pedir a la otra parte que cumpla la contraprestación. En ese sentido, si por virtud de caso fortuito (que por su naturaleza cae precisamente en el concepto de imposibilidad imprevisible e inevitable) queda el arrendatario imposibilitado de usar y gozar del inmueble arrendado, y al mismo tiempo está el arrendador imposibilitado para procurar ese uso y goce, la solución no puede ser otra que la rescisión del contrato, con independencia de que, como es natural, se haya estipulado un plazo de duración del arrendamiento, puesto que la imposibilidad en cuestión provoca la extinción de los derechos y obligaciones de ambas partes.

Ejemplo de lo anteriormente descrito lo tenemos en un criterio emitido por la Corte, en donde en una controversia de arrendamiento se declaró procedente la rescisión del contrato solicitada por la arrendataria, debido a que con motivo de la contingencia sanitaria que provocó el virus SARS-CoV2 (COVID-19) se cerró el centro comercial en el que se encontraba el local arrendado y ello trajo como consecuencia que no pudiera usarse para el fin acordado.

El arrendador promovió juicio de amparo aduciendo la inconstitucionalidad del artículo

¹⁵⁴Diccionario de la lengua Española, Real Academia española, <https://dle.rae.es/p%C3%A9rdida?m=form> [09-09-2022].

2431 del Código Civil, en que se fundó la decisión de la autoridad responsable, pues lo consideró violatorio del principio de igualdad consagrado en el artículo 1º. de la Constitución Federal, ya que faculta al inquilino para rescindir el contrato sin responsabilidad alguna cuando el impedimento para usar la cosa arrendada dura más de dos meses, y permite que ante un acontecimiento como resulta ser la pandemia sólo sea el arrendador quien soporte los daños y consecuencias provocados por un caso fortuito o de fuerza mayor, protegiendo exclusivamente al arrendatario al darle la oportunidad de concluir el contrato antes del término convenido y, en cambio, privando al arrendador de las ganancias lícitas derivadas del plazo forzoso de vigencia del contrato.

Así tenemos que el artículo 2431 del Código Civil, que concede al arrendatario la facultad de pedir la rescisión del contrato de arrendamiento cuando por caso fortuito o fuerza mayor se le impide por más de dos meses el uso de la cosa arrendada, no es inconstitucional, ya que no viola el principio de igualdad reconocido en el artículo 1o., párrafos primero y quinto, de la Constitución Federal, consistente en que toda persona debe recibir el mismo trato y gozar de los mismos derechos en igualdad de condiciones que otra u otras personas. Ya que Tratándose de un contrato bilateral en el que las obligaciones son recíprocas por surgir para cada una de las partes obligaciones y derechos ligados entre sí por una relación de interdependencia, en el sentido de que los de uno de los contratantes encuentran su causa y justificación en los del otro, como sucede en el contrato de arrendamiento, por razón de equidad no cabe exigir a uno de los contratantes el cumplimiento de la obligación si el otro no lo hace, pudiendo dar lugar el incumplimiento a la rescisión, que trae como consecuencia la extinción de las obligaciones. Ahora bien, como consecuencia de la regla que establece que nadie está obligado a lo imposible (artículo 2111 del Código Civil para la Ciudad de México, la rescisión de un contrato puede producirse también por imposibilidad sobrevenida, imprevisible e inevitable, no imputable al obligado, en cuya hipótesis, nuevamente por motivos de equidad, la imposibilidad de una de las partes para cumplir lleva necesariamente consigo la imposibilidad de pedir a la otra parte que cumpla la contraprestación. En ese sentido, si por virtud de caso fortuito (que por su naturaleza cae precisamente en el concepto de imposibilidad imprevisible e inevitable) queda el arrendatario imposibilitado de usar y gozar del inmueble arrendado, y al mismo tiempo está el arrendador imposibilitado para procurar ese uso y goce, la solución no puede ser otra que la rescisión del contrato, con independencia de que, como es natural, se haya estipulado un plazo de duración del arrendamiento, puesto que la imposibilidad en cuestión provoca la extinción de los derechos y obligaciones de ambas partes; esto es, si por caso fortuito no está en aptitud el arrendador de procurar el uso y goce, por la imposibilidad que hay de que éste se materialice, esta imposibilidad impide que pueda exigírsele al inquilino el cumplimiento de su obligación, dado que se halla unida con la del arrendador por un vínculo sinalagmático, ambas obligaciones ligadas por una relación de interdependencia. Por tanto, el precepto analizado no es inconstitucional, ya que no viola el principio de igualdad jurídica reconocido en el artículo 1o., párrafos primero y quinto, de la Constitución Federal, y el cual consiste en que toda persona debe recibir el mismo trato y gozar de los mismos derechos en igualdad de condiciones que otra u otras personas, siempre y cuando se encuentren en una situación similar que sea jurídicamente relevante, y en que una de sus facetas es la prohibición de discriminar, que radica en que ninguna persona podrá ser excluida del goce de un derecho humano ni deberá ser tratada de manera distinta a otra que presente similares características o condiciones jurídicamente relevantes. La rescisión no constituye una facultad que beneficie a una de las partes (el arrendatario) y perjudique a la otra (el

arrendador), que se trata de una consecuencia necesaria que deriva de la imposibilidad sobrevenida de hacer efectivos los derechos y obligaciones que surgen de la relación de arrendamiento, puesto que al estar ligados entre sí, por elemental principio de equidad no cabe exigir a uno de los contratantes el cumplimiento de la obligación si el otro está imposibilitado para cumplir; luego, no existe desequilibrio alguno ni violación al principio de igualdad, ya que si el arrendador por el caso fortuito no está en posibilidad de procurarle al inquilino el uso y goce de la localidad arrendada, y tampoco el inquilino en condición de disfrutarlo, esto provoca la extinción de los derechos y obligaciones de ambas partes, de tal suerte que el caso fortuito les impacta por igual, sin que exista desbalance alguno o desproporción, y la rescisión no es otra cosa que el efecto ineludible de la imposibilidad de que previamente se ha tratado.¹⁵⁵

Otro caso similar pero no igual pues se aplicó un criterio distinto, lo tenemos en una controversia de arrendamiento inmobiliario respecto de un local comercial dedicado al giro de restaurante bar, las codemandadas hicieron valer como excepción superveniente derivada del artículo 2431 del Código Civil, aplicable para la Ciudad de México, la cesación del pago de rentas; la rescisión del contrato de arrendamiento; la terminación anticipada del mismo y la entrega del inmueble materia del arrendamiento, ya que desde el 23 de marzo de 2020 tuvieron impedimento total de uso del inmueble litigioso, pues resulta un hecho público y notorio la contingencia sanitaria con motivo del virus SARS-CoV2 (COVID-19). Al respecto, la Sala responsable determinó que las codemandadas tienen como giro comercial el de restaurante, y en relación con esa actividad no se ordenó el cierre total o suspensión temporal con motivo de la contingencia sanitaria, pues dichos establecimientos mercantiles siguieron operando; por ende, consideró que no se actualizó la hipótesis prevista en el artículo 2431 citado, ya que no existió incumplimiento alguno por parte de la arrendadora de permitir el uso y disfrute de la localidad arrendada, reiterando que la arrendataria no se vio impedida al uso total de la cosa arrendada. Desde luego se determinó que debía aplicarse el derecho a la condonación y reducción de rentas adeudadas durante el periodo de la pandemia originada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), al tratarse de un caso fortuito o de fuerza mayor conforme a los artículos 2431 y 2432 del ordenamiento mencionado. Lo anterior, porque la pandemia por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) es un caso fortuito que vino a sacudir al mundo, principalmente en cuestiones de salud, pero también causó un fuerte impacto negativo en la economía, y uno de los sectores más afectados fue el restaurantero, Y al formular el incidente de excepción superveniente, las arrendatarias solicitaron no pagar rentas por el periodo en que no pudieron usar el inmueble. En efecto, el hecho de no pagar la renta desde marzo de 2020 se debe a que no pudieron operar durante la pandemia, particularmente los primeros

¹⁵⁵ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2024367 Localización: [TA]; 11a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 12, Abril de 2022; *DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, AHORA CIUDAD DE* Tomo IV; Pág. 2657, Constitucional, Civil. Clave o Número: I.8o.C.9 C (11a.) Rubro *MÉXICO, EN CUANTO PERMITE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.*

meses, pues su giro es de restaurante bar dentro de una plaza comercial ubicada en el Estado de México, que se presume permaneció cerrada, ya que conforme al Acuerdo publicado en la Gaceta del Gobierno de esa entidad el 23 de marzo de 2020, se ordenó la suspensión temporal de actividades en plazas comerciales, entre otros. Así, una vez alertados los países sobre la pandemia y obligados por la Organización Mundial de la Salud a tomar las decisiones correspondientes que, en el caso de México, fue por algunos periodos el cierre total de actividades no esenciales, es que se concluye que por los primeros dos meses de cierre total (marzo y abril de 2020), no deben generarse rentas en contra de las arrendatarias y, por el resto del tiempo y hasta el día en que el juzgado de origen apruebe la consignación de las llaves, al haberse visto impedido en parte, como refiere el artículo 2432 del código indicado, del uso del bien inmueble arrendado, debe aplicarse una reducción parcial del 50% de la renta hasta el día de la aprobación de la consignación de llaves, sin que sea necesario citar a peritos para esta reducción, porque es un hecho notorio e incontrovertible el cierre total de comercios y posterior a ello parcial, así como la merma económica que todos han sufrido en los diversos ámbitos.¹⁵⁶

En este orden de ideas podemos señalar que el caso fortuito o la fuerza mayor son aquellos actos o circunstancias, que no han podido preverse o que previstos no han podido evitarse, y que como características comparten en ser imprevistos, irresistibles, extraños, sobrevinientes y actuales, tal es el caso de los ejemplos vertidos.

Por otro lado, en el análisis de ambos criterio, se maneja tanto la pérdida total, como la parcial de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, donde el impacto del hecho extraordinario sobre las obligaciones contraídas por la vía contractual, es tal que, impedirá su concreción, ejecución o realización, por lo menos en las condiciones en que fue pactado.

Asimismo debe señalarse que dichas circunstancias (caso fortuito y fuerza mayor), deben ser ajenas tanto al contrato, como a los celebrantes del mismo, ya que los efectos producirán la imposibilidad material de cumplir con el arrendamiento, por un lado arrendador no podrá dar cumplimiento a la obligación de garantizar el uso o goce útil de la cosa, Y por otro el arrendatario no podrá utilizarla, por ende acarreará la suspensión o reducción de pago de rentas en favor del arrendatario y en casos extremos, llegando incluso a la rescisión del contrato locativo.

Siguiendo con las causas de terminación tenemos:

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

¹⁵⁶ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2024311 Localización: [TA]; 11a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 11, Marzo de 2022; Tomo IV; Pág. 3311, Civil. Clave o Número: I.3o.C.5 C (11a.) Rubro (Título/Subtítulo): *CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. DEBE APLICARSE EL DERECHO A LA CONDONACIÓN Y REDUCCIÓN DE RENTAS ADEUDADAS DURANTE EL PERIODO DE LA PANDEMIA ORIGINADA POR EL VIRUS SARS-CoV2 (COVID-19), AL TRATARSE DE UN CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR CONFORME A LOS ARTÍCULOS 2431 Y 2432 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.*

La expropiación es acto jurídico de derecho público por medio del cual el Estado impone al particular la transferencia de propiedad de determinados bienes, cuando los mismos son necesarios para la realización de la actividad del Estado y existe una causa de utilidad pública que así lo requiera, siempre que se cubra al particular de una indemnización por esa transferencia.¹⁵⁷

En cuanto a la fracción inmediatamente mencionada con anterioridad y en obvio de repeticiones innecesarias nos permitimos remitir al lector al inciso que hace referencia sobre los derechos del arrendador en su parte final, y que fueron realizados en la presente investigación toda vez que se analizó y puntualizó en ese momento el tema 2.1.9

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

La evicción se presenta, cuando un tercero tiene mejor derecho para poseer un bien arrendado y lo recupero a través de una sentencia de carácter judicial; por tanto no tiene por qué respetar la transmisión temporal del uso y goce, que el supuesto arrendador concedió y realizó cuando carecía de legitimación para hacerlo.

IX.- Por venta judicial en término del artículo 2495.

¿Qué debemos entender por venta judicial?

De acuerdo al criterio emitido por nuestro máximo tribunal, Las ventas judiciales son procedimientos de "ejecución forzada", que tienen lugar cuando el obligado no satisface voluntariamente su obligación, después de haber sido condenado a su cumplimiento en una sentencia que ha causado ejecutoria. En otras palabras, son procedimientos dirigidos a asegurar la eficacia de las sentencias de condena, a hacer efectivo el cumplimiento de la obligación. Por regla general, las sentencias condenatorias ordenan el pago de una cantidad de dinero a la parte que obtuvo sentencia favorable, y para hacer efectivo dicho pago se ordena el embargo de bienes del deudor y su posterior remate.

Siendo el acto procesal de apremio generalmente admitido para la conversión en dinero de los bienes del deudor y su entrega al ejecutante en pago de su crédito, mediante su venta a través de los mecanismos procesales que autoriza el legislador. Es también la última fase del proceso de ejecución con el valor de los bienes que, bien embargados, bien sujetos en garantía de un préstamo mediante un contrato de garantía real entre partes como sucede con la hipoteca deben satisfacer la totalidad de una deuda contenida en un título ejecutivo. Y como principal característica el juzgador debe procurar que el precio de la venta de los bienes del deudor sea lo más alto y rápido posible. Desde luego en el remate o venta judicial el Juzgador debe atender al principio del mayor beneficio para todas las partes involucradas. Debe intentar que el precio en el que se finque el remate sea lo más elevado, y en el menor tiempo posible, ya que de lo contrario, si el remate se prolonga más de lo necesario, el valor del bien

¹⁵⁷ Acosta Romero, Miguel, *op. cit.*; p. 578.

inmueble es susceptible de reducirse en cada almoneda, lo cual no causa beneficio a ninguna de las partes en el procedimiento de ejecución.¹⁵⁸

Ahora bien el Código Civil para la Ciudad de México dispone:

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

Es claro que al analizar el numeral, si un arrendamiento se celebró durante la realización y tramitación del procedimiento tendiente a la ejecución de la vía de apremio (venta judicial) y anterior a los sesenta del secuestro, el arrendamiento perdurará y deberá respetarse su término, cosa contraria sucederá y se dará por concluido si el mismo se realizó dentro del término de los sesenta días anteriores al secuestro o embargo.

2.4 De la rescisión del contrato de arrendamiento.

En cuanto a las causas de rescisión del contrato de arrendamiento nuestro Código Civil dispone:

ARTÍCULO 2,489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato.

I.- Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

VI.- En los demás casos previstos por la Ley.

A continuación analizaremos las fracciones señaladas en el artículo en cita,

I.- Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425.

¹⁵⁸ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2011437 Localización: [TA]; 10a. Época; 1a. Sala; Gaceta S.J.F.; Libro 29, Abril de 2016; Tomo II; Pág. 1140, Civil. Clave o Número: 1a. CII/2016 (10a.). Rubro (Título/Subtítulo): *REMATE O VENTA JUDICIAL. EL JUZGADOR DEBE ATENDER AL PRINCIPIO DE MAYOR BENEFICIO PARA TODAS LAS PARTES INVOLUCRADAS.*

Por lo que se refiere a la primera fracción en obvio, mencionaremos que arrendador podrá solicitar la terminación del contrato de arrendamiento y rescisión del mismo debido al incumplimiento de la obligación primordial que el arrendatario tiene para con él, pues no puede ni debe disfrutar de una cosa o derecho ajeno sin la debida retribución a la que se obligó desde el momento en que suscribió el arrendamiento, y su incumplimiento va en contra de las cargas recíprocas a las que se sujetó, es decir pierde todo derecho a seguir disfrutando del goce y uso del bien arrendado.

Si el arrendatario dio lugar a la rescisión del contrato de arrendamiento, por falta de pago oportuno de las pensiones, debe estimarse que perdió todo derecho de continuar en el goce del predio arrendado.¹⁵⁹

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

Según lo dispuesto por la parte final de la fracción III del artículo 2425 en cita dice:

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

Es decir si por ejemplo el arrendatario se obligó a utilizar el bien inmueble adquirido en arrendamiento para casa habitación y lo utiliza para local comercial o como bodega es obvio que no le está dando el uso para el cual lo adquirió, incumpliendo con el contrato y con la obligación asumida.

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

El cual dispone:

ARTÍCULO 2480.- El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios

Por ahora mencionaremos únicamente que es una norma prohibitiva para el arrendatario expresada literalmente en el numeral citado, y que solo se evitaría como causa de terminación del contrato de arrendamiento, si demostrara que el arrendador dio su consentimiento para llevar a cabo y permitir el subarriendo, figura que se analizó más ampliamente en el inciso 2.2. De la presente investigación respecto del tema en comento y al cual se remite.

IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario.

¹⁵⁹ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 351586 Localización: [TA]; 5a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Tomo LXXIV; Pág. 2000, Civil. Clave o Número: Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DE CONTRATO DE, POR FALTA DE PAGO OPORTUNO DE LAS PENSIONES (LEGISLACION DE VERACRUZ)*.

Una causa más que menciona nuestro numeral en análisis, para dar por rescindido el contrato locativo, son los daños graves a la cosa arrendada, los cuales deben ser imputables al arrendatario.

En este orden de ideas el daño puede ser causado por dolo o culpa, o bien puede deberse a un caso fortuito o fuerza mayor. En el caso de daño doloso, el autor del daño actúa de forma intencional o maliciosa. En el caso de daño causado culposamente, la conducta es negligente, descuidada o imprevisora. En principio, el daño doloso obliga al autor del daño a resarcirlo. Además, suele acarrear una sanción penal, si también constituye un ilícito penado por la ley. En cambio, el daño culposo suele llevar o provocar tan solo el nacimiento del deber de reparar o indemnizar. Nadie responde por los daños causados de modo fortuito.¹⁶⁰

En la causal de rescisión del arrendamiento, la responsabilidad por daños exige como regla general que exista un nexo causal entre la conducta del autor y el daño, es así pues la fracción citada, indica que el daño causado a la cosa arrendada debe ser imputable al arrendatario.

Sin embargo, muchas de las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tenido efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento del arrendador atentando contra el principio de buena fe.

Es por ello que el arrendador como poseedor original del bien inmueble, resulta claramente en desventaja contra un poseedor temporal en base a un contrato de arrendamiento.

Donde, el locatario en ocasiones pretende o quiere convertirse en dueño de mala fe, aprovechándose de las facilidades o inequidades del pacto locativo, en la actualidad el inquilino, aunque no quiera convertirse en dueño del lugar, no en pocas ocasiones incumple con el contrato y las obligaciones a que voluntariamente se sujetó, y, no cumple con su deber de pagar las rentas a tiempo o bien adeuda los servicios básicos correspondientes a la cosa arrendada.

La realidad es que, el dueño de un bien inmueble, por ejemplo una casa – habitación rentada, no puede acceder a su propiedad y aun cuando el locatario se atrase en el pago sus rentas, y además no cumpla y pague los servicios básicos, o en su caso realice acciones dañinas empezando a destruir el bien inmueble, dada la facultad que tiene de goce y de uso temporal, sin la posibilidad de que el arrendador pueda reclamar por estar impedido legalmente a entorpecer ese uso.

¹⁶⁰«Perjuicio: qué es y en qué se diferencia del daño, *Conceptos Jurídicos*.
»<https://www.conceptosjuridicos.com> › perjuicio. [8 – mayo - 2021]

Por otro lado, el incumplimiento de las obligaciones por los celebrantes, que por ley o contrato estén estipuladas, no da pauta ni autoriza al arrendador para poder constreñir al arrendatario a retirarse de su propiedad por la fuerza, es así que aun cuando se generen daños que desgasten o causen la posible pérdida o destrucción de la cosa arrendada, además de la generación de adeudos, que posteriormente deberán ser cubiertos, por parte del arrendador imponiendo a este la obligación de accionar judicialmente para resarcir los daños causados.

Por otro lado, el propietario del bien arrendado, termina quedándose con los adeudos que el arrendatario género y que nunca pagó por desidia o por mala fe, y así como se protege al arrendatario para que de manera temporal use y goce de la cosa arrendada, que no es de su propiedad a cambio del pago de un precio cierto, así también se debe proteger al poseedor original y propietario de la cosa arrendada, para que la misma subsista en las condiciones que originalmente se entregaron y la misma no genere gastos posteriores a la rescisión o terminación de un contrato de arrendamiento, ya que se ha incumplido con obligaciones fundamentales que permiten salvaguardar el patrimonio familiar de una persona, en esta caso el arrendador.

Asimismo El Código Civil para la Ciudad de México dispone:

ARTÍCULO 2,108.- Se entiende por daño, la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.

Luego entonces, todo daño grave al bien o la cosa arrendada, que genere su menoscabo deterioro, lesión o destrucción y que sea causado por dolo o culpa imputable al arrendatario, será motivo de rescisión del contrato de arrendamiento.

El fundamento en relación a lo anterior lo encontramos en el siguiente numeral.

ARTÍCULO 2,490.- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

En este caso la fracción señalada menciona lo siguiente:

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;

Como ya se ha mencionado con anterioridad, es una obligación del arrendador, mantener en perfectas condiciones, de funcionalidad salud e higiene, la cosa arrendada, realizando para ello todas y cada una de las reparaciones que la misma necesite; conforme transcurre el tiempo recordemos que, el uso de los bienes, trae consigo su paulatino deterioro el cual puede ser en mayor o menor grado y para evitar un deterioro mayor, la pérdida o destrucción de la misma es que, el legislador previo esta situación. Por otro lado el arrendador, ignora las necesidades de la cosa arrendada pues no está en posesión de la misma, no puede interferir en su uso y goce, motivo por el cual el arrendatario debe informar de

dichas necesidades de reparación, al arrendador para que este a su vez las realice y cumpla su obligación, pues si no cumple con ellas da pauta, a la posibilidad de la rescisión del contrato si es deseo del arrendatario.

Por otro lado tenemos una causa más de rescisión y la misma está inmersa en la siguiente fracción del numeral citado:

II.- Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2,431, 2,434 y 2,445.

Los numerales mencionados por la presente fracción disponen:

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 2,431, 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, 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.

Todas las causales señaladas fueron ya analizadas en el momento oportuno, por lo cual no hacemos mayor comentario.

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

La presente causal de rescisión, se presenta cuando una vez adquirido el bien materia del contrato locativo, y estando el arrendatario en posesión y uso del mismo, se percata que el mismo tiene defectos o no cumple con las especificaciones mencionadas en la convención, imposibilitando la utilización correcta del mismo, ejemplo clásico de ello, se presenta en el caso de arrendamiento de inmuebles destinados al uso de casa habitación, que cuando comienza la época de lluvias o estiaje, saltan a la luz las innumerables goteras, encharcamientos o bien humedades en las paredes que implicarían un deterioro irreparable a los bienes de los arrendatarios, y de los cuales por obvias razones no estaba enterado, pues suscribió el contrato en época y con condiciones naturales distintas.

2.5 Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Durante el recorrido analítico de la presente investigación, y a lo largo de los aspectos generales del contrato de arrendamiento sean vertido los diversos puntos y criterios lógico jurídicos, conceptuales, doctrinales y procedimentales sobre las figuras jurídicas y particularidades que se encuentran dentro del contrato de arrendamiento de fincas urbanas

destinado a casa habitación, motivo por el cual en el presente inciso solo serán puntualizadas sus especificaciones particulares en obvio de repeticiones innecesarias e infructuosas.

Primeramente mencionaremos que, en la Ciudad de México el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa – habitación, se considera de orden público e interés social, prohibiéndose cualquier renuncia a cualquiera de las disposiciones contenidas en el capítulo denominado “Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación”.

En cuanto a la naturaleza jurídica del arrendamiento la doctrina, entre ellos los italianos *Favini, Venzi, Pacifici, Ruggiero*, por los franceses *Planiol, Boudry, Colin*, y el Alemán *Enneccerus*, afirman que solo produce un derecho de carácter personal,¹⁶¹ y nosotros con ellos, consideramos que se trata de un derecho personal, que vincula únicamente a la parte arrendadora y a la parte arrendataria, pero no genera a favor de este último un derecho real.

Por otro lado los autores que consideran que el arrendamiento produce un derecho real, son *Gabba, Fadda y Bensa, Troplong, De Buen Morel, Mucius Scaevola y Barrachina*.¹⁶²

Luego entonces debemos entender que la finalidad de la legislación al regular de manera especial al arrendamiento para casa habitación, es dar solución a la problemática planteada en cuanto a sus aspectos social, económico, político, y jurídico.

2.5.1 Aspectos del contrato de arrendamiento.

2.5.1.1 Aspecto social.

Dentro de todo marco jurídico se encuentran reguladas las relaciones contractuales en las que, los particulares incurren con motivo de sus necesidades, deseos y carencias, luego entonces si hablamos de una necesidad básica e intrínseca de todo ser humano, podemos poner como ejemplo el inherente al derecho de un domicilio entendiendo este en una de sus acepciones más comunes el de la habitación, el lugar donde reside y realiza sus labores cotidianas de descanso, esparcimiento y cohabitación con sus seres queridos, familiares o parejas, incluso descendientes o ascendientes, en pocas palabras su casa, derecho que se encuentra regulado a nivel constitucional. Así el artículo 4º. De nuestra Carta Magna dispone:

Artículo 4o.- La mujer y el hombre son iguales ante la ley. Ésta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Sin embargo, y dado el crecimiento demográfico en las grandes ciudades, como lo es la nuestra, está la Ciudad de México. Los domicilios particulares o de patrimonio propio, cada vez escasean más, debido a diversos motivos que pueden abarcar desde los económicos, sociales y hasta culturales, y es debido a esta falta de espacio, que en diversas ocasiones, los individuos que si han tenido la fortuna o los medios necesarios para adquirir un inmueble y

¹⁶¹ <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/3133/3486>

¹⁶² *Idem*.

construir en él, departamentos habitaciones o cuartos, y tratándose de allegar recursos económicos que acrecienten su bienestar, en la mayoría de los casos, se ven atraídos por una de las figuras jurídicas más rentables y valoradas en la actualidad, así es, hablamos del arrendamiento de inmuebles destinados a el uso de casa habitación, no está por demás decir, que el contrato arrendamiento ha sido estudiado e investigado por diversos autores desde los tiempos más remotos de la antigua Roma hasta la actualidad, tal vez siendo uno de los contratos con mayor injerencia en la vida del ser humano, tan antiguo como actual, he ahí los tópicos tan especiales que lo hacen ser único.

2.5.1.2 Aspecto económico.

Dentro de la legislación Civil se da la regulación del contrato de arrendamiento, y tal y como hemos visto a lo largo de la investigación esta abarca diversos aspectos los cuales son cambiantes, de acuerdo a la época, a sus causas, o bien a fenómenos sociales. También se ha mencionado que si bien el contrato de arrendamiento en su mayoría de veces se conformó y consintió con la finalidad de proteger el patrimonio y bienes del arrendador, es bien sabido que este derecho fue adquiriendo elementos especiales relativos a la equidad e igualdad entre las partes a lo largo de la historia del contrato mismo, y en la actualidad no solo es aplicable el principio de buena fe como antaño, hoy la normatividad vela por el equilibrio en cuanto a las prestaciones y cargas impuestas al arrendatario las cuales deben de ir conforme a la calidad, uso y aprovechamiento que pueda obtener del bien dado en arrendamiento y con ello evitando los posibles abusos del arrendador.¹⁶³

Asimismo, se intenta dar solución a los abusos mencionados a través de imponer límites al monto de la renta, mediante la expedición de leyes que impiden su incremento automático pactado en forma voluntaria. Así desde 1942, tratando de dar solución a la escasez de vivienda se expidieron leyes de emergencia, y decretos para la protección del arrendatario, decretos estos que a la postre generaron más problemas económicos que los que resolvieron, ya que, causaron un desequilibrio alarmante entre las contraprestaciones, de las partes en los arrendamientos a tal grado que los locales con rentas congeladas fueron abandonados por sus propietarios quedando en ruinas, convirtiéndose en focos de miseria, insalubridad e higiene para los inquilinos y para la sociedad, los propietarios con ello se abstuvieron de rentar para casa – habitación, lo que empeoró la escasez de vivienda. Ya mencionamos, que el derecho es cambiante y se da de conformidad con las circunstancias y aspectos sociales, por tal motivo el incremento y la necesidad de adquirir casa - habitación por cualquier medio se vio recrudecido después de la primera y segunda guerras mundiales, que generaron a su vez la explotación demográfica, otro aspecto es que los avances tecnológicos, médicos y de salud han incrementado la calidad de vida y su prolongación natural lo que conlleva a una mayor necesidad de vivienda pues las familias sean vuelto más numerosas repercutiendo en todos los ámbitos de la vida no solo el social y económico sino también en el político, jurídico y cultural.¹⁶⁴

¹⁶³ Cfr. Tapia Ramírez, *op. cit.*; p. 354.

¹⁶⁴ *Idem.*

2.5.1.3 Aspecto político.

En nuestro país es bien sabido y conocido el hecho de la manipulación electoral a cambio de prebendas o favores políticos, corrupción, lucro y beneficios económicos, así la mayoría de los partidos políticos utiliza como moneda de cambio las promesas de una mejora regulatoria o dadas a cambio del voto duro, esta práctica fue y ha sido común desde los albores de la creación de las mencionadas instituciones políticas, no por nada el Partido Revolucionario Institucional(PRI), duro más de ochenta años en el poder, basta recordar que los decretos que regularon la congelación de rentas a favor del inquilino, fueron expedidos durante su gestión, y continuaron por décadas con la promesa de no realizar cambios a dicha reglamentación, hecho que fue catastrófico para la economía del país y para el patrimonio de los arrendadores quienes prefirieron perder sus inmuebles antes de recuperarlos por los altos costos que implicaba. Afortunadamente esto ya es historia y tales decretos y regulaciones fueron derogados pues impedían el desarrollo económico del país y causaban problemas sociales y de salud pública. Como podemos observar las promesas electoreras van de la mano con nuestra legislación en materia inquilinaria.¹⁶⁵

Ejemplo de ello es el rezagó habitacional en México, que supera los 8.5 millones de viviendas. Ya que con el actual gobierno la producción de vivienda se ha caído en más del 30%, sobre todo, en vivienda social. Igualmente ha desaparecido la política urbana. Los subsidios para vivienda de interés social que antes otorgaba la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) ahora se entregan con la decisión de la (SEDATU) de manera clientelar y con criterios electorales. Se olvidó también en este gobierno trabajar con las instituciones financieras privadas y banca de desarrollo para generar opciones de crédito para el sector no afiliado al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) que no cuenta con una subcuenta de vivienda en INFONAVIT. Todo se convirtió en subsidios clientelares electoreros, y se desmanteló una política de vivienda acoplada al desarrollo urbano sustentable.¹⁶⁶

2.5.1.4 Aspecto Jurídico.

Todos los aspectos son trascendentes en la vida de nuestro país, sin duda alguna y el aspecto jurídico no es la excepción, por el contrario es tal vez el principal pues de él depende la convivencia armónica y ordenada de la sociedad, así las diversas legislaciones que se han expedido y derogado o modificado a lo largo de estas últimas seis décadas han inferido de manera notable en cuestiones de equidad, igualdad de derechos y obligaciones entre los contratantes de arrendamientos de inmuebles destinados al uso de casa habitación, en algunos casos fueron fructuosas para arrendatarios y en otras para arrendadores, lo cierto es que hasta este momento no hay un equilibrio exacto en cuanto a los derechos y obligaciones de los arrendadores y los inquilinos, siempre existen recovecos o lagunas en la ley que los abogados, litigantes, representantes legales de una u otra parte hacen valer en perjuicio de su contraparte

¹⁶⁵ *Idem.*

¹⁶⁶Quadri de la Torre, Gabriel, Periódico el economista, viernes 2 de diciembre de 2022.

<https://www.eleconomista.com.mx/opinion/Vivienda-y-Politica-Urbana-otro-Desastre-20221201-0144.html> [25-07-2023].

y en beneficio de la parte que representan auspiciado por la legislación existente y las carencias de regulaciones acordes a los problemas vertidos.

En este orden de ideas mencionamos a las legislaciones y decretos que han tenido injerencia importante en la vida y desarrollo de nuestro país, pero más aún en la influencia en el aspecto contractual del arrendamiento, y que en algunos o en la mayoría de los casos afortunadamente han sido derogadas.

Los principales decretos en materia de arrendamiento que fueron publicados en Diario Oficial de la federación son:

- El decreto del 10 de julio de 1942. Que ordenó que no se incrementaran las rentas, para protección de los inquilinos. Pero terminarían al concluir su vigencia.
- El decreto de 24 de septiembre de 1943. Mediante el cual además de prohibir el incremento de rentas, prorrogó los contratos durante todo el tiempo que durara la segunda Guerra Mundial y para darlos por terminados era necesario que el arrendador y el arrendatario estuvieran de acuerdo, y así lo manifestaran ante la autoridad judicial.
- Los decretos del 5 de enero, 28 de septiembre y 28 de diciembre de 1945, incluyeron en los decretos anteriores a algunos giros comerciales: ratificaron la vigencia de los expedidos y al concluir la guerra prorrogó los decretos congelatorios de renta.
- Del 8 de febrero de 1946 mediante el cual nuevamente prorrogó los decretos que congelaron las rentas y declaro de orden público y por tanto irrenunciable la regulación del arrendamiento para casa habitación, de talleres familiares y de locales habitados por trabajadores a domicilio, es decir, por personas que realizaban en su casa el trabajo encomendado por el patrón.
- Del 30 de diciembre de 1947, que dejó subsistentes los anteriores decretos, pero limitó su aplicación a locales y viviendas, cuyo monto no fuera mayor a la cantidad de trescientos pesos.
- Del 30 de diciembre de 1948, que prorroga por ministerio de ley los contratos de arrendamiento para casa habitación, los ocupados por trabajadores a domicilio, los ocupados por talleres familiares, los destinados a comercio o industria, y excluye de la prórroga a las viviendas que tuvieran una renta mayor a trescientos pesos a las casa y locales cuyos propietarios arrendadores necesitaran habitar para establecer en ellos industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales judiciales.
- El publicado el 7 de febrero de 1985, conocido como “la ley inquilinaria”, que en lugar de resolver el grave problema de la vivienda vino a aumentarlo, se fue al extremo y sobreprotegió al arrendatario, lo que origino que los propietarios menos quisieran dar sus propiedades en arrendamiento para casa habitación; requirió como requisito de forma la transcripción de varios artículos que consagraban claramente los derechos del arrendatario, en los que le concedía la prórroga legal, se limitaba el incremento proporcional de la renta.

- Del 21 de diciembre de 1942, mediante el cual se establecieron los plazos para que quedara abrogado (dejar sin efectos) el decreto de 1948, de tal manera que para el año de 1997, desaparecía totalmente la regulación de este decreto.
- Del 21 de julio de 1993, estableció que sus disposiciones entrarían en vigor hasta el 19 de octubre 1998. Finalmente se debe resaltar que ya no existe por lo menos el problema de la aplicación del famoso decreto de “congelación de rentas”, que causó tantos problemas.¹⁶⁷

2.5.2 Características de la legislación.

Las características de la legislación que regula el arrendamiento para casa habitación son:

- Especial. Ya que su ámbito de aplicación es solo para las viviendas destinadas al uso de casa habitación excluyendo cualquier otro uso de dichos inmuebles, expidiendo normas que regulan los temas referentes, los términos y duración del contrato de arrendamiento, al monto de las rentas y su fijación o determinación, a los derechos y obligaciones del casero o arrendador y el inquilino o arrendatario, además de la posible prórroga del contrato.¹⁶⁸
- Protección social. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4 de la Constitución, toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, que cumpla con las condiciones de seguridad, salubridad e higiene y para ello el Estado está obligado a expedir la legislación necesaria para lograr tal objetivo, es decir, la finalidad prioritaria es proteger al individuo, a su familia y a toda persona con las herramientas necesarias jurídicamente hablando, para la obtención de una vivienda que le permita desarrollar sus actividades y cubrir sus necesidades básicas, en su mayoría estas regulaciones tienden a favorecer y proteger los derechos de las personas que en primera instancia se consideran, la clase económicamente hablando más débil en la relación contractual del arrendamiento.¹⁶⁹
- De interés Público. Son normas de orden público e interés social, y, por tanto, de carácter imperativo, e irrenunciables, así cualquier disposición que las contravenga se tendrá por no puesta, restringiendo con ello la autonomía de la voluntad, ya que no pueden ser alteradas o modificadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2448 del Código Civil, de aplicación en la Ciudad de México.¹⁷⁰

En pocas palabras, nuestra legislación debe velar y promover la creación de vivienda, ya que hacer vivienda es hacer ciudad. Y hacer ciudades competitivas, prósperas, con baja huella ecológica, eficientes y con alta calidad de vida debe ser una de las prioridades en México, país, cada vez más urbano. (Casi el 80% de la población vive en ciudades). Esto exige una doctrina de vivienda enlazada a las políticas urbanas, que garantice el derecho a la morada digna, o sea, a aquella en la se comprenda no

¹⁶⁷ Tapia Ramírez, *op. cit.*; p.p. 355 y 356.

¹⁶⁸ Cfr. Tapia Ramírez, *op. cit.*; p. 356.

¹⁶⁹ *Idem.*

¹⁷⁰ *Idem.*

solo el habitat, sino también la educación, la cultura, el esparcimiento, la convivencia e integración social, todo esto en zonas céntricas de las urbes, o apenas adyacentes, con los servicios públicos esenciales.

2.5.3 Elementos esenciales.

En cuanto a los elementos esenciales del contrato de arrendamiento para los inmuebles destinados al uso de casa habitación con fundamento en lo dispuesto por el Capítulo IV del Código Civil para la Ciudad de México, podemos citar:

- Consentimiento. Es uno de los tres elementos esenciales del contrato su importancia radica en la expresión unilateral de la voluntad de cada una de las partes dónde a través del acto contractual manifiestan su sentir o pensamiento interno, en comunidad, dada la bilateralidad del acto jurídico que se está creando, la cual debe ser el acontecimiento que expone y revela el acuerdo y pensamiento en común, respecto a determinados conflictos o situaciones en busca de marcar coincidencias o divergencias entre las voluntades (artículo 1793 del Código Civil para la Ciudad de México), esta manifestación de voluntad, puede ser expresa (artículo 2448 F) o tácita (artículo 2487 ambos del Código Civil en cita), por la que un sujeto se vincula jurídicamente. Así el consentimiento consistente en la manifestación de voluntades tanto del arrendador como del arrendatario o inquilino, el primero de ellos en aceptar una cantidad de dinero como pago por permitir el uso y goce de un bien de su propiedad o del cual es administrador, mandatario u representante con autorización para arrendar y el segundo de los mencionados en aceptar el uso y goce del bien inmueble arrendado, a cambio del pago. Ahora bien, la particularidad de este consentimiento es que deben sujetarse de manera específica a las disposiciones que regulan este tipo de contratos, ya mencionábamos que el mismo se encuentra regulado en nuestra legislación civil, la cual dispone que la normativa respectiva es de carácter público e interés social, por tanto irrenunciable e inmodificable y de aplicación imperativa.¹⁷¹

Por otro lado el consentimiento debe entenderse en dos sentidos como voluntad del deudor para obligarse y como concurso o acuerdo de voluntades, el primero, exige que en el arrendatario haya una voluntad real, es decir que su voluntad no este viciada, sea apto para contratar, que no esté drogado, ebrio, hipnotizado o sea demente, y que su voluntad sea seria y precisa, que no sea por simple juego, de broma o de carácter didáctico o bien un consentimiento simulado. Además dicha voluntad debe exteriorizarse, en forma expresa, cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos, sea de manera tácita, si resulta de hechos o de actos que la presupongan o que autorizan a presumirlo excepto en los casos en los que por la ley o por convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente. Se cita como ejemplo de manifestación tácita, la tácita reconducción, por lo que se refiere al arrendatario que continua sin oposición del arrendador después del término en el uso de la cosa arrendada artículo 2487 del Código Civil para la Ciudad de México, siendo además,

¹⁷¹ *Idem.*

el único caso en el que el silencio implica consentimiento y genera obligaciones por lo que hace al arrendador cuando esté no exige la desocupación después de ese término.¹⁷²

El consentimiento en su segunda acepción, esto es como acuerdo de voluntades no existe cuando no hay coincidencia en las dos voluntades, lo que ocurre principalmente en los casos del llamado error obstáculo, que corresponde al error sobre el objeto – cosa del contrato, es decir el arrendatario creyó que arrendo una casa y el arrendador creyó que arrendaba otra.¹⁷³

Luego entonces tenemos que, solo con el encuentro unánime de las voluntades unilaterales se logra el consentimiento, el cual debe manifestarse por la oferta o propuesta del arrendador, (se obliga a conceder el uso y goce de una cosa) y la aceptación del arrendatario, es decir está conforme con dicha concesión (acepta pagar un precio cierto y determinado por ese uso y goce).

En este orden de ideas, debemos comentar que el acuerdo para ser tal no necesariamente debe plasmarse por escrito, con la sola conducta dirigida, indubitadamente a la confección voluntaria del contrato es suficiente, donde el consentimiento puede resultar de cierto comportamiento es decir de hechos conclusivos como en la tacita reconducción. A pesar de ello debemos recordar que en nuestra legislación, se exige que el contrato se realice por escrito y la falta de esta formalidad se imputara al arrendador, artículo 2406 del Código Civil para la Ciudad de México.

- Objeto. En el arrendamiento el objeto está constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio cierto y determinado. Ahora bien en cuanto a la cosa el artículo 2400 del Código Civil para la Ciudad de México señala que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales, así tenemos que los derechos de uso y habitación y los que derivan del comodato no pueden darse en arrendamiento, artículos 1051 y 2500 del Código Civil en cita.

Por otro lado, el objeto real de este tipo de arrendamientos donde el uso y fin es destinarlos como casa - habitación, consiste invariablemente en un bien inmueble, que cumpla con los requisitos que impone el Código Civil, es decir, que sea una casa, departamento o habitación digna, decorosa y que cuente con las características de seguridad, salubridad e higiene, es decir que se encuentre limpia que este dotada de los servicios básicos para la vida y convivencia armónica y saludable del individuo y su familia, servicios como son, drenaje, agua, gas, electricidad, telefonía, etc., así mismo deben de estar alejadas de focos de infección, o actividades que pongan en riesgo o peligro, no solo al inmueble sino a sus habitantes. Artículos 2448-A 2448 – B del Código Civil vigente, ya anteriormente comentados.¹⁷⁴

¹⁷² Sánchez Medal, Ramón, *op. cit*; p.p. 27, 28.

¹⁷³ *Idem*.

¹⁷⁴ Tapia Ramírez, Javier, *op. cit*; p. 357.

- El precio, es otro elemento real del contrato de arrendamiento, siendo de carácter esencial de tal manera que si no existe precio determinado o determinable no hay contrato. Ya hemos comentado que el monto del precio, es una facultad que determinan las partes, sin embargo de acuerdo a lo dispuesto por nuestra legislación civil, su voluntad se verá restringida en cuanto a su aumento en este tipo de contratos, y siempre y cuando no exceda la unidad de cuenta y medida establecidas por la ley para la Ciudad de México, este incremento no podrá ser mayor al 10%, de igual manera se establece que el pago de la renta debe realizarse y fijarse en moneda nacional, pero en caso de hacerlo en moneda extranjera el monto será cubierto con el equivalente al tipo de cambio fijado por la norma destinada para estos casos, debe hacerse notar que el tipo de cambio al que debe pagarse será el vigente en el momento de la celebración del contrato y no el de el momento en que deba pagarse la renta, con el fin de evitar abusos por parte del arrendador, o descalabros por devaluaciones económicas. Como podemos observar este tipo de medidas son proteccionistas y en favor del arrendatario.¹⁷⁵
 - El tiempo de duración. En cuanto a este tema podemos mencionar dos vertientes a saber :
 - La primera es que el tiempo de duración lo fijen las partes de común acuerdo mediante la expresión de su voluntad fijando el tiempo de duración del contrato de arrendamiento desde su celebración. Y
 - La segunda es por ley, cuando las partes no fijan tiempo de duración por error o desidia, la ley lo fijara.

De cualquier forma en ambos casos la ley determina como tiempo mínimo de duración para el contrato de arrendamiento de casa habitación el de un año forzoso, impidiendo con ello que las partes puedan a voluntad fijar un tiempo menor de duración, de la misma manera podrá el arrendatario solicitar la prórroga del contrato hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente del pago de sus rentas, es de mencionarse que en la legislación vigente no se fija un plazo máximo de duración para los contratos de arrendamiento de casa habitación, sin embargo hasta antes de la reforma este si existía y era de diez años como máximo artículo 2398 del Código Civil vigente.¹⁷⁶
 - Del Pago. En cuanto al pago de rentas, estas deben ser pagadas puntualmente en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. En este caso el arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague y a falta de entrega de recibo de pago por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.
- El arrendador no podrá exigir en su caso, más de un mes de renta a manera de depósito, así mismo debe pagarse en el lugar acordado, sino hubo acuerdo en el domicilio del arrendatario, en consecuencia la falta no solo de pago sino de pago

¹⁷⁵ *Idem.*

¹⁷⁶ *Idem.*

puntual es motivo de rescisión de contrato, según lo dispone el artículo 2428 (sic) E.¹⁷⁷

Es preciso recordar que en el arrendamiento de inmuebles destinados al uso de casa – habitación, el precio debe fijarse en moneda nacional, y solo podrá aumentarse anualmente hasta en un 10% artículo 2448 D del Código civil en cita.

2.5.4 Elementos de validez.

Los elementos de validez del contrato de arrendamiento para casa habitación son la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento, la ilicitud y la forma.

La capacidad de ejercicio en el contrato locativo la tiene toda persona pero con las excepciones expresas de la ley, enuncia así el artículo 1798 del Código Civil para la Ciudad de México. Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

Por otro lado, aunque exista el consentimiento en un contrato, puede ser deficiente por falta de libertad, esto es, por un vicio que afecte a la inteligencia (error o dolo) o por un vicio que afecte a la voluntad (violencia) o por un vicio que afecte a una u a otra facultad (la lesión). Desde luego la presencia de alguno de estos vicios puede invalidar al contrato (artículo 1795-II) y lo hiere de nulidad relativa (artículo 2228) ambos numerales del Código Civil en cita.

En cuanto a los elementos mencionados, en lo referente a la capacidad esta fue ampliamente descrita y analizada en los aspectos generales del contrato de arrendamiento realizados en la presente investigación por ello no abundaremos más en el tema, en cuanto a lo relativo a la ausencia de vicios e ilicitud, estas siguen las reglas generales de todo contrato y también ya han sido descritas.

De modo similar el Código Civil en estudio, en lo relativo a la formalidad dispone en el siguiente artículo.

ARTÍCULO 2,448 F.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

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

IV.- El monto y lugar del pago de renta.

¹⁷⁷ *Idem.*

V.- La garantía, en su caso.

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

VII.- El término del contrato.

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

IX.- El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.

X.- El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que este acredite su personalidad.

Como podemos observar en el numeral citado, el legislador prevé, que todo contrato locativo sea por escrito, es decir en este caso la ley exige determinada forma para la celebración de un contrato y esta a su vez es un elemento de validez del mismo (17995 - IV), ya que la omisión de esa formalidad exigida por la ley hace que pueda ser impugnado de nulidad relativa (artículo 2228) ambos numerales del Código Civil para la Ciudad de México.

En este orden de ideas el artículo en análisis, en sus diversas fracciones dispone que el contrato debe contener:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

Es obvio que en todo contrato de arrendamiento debemos especificar y mencionar a cada una de las partes contratantes individualizándolas, con su nombre de pila y apellidos, en este sentido, en la práctica actual al momento de la elaboración y redacción del contrato locativo, las partes no solo mencionen sus datos personales, como pueden ser nombres, edad, domicilio, estado civil, religión etcétera, sino que además los acreditan mediante la presentación de identificaciones oficiales y personales, como suelen ser la Credencial para Votar, expedida por el instituto Nacional Electoral, la Cartilla del Servicio Militar, expedida por la Secretaria de la Defensa Nacional, La Licencia de Conducir expedida por la Secretaria de Movilidad de la Ciudad de México, El CURP(Clave Única del Registro Nacional de Población) expedida por la Secretaria de Gobernación.

II.- La ubicación del inmueble.

Es indispensable señalar claramente el domicilio del inmueble materia del contrato de arrendamiento, especificando claramente todos y cada uno de los datos que lo conformen, la calle, avenida o callejón en donde se localiza así como la colonia pueblo o barrio, el numero tanto exterior como interior si contara con ellos y mencionar si se trata de una casa independiente o departamento y mencionar si el mismo se encuentra en una unidad habitacional, colonia, pueblo o barrio, además de la alcaldía, en algunos casos existen domicilios en los que se hace una especificación a un mayor, delimitándolos por zonas, de igual manera debe mencionarse el código postal y aludir alguna seña o referencia en particular o detalle con el que se logre su fácil localización, todo esto en la práctica tiene su razon de ser y así evitar errores, recordemos que el arrendatario puede tomar el arrendamiento

pensando en un inmueble, y sin embargo el arrendador le está ofreciendo uno distinto. Esto sería un error que afectaría la validez del contrato por vicios en el consentimiento.

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

Es claro que a mayor calidad de servicios e instalaciones, mayor será el costo de las rentas, aunado a que el arrendador tiene la obligación de rentar un inmueble en óptimas condiciones ya mencionábamos que el mismo debe contar con todas las normas de seguridad, salubridad e higiene para la mejor calidad de vida del arrendatario, por ello debe especificarse con que instalaciones cuenta, de manera sucinta, clara y precisa, el tipo, la cantidad y la calidad de infraestructuras tanto sanitarias como de uso común, en lo referente a las cuestiones eléctricas el número de contactos y apagadores su ubicación, tipo de focos o bombillas y cualquier aspecto relacionado a la iluminación y conducción eléctrica e hidráulica, número de habitaciones y en algunos casos si estas deben tener un uso específico, todo lo antes mencionado debe estar en óptimas condiciones de uso, este apartado es sumamente importante, ya que dentro de las obligaciones y derechos de las partes, por un lado el arrendador debe entregar el inmueble listo para ser utilizado y en perfectas condiciones y a su vez el arrendatario debe devolverlo en las mismas condiciones en que lo recibió. De lo contrario el incumplimiento de una u otra parte generaría la rescisión del contrato, su terminación y en dado caso el pago de daños y perjuicios según sea el caso, recordemos que, ya sean mencionado las hipótesis y analizado los supuestos a lo largo de la presente investigación.

IV. - El monto y lugar del pago de renta.

En este sentido, el pago debe ser puntual y en el lugar acordado. A falta de acuerdo en el domicilio del arrendatario con las características ya anteriormente descritas.

V.- La garantía, en su caso.

En la práctica muchos de los arrendamientos, se sujetan a un contrato secundario como lo es el de fianza, la figura del fiador quien responde del pago de rentas en caso de que el arrendatario incumpla en el pago, también podemos hablar de otras figuras jurídicas utilizadas comúnmente en la práctica como lo es la pena convencional y la cláusula penal, para el caso de incumplimiento o mora, sea cual sea el caso deben ser especificadas en el contrato.

En esa tendencia, el artículo 1987 del Código Civil para la Ciudad de México nos indica que la obligación solidaria implica que quien suscribe con ese carácter debe responder con todos sus bienes de las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento, lo que implica por su naturaleza una obligación de garantía porque tiene por objeto asegurar el cumplimiento

de las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento como lo es el pago de la renta pactada, ya que el obligado solidario no es titular de la relación arrendaticia.¹⁷⁸

Ahora bien, esta solidaridad no se presume, proviene de la ley o de la voluntad de las partes (artículo 1988 del Código civil en cita) y el arrendador puede exigir de los deudores solidarios de todos o cada uno de ellos el pago total o parcial de la deuda y si reclama todo de uno de ellos y el deudor resultare insolvente, puede reclamarlo de los demás o de cualquiera de ellos (artículo 1989 del Código Civil para la Ciudad de México).

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

Para el tipo de arrendamiento que nos ocupa, debe expresarse clara y exactamente, el uso que se le debe dar al bien materia del arrendamiento que en nuestro caso sería el de casa – habitación.

Por otro lado el uso de la cosa no debe ser irrestricto y al libre arbitrio del arrendatario, sino que debe utilizarse conforme al destino convenido o al uso pactado, y en defecto, de acuerdo con la naturaleza de la cosa. Así por ejemplo si se rentó una casa habitación, no puede destinarse a comercio, aun que nada se haya establecido sobre el destino, Ya que el cambio de uso convenido o en discordancia con la naturaleza de la cosa arrendada, sino hay convenio al respecto, es causa para demandar al arrendatario la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios (artículos 1949, 2425 - III y 2489 - II del Código Civil para la Ciudad de México).

VII.- El término del contrato.

Recordemos que el término lo fijan las partes de común acuerdo, pero este por ningún motivo en lo referente a casa habitación podrá ser menor a un año, por motivos de estabilidad y seguridad, económica y social, además de tener el carácter de ser de orden público e irrenunciables.

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

En diversas ocasiones las partes no solo se contraen a las obligaciones y derechos que la ley dispone, sino que se obligan a otro tipo de situaciones como son el pago de servicios extras, cuotas de mantenimiento, uso de espacios deportivos o recreativos, estacionamientos etcétera, de cualquier forma los mismos deben ser plenamente mencionados, identificados y autorizados. Por ambas partes.

IX.- El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.

¹⁷⁸ Época: Décima Época. Registro: 160529. Instancia: Tribunal Colegiado de circuito. Tipo de tesis aislada. Fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro III. Diciembre de 2011, Tomo 5. Materia(s) Civil. Tesis: I. 3º. C.999. C (9ª). Página 3791. *OBLIGACIÓN SOLIDARIA DE PAGAR LA RENTA. CONSTITUYE UNA GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LA PRINCIPAL. PACTADA EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.*

Ya mencionábamos, que por disposición legal el monto del depósito no podía ser mayor a un mes de renta así mismo hemos descrito la función del fiador, por lo que sus datos generales (nombre, domicilio, teléfono, monto de la garantía) y la forma en que responderá deben ser especificados de manera clara y precisa.

X.- El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

Dentro de la presente investigación se ha señalado que no solo el propietario de un inmueble puede darlo en arrendamiento, ya que el contrato de arrendamiento es considerado un acto de administración, por tanto pueden arrendar los mandatarios, o personas autorizadas por el dueño del bien, en estos casos deberán especificar en el cuerpo del contrato la calidad o personalidad con la que intervienen, si es el propietario lógico será que presente la escritura, contrato de compraventa, donación u el documento que avale su calidad de propietario, a su nombre, por otro lado si es mandatario u administrador deberá presentar el poder o autorización debidamente requisitada por autoridad competente (Notario Público, Corredor Publico, Juez de la adscripción, el cual puede ser en materia familiar o civil dependiendo de la figura jurídica con la que actué el representante, recordemos que en diversas ocasiones actúan los tutores, representantes legales u albaceas de una sucesión).¹⁷⁹

2.6 Del arrendamiento de fincas destinadas al comercio o, a la industria.

Básicamente siguen los mismos principios y aspectos regulatorios que norman lo relativo al arrendamiento de casa habitación, motivo por el cual en obvio de repeticiones innecesarias solo mencionaremos las diferencias puntuales.

Todos los contratos de arrendamiento, tanto de casa habitación como de industria y comercio, a pesar de que son para un mismo fin el uso y goce de un bien inmueble presentan diferencias que deben ser aclaradas para no cometer errores al momento de arrendar. Las diferencias de los mismos, se establecen a partir del Código Civil para la Ciudad de México una para alquilar establecimientos comerciales y la otra para arrendar vivienda.

Es necesario aprender a identificar las semejanzas y diferencias de estos tipos de contratos para que las personas no caigan en juegos de ilegalidad y estafas por firmar un contrato que no presenta los requerimientos necesarios y establecidos por la ley.

Es claro y evidente que tanto un local comercial como una vivienda urbana son categorías diferentes, una desarrolla un negocio que provee fines económicos y la otra es un lugar para habitar por un determinado tiempo. Por tanto, los contratos deben ser diferentes.

¹⁷⁹ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación Registro Digital: 189202 Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XIV, Agosto de 2001; Pág. 1189, Civil. Clave o Número: VII.3o.C.20 C. Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO, LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS POR EL FIADOR DEL ARRENDATARIO, NACEN Y DEBEN REGULARSE CON MOTIVO DEL CONTRATO DE FIANZA Y NO DEL CONTRATO DE (ARTÍCULO 2727 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ).*

Puesto que un local posee la obligación de cumplir una normativa específica para implementar un buen desarrollo de dicha actividad comercial, por su parte, la vivienda debe cumplir obligatoriamente todos los aspectos de habitabilidad, seguridad e higiene ya mencionados, para la mejor convivencia social. Por lo tanto, en ambos casos las tareas y los objetivos son diferentes y por consiguiente el contrato también.

Los contratos de locales comerciales son manejados a partir de la regulación específica que hace la legislación civil, donde se incrementan las cláusulas contractuales que forman parte importante de los establecimientos de comerciales.

En cuanto a la duración o término del contrato de arrendamiento de locales destinados al comercio o a la industria, este es uno de los aspectos importantes para diferenciar ambos contratos, ya sea de local comercial o industria y el de vivienda. Aquí la legislación civil si menciona la durabilidad máxima, la cual no puede exceder de veinte años, de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil para la Ciudad de México en su numeral 2398.

Debe recordarse que para la terminación del contrato de arrendamiento el Código Civil vigente para la Ciudad de México menciona que en caso de no haber término pactado o determinado las partes pueden darlo por terminado en cualquier momento previo aviso por escrito. Y para el caso de inmuebles destinados a casa habitación, este aviso debe darse con treinta días hábiles de anticipación, en el caso de los inmuebles destinados a comercio u industria este aviso debe ser con un año de anticipación.

En ambos casos la propiedad de inmueble debe ser presentada con buen aspecto y en condiciones óptimas tanto para vivir como para generar ingresos económicos mediante un local comercial. En las dos situaciones el garantizar un buen servicio de la propiedad ofrecida es responsabilidad del arrendador.

En un contrato de arrendamiento de vivienda una de las principales obligaciones del arrendador, es garantizar las condiciones de habitabilidad de la vivienda. En el caso de los locales, esta obligación se traduce en que el local debe reunir las condiciones necesarias para desarrollar la actividad pactada entre arrendador y arrendatario.

Además, que el arrendatario posee la responsabilidad de cumplir con las obligaciones que la ley establece para ambos casos. Y sobre todo, mantener en buenas condiciones el establecimiento o vivienda alquilada.

En lo relativo a los locales comerciales en esta categoría están contemplados los locales comerciales, oficinas, bodegas, naves y otros inmuebles, en los inmuebles destinados a casa habitación se encuentran contemplados, los departamentos, casas unifamiliares, viviendas de interés social, e incluso cuartos o habitaciones independientes.

Otra diferencia importante entre los contratos de arrendamiento de locales comerciales y vivienda se da con la posibilidad de realizar obras, que es uno de los aspectos más relevantes, puesto que el arrendatario va a necesitar adaptar el local a la actividad que pretenda desarrollar por lo que necesitará autorización *a priori* para realizar dichas obras iniciales y ésta autorización se suele conceder al momento de la elaboración del propio contrato. En el caso de las viviendas los inquilinos no suelen realizar obras en la vivienda salvo pequeñas reparaciones debidas al uso y lo habitual es que esté completamente prohibida la realización de obras, y de ser necesarias reparaciones mayores, estas corren a cargo del arrendador, so pena de pago de

daños y perjuicios o la posibilidad de la rescisión del contrato en caso de no llevarlas a cabo, asimismo y toda vez que el arrendador no se encuentra enterado de las necesidades y reparaciones que deban realizarse y no posee el bien inmueble ni mucho menos puede intervenir en su uso y goce es que el arrendatario debe notificar de las mismas al arrendador para que este cumpla con su obligación y haga las reparaciones pertinentes, y en caso de que el arrendatario sea omiso en cuanto a notificar de los desperfectos al arrendador este será responsable y cubrirá los daños y perjuicios que puedan generarse.

En este orden de ideas, podemos citar otra diferencia importante entre el arrendamiento destinado a casa habitación y el destinado a comercio o industria y esta diferencia se encuentra estipulada el siguiente artículo del Código Civil en cita:

ARTÍCULO 2,440.- 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.

Como podemos observar es obligación del arrendatario asegurar la finca o el bien inmueble materia del arrendamiento en caso de establecer una industria peligrosa, no así en el contrato de arrendamiento de casa habitación donde por lo general no suele tomarse este tipo de medidas, sin embargo si se causan daños o perjuicios por culpa del arrendatario este deberá responder por los mismos.

Por otro lado ya mencionábamos que el alquiler de inmuebles destinados al comercio o industria deben cumplir con ciertos requisitos que se encuentran en leyes o reglamentos secundarias, para su utilización, entre ellas podemos mencionar las contenidas en las normas operativas de protección civil o bien las administrativas, relativas al uso de suelo y permisos de funcionalidad, en estos casos el Código Civil en cita dispone que es obligación del arrendador entregar el bien inmueble con todo lo necesario para su funcionalidad sin embargo las partes pueden convenir que el arrendatario sea quien se encargue de obtener las licencias y permisos

Así tenemos que de conformidad con el artículo 1839 del Código Civil para la Ciudad de México, que los contratantes puedan poner las cláusulas que crean convenientes en los contratos, pero se tendrán por puestas, aunque no se expresen, las cláusulas que se refieran a los requisitos esenciales del contrato o sean una consecuencia necesaria de su naturaleza ordinaria; y, en términos del diverso numeral 2412, fracción I, del propio ordenamiento, es obligación del arrendador entregar al arrendatario el bien inmueble en estado de servir para el uso convenido y para aquel en que por su misma naturaleza estuviere destinado; entonces, cuando el local arrendado se otorga para un giro comercial específico, se entiende que éste se encuentra previsto dentro de los usos comerciales autorizados por la licencia de uso de suelo, pues sólo así, el arrendador cumple con su obligación de entregarlo en condiciones de servir; pero cuando el local arrendado se vaya a utilizar para un giro comercial distinto de aquél, las partes pueden convenir a quién corresponderá obtener la licencia de uso de suelo

respectiva; pues de esa manera se mantiene vigente el principio de que la voluntad de aquéllas es la que rige el contrato.¹⁸⁰

2.7 De las consecuencias y repercusiones en el incumplimiento del contrato.

Por regla general y, a no ser que se produzca alguna situación que así lo exima, las partes deben cumplir con sus obligaciones contractuales en los términos pactados, sujetándose a todas y cada una de las declaraciones, cláusulas y estipulaciones vertidas en el contrato de arrendamiento. Desde luego y a lo largo de la presente investigación hemos comentado y analizado, en distintos momentos los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario así como las consecuencias posibles de llegarse a dar el incumplimiento de las mismas, acorde a cada situación puede derivarse en nulidad relativa, nulidad absoluta, rescisión, el cumplimiento forzoso e incluso la terminación del contrato de arrendamiento.

Ahora bien el incumplimiento de las obligaciones contractuales da derecho a la parte que crea a ver sufrido este, de solicitar el cumplimiento forzoso del contrato o la rescisión del mismo, con la correspondiente indemnización por daños y perjuicios en ambos casos.

De hecho la mención de incumplimiento de las obligaciones contractuales es expuesta y regulada en nuestro Código Civil, de la siguiente manera:

CAPITULO I Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones

ARTÍCULO 2104.- El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

I.- Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste;

II.- Si la obligación no dependiere de plazo cierto, se observará lo dispuesto en la parte final del artículo 2080. El que contraviene una obligación de no hacer pagará daños y perjuicios por el solo hecho de la contravención.

Al realiza el análisis pertinente al numeral citado podemos mencionar que primeramente, debe existir una relación contractual, que en el caso que nos ocupa seria por lógica el contrato de arrendamiento, base de nuestra acción, en el cual debe haberse expresado el consentimiento de las partes y su voluntad a sujetarse a los derechos, obligaciones y cargas que el mismo imponga, es necesario hacer esta precisión, debido a la

¹⁸⁰ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2008830 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 17, Abril de 2015; Tomo II; Pág. 1705, Civil. Clave o Número: I.3o.C.165 C (10a.). Rubro (Título/Subtítulo): *CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO COMERCIAL. LAS PARTES PUEDEN ESTABLECER A QUIÉN CORRESPONDERÁ OBTENER LA LICENCIA DE USO DE SUELO, CUANDO LA LOCALIDAD ARRENDADA SE DESTINA A UN GIRO COMERCIAL DISTINTO AL PREVISTO EN AQUÉLLA.*

pluralidad de actos jurídicos mediante los cuales los individuos o personas pueden llegar a convenir obligarse.

Desde luego una vez que se ha entablado la relación contractual entre individuos y los mismos expresaron su consentimiento y voluntad de sujetarse y obligarse a las disposiciones (declaraciones y cláusulas) vertidas en el contrato de arrendamiento, luego entonces serán definidas las posturas, derechos, compromisos y deberes de cada uno de ellos en función a su calidad de arrendador o arrendatario, las cuales deberán cumplirse de manera total, específica y cabal de acuerdo a lo estipulado en el contrato, es decir no deben presentarse cumplimientos parciales, tardíos o incompletos, de las mencionadas obligaciones. Ya que de presentarse alguno de los supuestos señalados, la parte que incumplió será responsable del pago de daños y perjuicios. En este orden de ideas en referencia al tema planteado nuestro Código Civil para la Ciudad de México señala lo que debemos entender por daños y perjuicios al realizar la mención conceptual en los artículos que a continuación se transcriben:

ARTICULO 2108.- Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.

ARTICULO 2109.- Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Como podrá observarse a simple vista ambos conceptos tienen una connotación económica, y la pérdida, la cual recae sobre el patrimonio de la persona afectada por el incumplimiento de la obligación.

De la misma manera se puede inferir, que el daño causado por la falta de cumplimiento de la obligación, su valor, monto o precio, estaba previamente fijado y las partes tenían conocimiento del mismo.

En cambio el perjuicio es la valorización, tasación, interés o importe, del que se priva a la parte afectada y que se hubiese logrado de haberse cumplido la obligación.

Por otro lado tanto los daños como los perjuicios, causados o que pudieran causarse, deben tener una relación directa y causal en concordancia con el incumplimiento de la obligación, tal y como dispone el Código Civil en cita, en el numeral que a continuación se exterioriza:

ARTICULO 2110.- Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

Desde luego si se ha producido incumplimiento de contrato por una de las partes es necesario demostrar una relación causa-efecto. Es decir, la persona que reclame los daños y perjuicios deberá probar que los perjuicios soportados (efecto) han sido provocados por la parte que ha incumplido las obligaciones del contrato (causa).

Sin embargo nuestra legislación no plantea de forma específica que tan grave, esencial o no esencial debe ser el incumplimiento de alguna de las partes para rescindir, para dar por terminado un arrendamiento o bien para dar una resolución de este. Debido a esta situación, debemos acudir a los criterios emitidos por nuestro máximo tribunal para tratar de dilucidar

y aclarar las dudas existentes en relación al tema del incumplimiento de obligaciones contractuales.

En este sentido según el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

En el Código Civil aplicable para la Ciudad de México, no existe una idea o graduación de la gravedad del acto de incumplimiento. De tal forma que si acudimos al artículo 1949 del citado ordenamiento, se advierte que se limita a mencionar el incumplimiento de "lo que le incumbe", dando a entender con esa redacción que cualquier incumplimiento, por nimio que sea, justificaría una reacción resolutoria del acreedor.

No obstante, en derecho comparado existen algunas disposiciones normativas sobre la graduación del incumplimiento. Así, el Código Civil Italiano en su artículo 1455 establece que el incumplimiento no puede ser de "escasa importancia", ya que con base en el mismo no podría el acreedor resolver el contrato. Igualmente, el artículo 1525 de esa codificación, cuando se refiere a los pagos, señala que no es susceptible de resolución el incumplimiento del abono de un plazo, siempre y cuando éste no sea superior a la octava parte del precio total. Derivado de lo anterior, para la integración del concepto de incumplimiento y su relevancia a efecto de justificar una posible resolución de la obligación, necesariamente se tiene que acudir a la doctrina jurisprudencial. Empero, a este respecto es preciso reconocer que en nuestro país la magnitud del incumplimiento en orden a la determinación de cuándo permite la resolución del contrato y cuándo no hay lugar a esa declaración, no ha sido profusamente analizada. Por el contrario, y no obstante que enarbolamos los principios de buena fe y conservación de los contratos, nos ha parecido muy natural entender que cualquier incumplimiento, por menor que sea y sin importar que el interés del acreedor en realidad no se vea frustrado, permite la rescisión. Ante esa situación, es imperioso acudir al derecho comparado, donde la opción obvia es España y su Tribunal Supremo, cuya doctrina ha sido seguida de cerca en diversos temas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que en muchos casos ha adoptado como propia, sobre todo en materia de responsabilidad civil. Dicho tribunal ha establecido el criterio de interpretación de la esencialidad, que viene impuesto por la realidad social y el tipo de obligación de que se trate, pero para comprender la esencialidad, es preciso entender que dicho tribunal tiene reconocida una jurisprudencia constante en la que trata de salvar el negocio jurídico como premisa, el denominado principio de conservación de los contratos o favor contractus. La conservación del contrato para el Tribunal Supremo no sólo constituye un criterio de interpretación, sino un principio general del derecho es, por tanto, un criterio hermenéutico que envuelve la totalidad del contrato, con plena proyección en el tratamiento de la eficacia contractual. Debe entonces cuestionarse cuándo se está en presencia de un contrato rescatable y, por tanto, conservable o en contraposición, si debe ser resuelto. La respuesta está en la esencialidad o no de la obligación incumplida, cuyo rigor marcará el lindero de una u otra postura. Así, por ejemplo, respecto al plazo de entrega, constituye jurisprudencia de ese tribunal que el mero retraso (en la entrega de la cosa) no siempre produce la frustración del fin práctico perseguido por el contrato, porque el retraso no puede equipararse en todos los casos al incumplimiento, ya que puede dar lugar a la constitución en mora pero no, necesariamente, a la resolución. Por ello, se exige del resolutor, además del cumplimiento de sus propias obligaciones, la existencia de un

"interés jurídicamente atendible". Mediante esta expresión se hace referencia a la posibilidad de apreciar el carácter abusivo, contrario a la buena fe o, incluso, doloso que puede tener el ejercicio de la facultad resolutoria del contrato cuando se basa en un incumplimiento aparente que no responde a la realidad de las cosas, situación que ocurre cuando el incumplimiento alegado no afecta al interés del acreedor en términos sustanciales o encubre el simple deseo de aprovechar la oportunidad de concertar un nuevo negocio para obtener mayores beneficios.¹⁸¹

Como podemos observar son diversos los vértices a analizar para determinar el incumplimiento de un contrato de arrendamiento de conformidad con el criterio mencionado, podemos discernir que:

- Nuestra legislación, no hace referencia alguna a un menor o mayor grado de incumplimiento para resolver un contrato de arrendamiento. Basta con que se dé la inobservancia de alguna obligación por alguna de las partes para emitir un criterio resolutorio del contrato.
- Al no existir dentro de nuestra legislación civil disposición alguna que regule el tema del incumplimiento, necesariamente se acude a la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sin embargo esta también carece en ese sentido de delimitación del incumplimiento por lo que se acude al derecho internacional, en este caso España, que, si lo menciona y tipifica dando como resultado el hecho de que, se enarbolan y priorizan los principios de buena fe, esencialidad y conservación de los contratos.
- Debe haber un interés jurídicamente atendible, donde el incumplimiento afecte sustancialmente el interés del acreedor.

Con respecto al tema en comento, debemos señalar que el incumplimiento de las obligaciones surge cuando el deudor (arrendatario) deja de realizar la prestación a que se había comprometido, cuando esto sucede el deudor incurre en responsabilidad y, por lo tanto, el acreedor (arrendador) tendrá derecho de exigir el cumplimiento forzado de la obligación o bien la rescisión del contrato.¹⁸²

El incumplimiento se ha definido como la abstención de entregar la cosa debida o de realizar la prestación que se adeuda, así como la realización que el deudor debía omitir.¹⁸³

¹⁸¹Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2021213 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 73, Diciembre de 2019; Tomo II; Pág. 1032, Civil. Clave o Número: I.3o.C.358 C (10a.). Rubro (Título/Subtítulo): *CONTRATOS. INCUMPLIMIENTOS ESENCIALES Y NO ESENCIALES, Y SU INFLUENCIA EN LA RESCISIÓN O RESOLUCIÓN DE AQUÉLLOS (APLICACIÓN DEL CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DE LA ESENCIALIDAD)*.

¹⁸²Montoya Pérez, María del Carmen, *op. cit.*; p. 137.

¹⁸³ Martínez Alfaro, Joaquín, *Teoría de las obligaciones*, 10ª. Ed; Porrúa, México, 2005. p. 9.

El incumplimiento consiste en la falta de ejecución por una parte de alguna de sus obligaciones contractuales, incluyendo el cumplimiento defectuoso o el cumplimiento tardío.¹⁸⁴

- a) Incumplimiento defectuoso o tardío e
- b) Incumplimiento total.

Podemos decir que el arrendatario de un bien inmueble incurre en incumplimiento defectuoso o tardío, si ha cumplido parcialmente con alguna de sus obligaciones conforme a lo estipulado en el contrato.¹⁸⁵ Ejemplo de ello sería que realizara el pago de rentas parcialmente, en abonos o pequeños pagos, de la misma manera el arrendador incurriría en incumplimiento defectuoso o tardío si entrega con retraso, daños o vicios ocultos el inmueble.

Pongamos un ejemplo, que nos permita aclarar las dudas que se pudieran generar con el concepto de incumplimiento.

Pedro y Pablo suscriben un contrato de arrendamiento cuyo objeto, está destinado a utilizarlo como casa habitación, donde Pedro será el arrendador y Pablo arrendatario, de inicio supongamos que el contrato suscrito por ambas partes cumple con todos y cada uno de los requisitos de existencia, elementos de validez y formalidades requeridas por la ley, ambas partes fijan de común acuerdo, la duración, el precio y pago de rentas, así mismo estipulan que el día de pago será el primer día de cada mes, entablada la relación contractual, Pedro entrega en tiempo y forma el bien materia del arrendamiento y Pablo lo recibe de conformidad y goza y usa del mismo, cumpliendo ambas partes de manera cabal lo estipulado en el contrato durante los primeros meses, sin embargo al sexto mes de uso, Pablo no paga la renta el primer día del mes como estaba determinado, pero lo realiza dos o tres días después, en principio este retardo en el pago sería catalogado como un incumplimiento, si bien se presenta el cumplimiento de la obligación, esta se realizó extemporáneamente dando lugar al incumplimiento defectuoso o tardío.

Por otro lado el incumplimiento será total si las partes no cumplen o dejaran de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma.¹⁸⁶ Así, si el arrendatario dejara de pagar la renta y descuidará el bien objeto del arrendamiento y con esta omisión causara daños o la destrucción del mismo, no solo daría pauta a la terminación o rescisión del contrato, sino también al pago de daños y perjuicios por responsabilidad civil.

Volvamos al ejemplo anterior, Pablo sin motivo ni razón aparente, deja de pagar las pensiones rentísticas, señaladas en el contrato de arrendamiento y hace uso y goce del bien

¹⁸⁴Sánchez Cordero, Olga, *INCUMPLIMIENTO* – UNAM [https://archivos.juridicas.unam.mx › bju › libros, p.1 \[12-09-2022\].](https://archivos.juridicas.unam.mx › bju › libros, p.1 [12-09-2022].)

¹⁸⁵ Cfr, Sánchez Cordero, *op. cit*; p. 1.

¹⁸⁶ *Idem*.

inmueble por dos o tres meses más, evidentemente este sería un incumplimiento total por parte del arrendatario en cuanto a su obligación principal.

La segunda característica que encontramos en el concepto de incumplimiento es que, incluye tanto el incumplimiento no excusable como el excusable.¹⁸⁷

El incumplimiento puede ser excusable y se presenta cuando la conducta de una de las partes interfiere con el derecho o el uso y goce de la otra, es decir la parte que incumple con alguna de sus obligaciones contractuales, justificará su incumplimiento mencionando que la parte contraria impidió, en el caso del arrendatario, el uso y goce total o parcial de la cosa o bien que la misma no cumplió con las características pactadas en el contrato arrendamiento y por esta razón dejó de pagar la renta.¹⁸⁸

Así retomando nuestro ejemplo, Pedro es requerido por Pablo, quien le informa que el inmueble requiere de reparaciones urgentes pues ha comenzado la época de lluvias y dicho inmueble constantemente gotea de la azotea y se inunda por el encharcamiento que se provoca en el patio de la casa a consecuencia de un desnivel, sin embargo transcurren los días y Pedro hace caso omiso de dicha advertencia, a consecuencia Pablo deja de pagar la renta, alegando que mientras continúen las fallas mencionadas y estas no sean reparadas por Pedro, no cumplirá con el pago. (Incumplimiento excusable).

Por otro lado, ya se ha dicho que el arrendador no puede ni debe interferir en el uso y goce del bien dado en arrendamiento y debe procurar que el arrendatario no sea molestado por terceros, en este caso se presume que si el arrendatario no puede utilizar de manera total o parcial el bien arrendado, por intromisión del arrendador o por un tercero, el arrendatario estará en posibilidad de dejar de pagar la renta o solicitar una reducción en el pago de la misma.

Otra situación que se plantea con el incumplimiento excusable, y la suspensión del cumplimiento se presenta cuando se dan acontecimientos imprevisibles y fuera del control de las partes tales como el caso fortuito y la fuerza mayor.¹⁸⁹ De presentarse, las partes no están facultadas para reclamar el resarcimiento o el cumplimiento específico, dado que el incumplimiento es excusable al no haber culpa o dolo en el comportamiento de la parte que incumplió, pero la parte que no recibió la satisfacción de su interés o el cumplimiento de la obligación tiene derecho, en principio, a resolver el contrato independientemente de que el cumplimiento haya sido o no excusable.

En este sentido, el caso fortuito o fuerza mayor exige la existencia de una imposibilidad verdaderamente infranqueable y no sola el cumplimiento de una obligación por haberse hecho más difícil, es decir que el acontecimiento que constituye el obstáculo para la ejecución

¹⁸⁷ *Idem.*

¹⁸⁸ Cfr., Sánchez Cordero, Olga, *op. cit.*; p. 2.

¹⁸⁹ *Idem.*

de la obligación haya sido imprevisible y que el deudor no haya incurrido en ninguna culpa anterior.

En este orden de ideas la rescisión de un contrato de arrendamiento sólo tendrá lugar en virtud del incumplimiento culpable de parte de uno de los obligados, y no cuando ese incumplimiento es originado por caso fortuito, fuerza mayor o actos del contratante.¹⁹⁰

Por otro lado los artículos 2431, 2432 y 2433 del Código Civil para la Ciudad de México, advierten las reglas que han de seguirse en el arrendamiento en la situación de que se presente un caso fortuito o de fuerza mayor, y se impida o se obstaculice el uso de la cosa arrendada; siendo que el legislador dotó al arrendatario de dos acciones; la primera de ellas es solicitar la reducción de las rentas y/o la segunda pedir la rescisión del contrato de arrendamiento; hipótesis que el legislador consideró de orden público e interés social en tanto que previno que tales prerrogativas eran irrenunciables. Estos preceptos como se advierte tienen un carácter proteccionista en favor del arrendatario; en la medida en que disponen que las pensiones rentísticas no se causarán mientras dure el impedimento para usar el bien, incluso, lo faculta para el caso de que, de seguir el impedimento de usar el bien arrendado por el plazo de dos meses, pueda pedir la rescisión del contrato de arrendamiento.

El legislador concedió al arrendatario dos acciones en el artículo 2432 citado, la de reducción de rentas; y, la de rescisión del contrato; acciones que son excluyentes entre sí y, por tanto, contradictorias; razón por la cual el legislador dejó a elección del arrendatario la acción que mejor le convenga, pues aun acaecido el caso fortuito podrá darse el supuesto de que el arrendatario quiera continuar con la relación de arrendamiento o, por el contrario, lo faculta para pedir la rescisión del contrato; lo que encuentra razón de ser en que el objeto del contrato de arrendamiento es, precisamente, conceder el uso o goce temporal de una cosa, razón por la cual resulta lógico que el legislador haya previsto, en favor del arrendatario, la acción rescisoria para los casos en que la cosa arrendada se haya visto tan afectada al grado de que su uso o goce sea gravoso o imposible para el arrendatario.

Además se concluye que la rescisión a la que los artículos mencionados se refieren es sin responsabilidad para ninguna de las partes, si obedece a un hecho o caso fortuito, mismo que, dada su naturaleza, ni el arrendador ni el arrendatario estaban en aptitud de prevenirlo o evitarlo.

En tal orden de ideas, la rescisión a que se refieren los artículos 2431 y 2432 del Código Civil invocado, se traduce en un beneficio hacia ambas partes, ya que les permite, por un lado, rescindir una relación jurídica de arrendamiento por haberse dañado la cosa arrendada en virtud de un hecho o caso fortuito sin responsabilidad para ninguna de las partes; lo que le permite al arrendador tomar las medidas necesarias para la debida reparación de su bien y que éste se encuentre nuevamente en adecuadas condiciones de uso y, por otra parte, permite al arrendatario pedir la rescisión del contrato por un cambio de condición que lo hace reflexionar sobre el motivo determinante de la voluntad.¹⁹¹

¹⁹⁰ Época: Quinta Época. Registro: 816462. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Informes. Informe 1931. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 182. RESCISION DE UN CONTRATO.

¹⁹¹ Época: Décima Época. Registro: 2020827 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 71, octubre de 2019, Tomo IV.

En relación con el tema relativo a la rescisión del contrato de arrendamiento donde imperan las causales del caso fortuito y fuerza mayor, en relación con el incumplimiento de las obligaciones arrendaticias, es preciso mencionar que la Suprema Corte de Justicia menciona que se deben tomar en consideración como causas eximentes de la responsabilidad. Así, el primero se refiere a la presentación de un suceso inesperado, sorpresivo, que se produce casual o inopinadamente, o que hubiera sido muy difícil de prever en la medida que no se cuenta con experiencias previas o consistentes de la probabilidad o riesgo de que ocurra un siniestro. Por su parte, la fuerza mayor se traduce en la ocurrencia de un suceso inevitable, aunque previsible o relativamente previsible -como un huracán o terremoto- de carácter extraordinario. Consecuentemente, los factores importantes a considerar son la inevitabilidad del hecho dañoso y la consecuente falta de culpa cuando el hecho es ajeno al responsable, o exterior al vicio o riesgo de la cosa; esto es, lo decisivo consiste en analizar si el daño puede considerarse imprevisible o, pudiendo preverse es inevitable.¹⁹²

Por otro lado nuestra legislación prioriza el consentimiento, a través del acuerdo de voluntades en cualquier contrato, no solo en el arrendamiento. Recordemos que la buena fe en los contratos se traduce en la honestidad y lealtad que debe imperar entre las partes. Este concepto es impreciso porque apunta a la conducta humana, que tiene muy diversos matices; y además, porque se aplica en sentidos muy diferentes, que varían según la visión que tengamos de la relación contractual así como los intereses, necesidades y deseos de las partes contratantes, siendo un concepto meramente subjetivo. Lo cierto es que el legislador lo contempló en su momento basándose en la lealtad para contratar y obligarse aun cuando en la realidad la carga subjetiva de resultados a veces no previstos o contrarios a lo pactado. En otras palabras, la buena fe legalmente contractual se constituye en un límite tendiente a evitar el dolo en ciertos actos de ejercicio de un derecho o de maquinaciones tendientes a provocar daños a través del uso desviado de medios legales, inicialmente legítimos si se les considera de manera aislada.

Es por ello que el juzgador al resolver sobre el incumplimiento de un contrato y su resolución debe velar por la aplicación primordial de los principios de esencialidad y conservación de los contratos, donde exista un interés jurídicamente atendible, y que el incumplimiento afecte sustancialmente el interés del acreedor, y no sea solo una cuestión aparente o de poca trascendencia.

De conformidad con el texto planteado, reafirmamos lo anteriormente comentado, es decir que el incumplimiento se da en mayor o menor medida cuando, alguna de las partes no cumple expresamente lo pactado (a todo aquello a lo que se obligó o quiso obligarse en las estipulaciones contractuales) ya sea porque lo hizo mal o no lo hizo conforme a las reglas

Materia(s): Civil. Tesis: I.3o.C.371 C (10a.). Página: 3466. *ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LA ACCIÓN DE RESCISIÓN PROCEDE SIN RESPONSABILIDAD PARA NINGUNA DE LAS PARTES CUANDO LA COSA ARRENDADA SE VE AFECTADA POR UN HECHO FORTUITO O CAUSA DE FUERZA MAYOR.*

¹⁹² Época: Décima Época. Registro: 2003142. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVIII, marzo de 2013, Tomo 3. Materia(s): Administrativa. Tesis: I.4o.A.38 A (10a.). Página: 2076. *RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DEL ESTADO. NOCIONES DE CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR COMO CAUSAS EXIMENTES DE AQUÉLLA.*

determinadas en el contrato (declaraciones y cláusulas), de ser así el acreedor no está obligado a recibir cosa distinta de la pactada, ejemplo de ello es que si el arrendatario se obligó a pagar cierta cantidad en dinero no puede pagar con frutos o bienes diversos al pactado (dación en pago), ni aceptar un cumplimiento parcial, como tampoco deberá conformarse con una prestación que, no se ajuste a lo convenido. Así, el cumplimiento ha de sujetarse en todas sus modalidades al programa de prestación previsto al constituirse la obligación, para tener por cumplida ésta. En efecto, cumplir una obligación es satisfacer el interés del acreedor de una manera exacta, íntegra y puntual. Ante el cumplimiento defectuoso o inexacto de la prestación en las relaciones obligatorias sinalagmáticas, el acreedor dispone de diferentes instrumentos jurídicos para exigir su correcto cumplimiento.

De manera similar si el arrendador no cumpliera con lo expresamente pactado, como es el caso de entregar un bien en arrendamiento en óptimas condiciones de servicio, seguridad, salubridad e higiene el arrendatario podrá exigir su correcto cumplimiento. Éstos son la acción de cumplimiento, ya sea mediante la reparación o, por medio del pago de una suma de dinero que permita compensar dicho defecto; o la solicitud de reducción del precio debido. Dichas acciones se ejercitan normalmente por vía reconvenzional.

Además, de a interpretación de los artículos 6o., 8o., 20, 1796, 1831, 1839 y 1949 del Código Civil aplicable en la Ciudad de México, acorde con los principios rectores de los contratos: de autonomía de la voluntad, buena fe, buenas costumbres, el de conservación, y el de proporcionalidad, permite establecer que la resolución contractual es una forma excepcional para la extinción sobrevenida del contrato válidamente celebrado, a la que sólo debe acudir de manera extraordinaria, cuando el incumplimiento de una obligación principal, por una de las partes, revista tal gravedad, que justifique racionalmente la extinción del contrato, ante la clara frustración del interés del afectado en preservarlo.

A partir de la reforma del artículo 17 de la Constitución Federal, la tendencia rigorista y formal del derecho civil ha cambiado de manera paulatina y hoy en día el acceso a la justicia nos permite menos formalismos judiciales que eran característicos en los códigos adjetivos y procesales en materia civil.

Luego entonces, los juzgadores deberían priorizar, la subsistencia de los contratos por encima de la conclusión, a través del principio de conservación de los contratos.

El mencionado principio busca la eficacia del acto jurídico contra cualquier interpretación que busque que los efectos entre las partes no se produzcan, dando certeza y seguridad jurídica, con la finalidad de que el objeto del contrato se lleve a cabo.

No obstante las imperfecciones o informalidades que se encuentren en la formación y elaboración del mismo, permite que las partes puedan hacer efectivos los efectos y consecuencias a las que quisieron obligarse a través del contrato, principio que se encuentra en nuestra legislación, bajo las figuras de la nulidad relativa y la anulabilidad, que permiten y garantizan que el contrato produzca sus efectos y consecuencias, pudiendo subsanar, ratificar, enmendar o confirmar todo aquello que fue imperfecto o mal elaborado, y como ejemplo, podemos señalar la acción proforma, que usualmente es incoada en el

procedimiento para exigir la formalidad exigida por ley a un contrato, ya sea por escrito o en escritura pública, a fin de evitar que lo inútil vicie lo útil.

Sin embargo tenemos que en la práctica actual, la mayoría de criterios y soluciones dadas por los juzgadores de lo civil han sido constantes en optar por la resolución del contrato, esto es, su culminación a través de la acción rescisoria cuando alguna de las partes ha incumplido alguna obligación por mínima que esta sea. Por ejemplo la tendencia aún imperante sería la de resolver en sentido de rescindir el contrato por incumplimiento a su obligación exacta ante el incumplimiento de pago puntual de las rentas por virtud de un contrato de arrendamiento, pues tal impuntualidad constituye, estrictamente, un incumplimiento que puede demandarse ante los tribunales para poner fin al acto jurídico.

Por otro lado en la práctica hemos podido observar que los tribunales del Primer Circuito en asuntos similares, han establecido un criterio de interpretación conforme a la Constitución, emitieron criterios concordantes en señalar que existen incumplimientos no esenciales, menores o no graves, que en realidad no afectan, no impiden, ni deberían frenar la continuación de la obligación, por ello se puntualizó que para que un incumplimiento sea suficiente para optar por la resolución del contrato, debe verificarse si aquel versa sobre:

- a) Una obligación principal;
- b) Una falta grave y;
- c) Una proporcionalidad. Lo anterior viene a salvaguardar el acto aun a pesar del cumplimiento defectuoso de este.

Bajo el criterio propuesto, la resolución del contrato no ocurrirá cuando lo incumplido sean obligaciones accesorias o complementarias, que no constituyen el objeto ni motivo principal de la relación. Tampoco ocurrirá si la causa no resulta objetiva y subjetivamente grave, esto es, que implique una frustración al fin práctico perseguido por el negocio.

En otras palabras debe presentarse la existencia de un "interés jurídicamente atendible". Mediante esta expresión se hace referencia a la posibilidad de apreciar el carácter abusivo, contrario a la buena fe o, incluso, doloso que puede tener el ejercicio de la facultad resolutoria del contrato cuando se basa en un incumplimiento aparente que no responde a la realidad de las cosas, situación que ocurre cuando el incumplimiento alegado no afecta al interés del acreedor en términos sustanciales o encubre el simple deseo de aprovechar la oportunidad de concertar un nuevo negocio para obtener mayores beneficios

Vale la pena mencionar que el presente razonamiento afectaría directamente al consentimiento de las partes, y, a su expresión de voluntad, pues implicaría indudablemente una restricción a la autonomía de la voluntad. Ejemplo de ello, sería cuando el arrendatario al realizar el pago de rentas, de manera impuntual a su arrendador, no obstante que el contrato estipula claramente que se realizará de manera puntual el primer día de cada mes, la interpretación ahora ofrecida iría encaminada a desestimar la acción del arrendador en tanto que el incumplimiento alegado no resulta esencial. Si bien es cierto que el arrendador no obtiene la prestación en el momento esperado y convenido, también es cierto que no es

privado de manera absoluta de esta y tampoco le impide reclamar los daños y perjuicios derivados del cumplimiento inoportuno si así lo quisiera, en otras palabras hablamos de morosidad en el cumplimiento de la obligación de pago y no de un incumplimiento en el pago.

Hay que destacar que esta lógica viene a limitar el ya conocido principio *Pacta sunt servanda*, normalmente recogido por las legislaciones civiles al disponer que se debe estar “al exacto cumplimiento de los contratos”, pues los planteamientos vertidos trascienden del cumplimiento exacto, al cumplimiento esencia.

La protección y relevancia de los razonamientos presentados van sin duda encaminadas a frenar los abusos, revanchas y desquites frecuentes de los contratantes, sin embargo, no debe obviarse la necesidad de establecer criterios diversos ante situaciones aparentemente similares.

2.7.1 La mora en el contrato de arrendamiento.

Por otro lado, cuando se firma un contrato, se contraen obligaciones y como hemos mencionado su incumplimiento acarrea diversas consecuencias, entre ellas podemos mencionar la mora, figura que se presenta al momento de incurrir en un incumplimiento parcial en cuanto al pago de la renta, por lo que el concepto de constitución en mora resulta esencial pues de él depende que se pueda ejecutar al deudor para que cumpla con el contrato.

Desde luego para poder demandar a una persona por el incumplimiento de una obligación, hay que establecer como primera medida cuándo el deudor ha incurrido en esta situación, pues mientras ello no sucede no se puede demandar, ya que es un presupuesto necesario.

Así tenemos que se incurre en este incumplimiento parcial y tardío, cuando no ha realizado el compromiso pactado dentro del término estipulado en otras palabras, llegada la fecha en que se debía cumplir con el contrato no se cumplió, o se cumplió parcialmente. Desde luego en contratos en los que se pacta un plazo para cumplir, es suficiente con que finalice el plazo para que automáticamente el deudor se constituya en mora, es suficiente con acreditar que el plazo ha expirado, y que el contrato no fue cumplido.

2.7.1.1 Consecuencia y efectos de la constitución en mora.

Constituido en mora el deudor implica que hay incumplimiento, y en tal caso, el acreedor queda habilitado para:

1. Exigir el cumplimiento del contrato.
2. Exigir la resolución del contrato.
3. Exigir la reparación de daños o perjuicios.
4. Exigir el pago de la cláusula penal cuando sea procedente.

Conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la

indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.

En cuanto a los criterios emitidos por la Suprema Corte de justicia, relativos al presente tema podemos mencionar:

Atento a la naturaleza de los juicios de arrendamiento, cuando los intereses moratorios no rebasan la suerte principal no puede considerarse que exista usura, al ser una pena sancionatoria que alerta a las partes sobre el riesgo por el incumplimiento.

El artículo 1843 del Código Civil para la Ciudad de México, dispone que la cláusula penal no puede rebasar el monto de la obligación principal y se establece como sanción para aquel que viola el pacto asumido o prevé el monto del daño o perjuicio ocasionado por el incumplimiento. En ese contexto, la cláusula penal se pacta usualmente para apremiar al deudor a que cumpla con lo que convino en los términos en que lo hizo, o sea, que la pena convencional atiende al incumplimiento o morosidad en sí mismos considerados.

El objeto esencial de la pena convencional es indemnizar al acreedor de los daños y perjuicios o por la falta de cumplimiento de la obligación por lo que se fija como parámetro máximo que la pena no exceda en la cuantía del valor de la obligación principal, lo que es legal puesto que, de no estimarse así, se halagaría con un incentivo poderoso al acreedor que sería estéril al tratarse de un gravamen injusto, insoportable y usurero.

Es verdad que la ley debe prohibir la usura como forma de explotación del hombre por el hombre; cuando esta última se encuentra inmersa en la gama de derechos humanos respecto de los cuales el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ordena que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tengan la obligación de promover, respetar, proteger y garantizarlos.

Sin embargo, no puede existir usura en un contrato de arrendamiento cuando el interés moratorio que equivale a la pena convencional en su sentido de inhibir el incumplimiento y alertar de sus consecuencias al deudor, siempre que cualquiera de esas figuras que se fije por las partes, no exceda del valor de la obligación principal, parámetro que es legal, justo y equitativo mediante el cual se pretende inhibir el incumplimiento de las obligaciones por alguna de las partes celebrantes y desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo. Lo anterior, debido a que se trata de una pena sancionatoria que privilegia las condiciones

indemnizatorias, fijada en forma expresa y anticipada por las partes, con la limitante que tiene la prohibición de exceder del valor de la cuantía de la obligación principal que se reclama. Bajo ese contexto los intereses moratorios son el equivalente a una pena convencional sancionatoria, que el acreedor (arrendador) tiene derecho a recibir del deudor (arrendatario) pactada a título de indemnización ante el incumplimiento de la obligación, así como los perjuicios que constituyen la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado (o de darlo en arrendamiento a otra persona que sí pueda cubrir cabalmente el precio de la renta); y la ganancia lícita dejada de percibir durante todo el tiempo en que el deudor haya omitido el pago al que estaba obligado. Estimar lo contrario privaría al arrendador del derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, así como de la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omite hacer el pago a que estaba obligado, teniendo un impacto en la economía de manera negativa, lo que genera un factor de intranquilidad en el mercado de arrendamiento desacelerando las rentas y la disposición de locales comerciales para arrendar por el riesgo y pérdida que los arrendadores corren, desincentivando el mercado y la economía de ese sector. Consecuentemente, los intereses moratorios generados con motivo del incumplimiento del pago de rentas, no pueden considerarse usurarios, si no rebasan la suerte principal.¹⁹³

Por otro lado, de la interpretación de los artículos 1840, 1843 y 2104, fracción I, del Código Civil para la Ciudad de México, se obtiene que quien cumple una obligación fuera del plazo es responsable del pago de daños y perjuicios, los cuales se pueden estipular como una contraprestación, siempre y cuando no excedan del monto de la obligación principal; en el supuesto de obligaciones periódicas, como ocurre en el arrendamiento de inmuebles, la suerte principal es el monto que se cubre en la periodicidad pactada, que generalmente es mensual. Ahora bien, en el ejercicio de la autonomía de la voluntad, las partes pueden establecer el monto de un interés moratorio ante el retardo en el cumplimiento de la obligación, equiparable a una cláusula penal en la que se fija de forma expresa y anticipada el monto de la indemnización que pueda causarse por el incumplimiento de lo pactado, siempre y cuando no exceda la suma de la obligación principal. En consecuencia, cada mes en que la deudora se abstenga de pagar la renta con ocupación del inmueble, se sigue generando la pena convencional, acumulándose hasta la entrega de éste, sin importar que la sumatoria de esa prestación en algún momento supere la suerte principal, pues ésa es una circunstancia aleatoria que no debe liberar al deudor para retener contra la voluntad del acreedor el bien alquilado sin resentir una sanción.¹⁹⁴

¹⁹³Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro digital: 2008822. Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro. 17, Abril de 2015; Tomo II; Pág. 1666, Constitucional, Civil. Número de tesis: I.3o.C.170 C (10a.). Rubro (título/subtítulo): *ARRENDAMIENTO. EL MONTO DE LOS INTERESES MORATORIOS GENERADOS CON MOTIVO DEL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE RENTAS, NO PUEDEN CONSIDERARSE USURARIOS SI NO REBASAN LA SUERTE PRINCIPAL.*

¹⁹⁴Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación Registro Digital: 2021577 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 75, Febrero de 2020; Tomo III; Pág. 2344, Civil.

CAPITULO III. LA TÁCITA RECONDUCCIÓN Y LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA - HABITACIÓN.

3.1 Concepto de tácita reconducción.

Dentro de la presente investigación, hemos realizado el estudio de una figura jurídica primordial y transcendental, como lo es el contrato de arrendamiento, concatenado y vinculado de manera directa con la figura central de estudio y sin el cual no podríamos entender la existencia, aplicabilidad, funcionalidad y operatividad de la tácita reconducción, desde luego el análisis previo de dicho contrato nos permite avanzar en el examen de la figura céntrica mencionada.

Así hemos descubierto que la tácita reconducción tuvo sus orígenes hace cientos de años, precisamente en el surgimiento del pueblo Romano, a través de su ordenamiento jurídico, Derecho, regulación y aplicación de diversas instituciones como las anteriormente mencionadas, mismas que han quedado extensamente explicadas en los capítulos anteriores, sin embargo debemos recordar que la figura de la tácita reconducción, llamada en un principio *relocatio tacita*, ha perdurado a lo largo de los años y con pocas variantes medulares, ya hemos visto su existencia y aplicación en las diversas regulaciones dentro de las cuales hemos citado al *Corpus Iuris Civiles*, Las Doce Tablas, Las Siete Partidas de Alfonso X el Sabio, El Derecho Castellano, El Derecho Indiano, y por lo que respecta a la era moderna y a nuestro Derecho Mexicano, su adaptación y aplicación en los diversos Códigos Civiles de 1870, 1884, y 1928, asimismo en líneas anteriores señalamos que surgió con la finalidad y objetivo específico de brindar protección a la clase que se consideraba social y económicamente más débil dentro del contrato de arrendamiento (el arrendatario).

Sin embargo nuestro Derecho es cambiante, y, se ajusta y regula de acuerdo a las necesidades de nuestra sociedad, motivo por el cual debemos precisar que en la actualidad y, a criterio del suscrito cabe la probabilidad, de que esta figura haya quedado atrás en cuanto a su funcionalidad y operatividad provocando un sin número de situaciones que acarrear consigo el crecimiento desmedido de conflictos entre las partes contratantes de un arrendamiento y no solo es el hecho del alto volumen de juicios y la sobre carga de estos en los tribunales, sino que además dentro de la tramitación de los mismos se generan circunstancias poco ortodoxas, carentes de ética y lealtad por parte de litigantes sin escrúpulos, que aletargan la tramitación procedimental, hechos que sin duda alguna repercuten en la sociedad mexicana, en la estabilidad social y económica, pero más aún en la debida impartición de justicia, la cual ha dejado de ser pronta y expedita con la práctica de estas tácticas dilatorias.

Por otro lado se ha visto mermada la garantía de seguridad jurídica de las personas que se atreven a poner en riesgo su patrimonio al formar parte de un contrato de arrendamiento. Y todo esto generado en la mayoría de las ocasiones por la entrada en vigor de la figura jurídica denominada tácita reconducción.

Debemos precisar que en la mayor parte de los conflictos generados a partir de esta figura, hay un desconocimiento total por parte de los contratantes, es decir no entienden o desconocen su funcionalidad, las repercusiones y los cambios que trae aparejados a la nueva situación de derecho en que se encontraran inmersos, lo que a la postre genera el alto volumen de conflictos al que hemos estado haciendo mención. Hecho que se pretende demostrar en el análisis respectivo a la presente investigación.

Cabe resaltar, que en la actualidad dentro de nuestra legislación persisten los principios de equidad e igualdad entre las partes, así como algunos otros que han sido señalados con anterioridad y que posteriormente mencionaremos y estudiaremos, y todos ellos fomentan el equilibrio procesal y judicial entre los sujetos procesales tratando de, no dar ventajas a ninguno de ellos, sin embargo siempre existirá el abogado, que durante los procesos o juicios trate de sacar preeminencias de las lagunas legales existentes o bien utilice medios de defensa permitidos por la ley, pero de manera excesiva y poco ortodoxa.

En efecto a este tipo de argucias legales, fraudulentas o poco éticas en la práctica, cotidiana se le conoce como tácticas dilatorias a las cuales hemos hecho referencia, y las mismas son utilizadas para retardar de forma premeditada los procesos impidiendo que avancen y se llegue de manera rápida a la solución o resolución de un conflicto o controversia planteada, desde luego este tipo de prácticas no tendrían razón de ser si se cumpliera con el espíritu real de las normas es decir la función para la cual fueron creadas por el legislador, a partir de la buena fe de los contratantes, asimismo este tipo de actos se presentan en muchas ocasiones una vez que ha llegado a su término el contrato de arrendamiento así como su prórroga legal, y ha entrado en vigor la llamada tácita reconducción, que para algunos autores se trata de una prórroga y para otras es en realidad una novación o la creación de un nuevo contrato de arrendamiento, y es precisamente este apartado al cual entramos para tratar de descubrir sus aspectos y características fundamentales, para ello comenzamos con su conceptualización.

3.1.1 Gramatical.

Para comenzar el desarrollo del presente tema nos permitimos dividir el concepto de tácita reconducción, indispensablemente en las dos palabras que conforman la figura jurídica indicada de esta manera y de conformidad con lo expuesto por el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, podemos definir a la palabra tácita de la siguiente forma:

Tácito, ta. Del lat. *Tacitus*, part. Pas. De *tacére* “callar”

1. adj. Callado, silencioso.
2. adj. Que no se entiende, percibe, oye o dice formalmente, sino que se supone he infiere.
3. adj. Gram. Dicho de un elemento gramatical: Que no se expresa, pero se sobre entiende. *La oración Estudias en la biblioteca tiene sujeto tácito.*¹⁹⁵

Ahora bien para nuestro estudio debemos señalar que la palabra tácita la abordaremos, y utilizaremos en sus acepciones referentes al su aplicación como adjetivo y de forma gramatical es decir para nosotros tácita, será aquella palabra que no se oye, expresa o dice formalmente, pero que se supone o infiere y sobreentiende.

¹⁹⁵ Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, <https://dle.rae.es/t%C3%A1cito> [15-10-2022].

Por otro lado el diccionario señalado nos explica en cuanto a la palabra reconducción, que es:

f. Der. Acción y efecto de reconducir.¹⁹⁶

Y a su vez reconducir significa:

Del lat. *Reconducere* conducir. Volver a llevar a una situación normal cualquier cuestión, objeto o proceso. Ó, Prorrogar tácita o expresamente un arrendamiento.¹⁹⁷

Por otro lado la Enciclopedia Jurídica nos expone que:

La reconducción (Derecho privado) V. Tácita reconducción. Es la prorroga expresa, y más comúnmente tácita de un arrendamiento rustico o urbano; la renovación del mismo; el segundo arrendamiento que se celebra después de a ver cumplido el tiempo del primero.¹⁹⁸

Tácita reconducción: [Derecho Civil] Nuevo arrendamiento sobre la misma cosa arrendada que se produce automáticamente cuando, habiendo transcurrido el plazo pactado por las partes obligatorio ex lege, en su caso, ninguna de las partes requiere a la otra su voluntad de no continuar en el contrato locativo y el arrendatario permanece disfrutando de la cosa objeto del arriendo durante quince días con aquiescencia del arrendador.¹⁹⁹

(Derecho Civil) Renovación de un contrato entre las partes a la llegada del término de él, sin que haya necesidad de un escrito o de palabras expresas, por el solo hecho de la continuación o del mantenimiento de las relaciones contractuales preexistentes.²⁰⁰

Luego entonces podemos señalar en resumen que la tácita reconducción en su aspecto etimológico proviene de las palabras *Tacitus*, que como hemos visto significa callar y de la palabra *reconducere*, que significa conducir, es así que tácita reconducción sería gramaticalmente, la acción callada o silenciosa, que prorroga o reconduce tácita o expresamente un contrato de arrendamiento.

Es decir es la acción mediante la cual, se prorroga expresamente un contrato de arrendamiento, sobre la misma cosa arrendada y el cual puede versar sobre bienes inmuebles rústicos o urbanos, para lo cual es necesario que previamente haya terminado el plazo pactado entre las partes, del citado contrato, además, ninguna de ellas debe haber requerido a la otra la terminación del mismo.

¹⁹⁶ Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, <https://dle.rae.es/reconducci%C3%B3n> [15-10-2022].

¹⁹⁷ Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, <https://dle.rae.es/reconducir>. [15-10-2022].

¹⁹⁸ <http://www.encyclopediajuridica.com/d/reconducci%C3%B3n/reconducci%C3%B3n.htm>[8-10-2022].

¹⁹⁹ <http://www.encyclopediajuridica.com/d/t%C3%A1citereconducci%C3%B3n/t%C3%A1citereconducci%C3%B3n.htm>. [18-10-2022].

²⁰⁰ *Idem*.

Desde luego, en la medida en que el arrendador expresa tácitamente su voluntad de continuar con el contrato locativo y el arrendatario permanece disfrutando de la cosa objeto del arriendo durante quince días con aquiescencia del propietario, permitirá la entrada en función de nuestra figura central.

3.1.2 Doctrinal.

Por otro lado, la doctrina plasma algunos conceptos entorno a la figura de la tácita reconducción, ejemplo de ello, es lo que nos menciona el maestro, Ricardo Treviño García quien nos dice: "cuando el arrendatario, una vez que ha terminado el arrendamiento, continúa en el uso o goce de la cosa, sin oposición del arrendador, tiene lugar la tácita reconducción, es decir, continuara el contrato de arrendamiento por la manifestación tácita de la voluntad. En el caso anterior el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato..."²⁰¹

Como se puede observar del concepto planteado por el autor en cita se agrega a lo señalado en el inciso precedente, el concepto de temporalidad es decir, de ser un contrato con duración de plazo definido (tiempo determinado) a pasar a ser un contrato de tiempo indefinido, hecho sumamente relevante dado las repercusiones que acarreará para ambas partes y que en su momento serán analizadas, aunado a esta mención se expone de la misma manera que las rentas se deberán seguir pagando durante el tiempo que perdure la prórroga, en el uso goce y disfrute del bien arrendado.

Con respecto al tema planteado, el maestro Rafael Rojina Villegas nos menciona que: "en la doctrina se denomina tácita reconducción a la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y acepte el pago de la renta. En la tácita reconducción existe, pues, un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso y goce de la cosa, y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación. Tiene lugar la Tácita reconducción cuando se vence el contrato de arrendamiento, o su prórroga, si la hubo, de tal manera que se transforma de término fijo en término voluntario si se trate de una finca urbana, o bien, se entenderá renovado el contrato por un año más si el predio fuere rustico."²⁰²

En este orden de ideas el autor citado, confirma y concuerda con las ideas planteadas por el maestro, Ricardo Treviño García, en cuanto a la temporalidad, es decir que el contrato pasa de ser de tiempo determinado a indeterminado, pero cabe realizar la siguiente observación, el maestro Rojina Villegas, nos cita el concepto de permisibilidad, que es la posibilidad de ser permitido, es decir, de conformidad con el concepto de la libre voluntad contractual ambas partes deben permitir y consentir con hechos indubitables, que son aquellos en los que no cabe la duda, o que no pueden dudarse, y que demuestran la intención de continuar

²⁰¹ Treviño García, Ricardo *op. cit.*; p. 252.

²⁰² Rojina Villegas Rafael, *op. cit.*; p.p. 267. 268.

con el contrato de arrendamiento por parte del arrendador, mediante el cobro de rentas y el consentimiento expreso de seguir permitiendo el uso y goce del bien arrendado y por otro lado, el arrendatario de continuar en el uso y goce de la cosa arrendada con el respectivo pago de rentas.²⁰³

3.1.3 Legislativo.

Con respecto al concepto de la tácita reconducción vertido en nuestra legislación vigente, podemos señalar lo que expresa el artículo 2487 de nuestro Código Civil aplicable para la Ciudad de México, de la siguiente manera:

ARTICULO 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 del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

Por el momento únicamente señalamos y transcribimos el artículo citado, toda vez que dentro del análisis que se efectuara con posterioridad en este mismo capítulo hablaremos de cada una de las características, requisitos y propiedades de la figura jurídica en estudio.

3.2 Jurisprudencia.

Nuestro máximo Tribunal, también se ha dado a la tarea de conceptualizar y analizar a la figura de la tácita reconducción y lo hace en los siguientes términos:

“La tácita reconducción, definida como la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa arrendada aun cuando haya vencido el plazo por el que se celebró el pacto. De modo que la tácita reconducción existe por un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención del arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y del arrendador, de permitir que continúe en esa situación; esto es, la tácita reconducción es una presunción de consentimiento para la renovación del arrendamiento celebrado en primer término por tiempo definido. En consecuencia, los requisitos para que opere son: a) La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato; y, b) La falta de oposición del arrendador al respecto;

²⁰³ Véase inciso 3.3.1.2 de la presente investigación, para mayor claridad y entendimiento.

oposición que, en su caso, debe realizarse dentro de los diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato”.²⁰⁴

Por otro lado también se menciona que además de los requisitos señalados en el criterio que precede, se necesita de cumplir con otro, en este caso de validez y se realiza en los siguientes términos:

“Para que proceda la tácita reconducción, es requisito de validez que previamente el inquilino haya solicitado la prórroga del contrato de arrendamiento y que ésta haya vencido, aspectos que constituyen formalidades que exige la ley sustantiva de la materia, ya que así se infiere del mandato categórico que a ese respecto estableció el legislador, al señalar el vencimiento de la prórroga del contrato de arrendamiento como requisito previo de procedencia; por tanto, si la arrendataria no solicitó la prórroga, es inconcuso que en esa hipótesis no opera de manera automática la reconducción del contrato pues, precisamente, su omisión revela descuido o falta de interés para prolongar el periodo de arrendamiento y, por esa razón, sería ilógico sostener que, en esas condiciones, opere de manera tácita la reconducción.”²⁰⁵

Como podemos observar según lo planteado en las tesis señaladas la tácita reconducción, es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento. Entendiendo a la presunción en su aspecto formal, es decir toda aquella consideración o aceptación de una cosa como verdadera o real a partir de ciertas señales o indicios, sin tener certeza completa de ello.²⁰⁶

Y, dicha presunción inicia una vez que el contrato locativo ha vencido en su término, y para que la figura de la tácita reconducción no opere debe existir oposición del arrendador en el plazo mínimo de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.

Por lo que no puede legalmente manifestarse oposición cuando toda vía está vigente el contrato respectivo, así nuevamente observamos el concepto de permisibilidad o la necesidad intrínseca del permiso y consentimiento de ambas partes ya citado con anterioridad para

²⁰⁴ Véase la tesis Registro Digital: 2011517 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 29, Abril de 2016; Tomo III; Pág. 2565, Civil. Clave o Número: I.9o.C.31 C (10a.)Rubro (Título/Subtítulo): *TÁCITA RECONDUCCIÓN. OPERA A FAVOR DEL ARRENDATARIO CUANDO EL ARRENDADOR NO SE OPONE A QUE AQUÉL CONTINÚE CON EL ARRENDAMIENTO, Y NO CUANDO ÉSTE SE OPONE A LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN ARRENDADO AL TÉRMINO DEL CONTRATO.*

²⁰⁵ Véase la tesis Registro Digital: 172879 Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXV, Marzo de 2007; Pág. 1817, Civil. Clave o Número: XIV.1o.A.C.21C Rubro (Título/Subtítulo): *TÁCITA RECONDUCCIÓN. PARA SU PROCEDENCIA ES REQUISITO DE VALIDEZ QUE PREVIAMENTE EL INQUILINO SOLICITE LA PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y QUE ÉSTA HAYA VENCIDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE YUCATÁN)*

²⁰⁶ Según lo dispuesto en concepto vertido, por el Diccionario Oxford languages.elhttps://www.google.com/search?q=presuncion&oq=presuncion&aqs=chrome..69i57.2448339j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8. 02-08-2023.

continuar con el contrato de arrendamiento, mediante hechos o circunstancias que no pongan en duda su deseo de continuar en la relación contractual.

3.3 Concepto que se propone.

Del análisis previo de los diversos conceptos vertidos por la doctrina, la legislación (concepto vertido por el Código Civil) y lo manifestado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de la jurisprudencia, podemos proponer el siguiente concepto:

La tácita reconducción es la manifestación tácita o implícita de la voluntad a través de la acción callada o silenciosa mediante hechos o actos indubitables, que prorroga o reconduce de manera sobreentendida o de forma expresa un contrato de arrendamiento, es decir es la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa arrendada aun cuando haya vencido el plazo por el que se celebró el pacto.

En resumen, la tácita reconducción existe por un consentimiento tácito o implícito que se deriva de hechos innegables o inequívocos, es decir tomados por ciertos, que permiten y consienten la intención del arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y del arrendador, de permitir que continúe en esa situación, es una presunción de consentimiento de hechos evidentes que presumen el interés de las partes contratantes para dar por renovado el contrato de arrendamiento que suscribieron y celebraron en primer término por tiempo definido y que a la postre se convertirá en un contrato de temporalidad indeterminada.

3.3.1 Elementos del concepto propuesto.

Como elementos del concepto propuesto podemos señalar los siguientes:

- Manifestación Tácita o implícita de la voluntad.
- Consentimiento tácito o implícito derivado de hechos indubitables que permiten y consienten la intención de ambas partes de continuar con el arrendamiento.
- Prórroga y renovación del contrato de arrendamiento primigenio.
- Modificación del elemento de temporalidad, donde se extingue el contrato primario en el término determinado, convirtiéndose en un contrato de tiempo indeterminado.

3.3.1.1 Manifestación tácita o implícita de la voluntad.

El Diccionario de la Real Academia de la lengua española nos define la palabra manifestación, como la acción de manifestarse y a su vez está la define como, mostrarse o darse a conocer de una determinada manera.²⁰⁷

Por otro lado ya habíamos señalado que la palabra tácita, era la acción, callada o silenciosa, que no se expresa o no se dice pero se supone o se sobreentiende.

²⁰⁷Diccionario de Real Academia de la Lengua Española.
<https://www.google.com/search?q=manifestarse&bshn=rime/1>

Por lo que podemos inferir que la manifestación tácita de la voluntad sería toda aquella expresión o acción que se demuestra y da a conocer de una manera callada y silenciosa, es decir no se expresa, pero que se sobreentiende y que deriva de los actos o hechos realizados por las partes para continuar con la relación contractual a través del contrato de arrendamiento.

3.3.1.2 Consentimiento tácito o implícito derivado de hechos indubitables que demuestran la intención de ambas partes de continuar con el arrendamiento.

Como hemos mencionado la tácita reconducción es la prórroga por manifestación sobrentendida de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa arrendada aun cuando haya vencido el plazo por el que se celebró el pacto. De modo que la tácita reconducción existe por un consentimiento implícito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención del arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y del arrendador, de permitir que continúe en esa situación; esto es, la tácita reconducción es una presunción de consentimiento para la renovación del arrendamiento celebrado en primer término por tiempo definido.

De este modo, el término indubitable, que procede del vocablo latino *indubitabilis*, hace referencia a aquello no se puede poner en duda. El verbo dudar, por su parte, alude a desconfiar de algo o de alguien o a no decidirse por una cosa u otra.²⁰⁸

Luego entonces los hechos indubitables, serán las acciones u obras que realicen tanto el arrendador como el arrendatario, de manera incuestionable, que no dejen duda alguna, tendientes a seguir adelante con el arrendamiento, ejemplo de ello sería el seguir cobrando las pensiones rentísticas durante los meses posteriores a la fecha de terminación del contrato sin oposición alguna por parte del arrendador y el seguir disfrutando del bien arrendado por parte del arrendatario o inquilino.

3.3.1.3. Prórroga y renovación del contrato de arrendamiento primigenio.

Es indispensable y preciso señalar la diferencia entre lo que se entiende por prórroga, y lo que es una renovación.

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, nos define a la prórroga como: la continuación de algo por un tiempo determinado.²⁰⁹

Y por otro lado nos define a la renovación como: la acción y efecto de renovar²¹⁰, y a su vez, renovar, menciona que es restablecer o reanudar una relación u otra cosa que se había interrumpido.²¹¹

²⁰⁸<https://definicion.de/indubitable/> Diccionario de la lengua Española. [06-11-2022].

²⁰⁹ <https://dle.rae.es/pr%C3%B3rroga> Diccionario de la lengua Española [08-03-2023].

²¹⁰ <https://dle.rae.es/renovaci%C3%B3n>. Diccionario de la lengua Española [08-03-2023].

²¹¹ <https://dle.rae.es/renovar?m=form> Diccionario de la lengua Española [08-03-2023].

Podemos señalar en consecuencia que la prórroga de un contrato de arrendamiento es la continuación del mismo en un tiempo determinado. Y la renovación de un contrato de arrendamiento sería reestablecer la relación contractual preexistente.

En ambos casos se sobre entiende que debe haber un contrato previo, en el caso de la prórroga para darle continuación y alargar sus efectos en el tiempo, mientras que por la renovación, es reestablecer o restaurar una relación contractual previa.

En este sentido, es importante señalar que, nuestra legislación civil adjetiva, respecto al tema de la tácita reconducción, la cataloga como una prórroga, es decir una continuación de los efectos del contrato primigenio. Y en cuanto al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, el artículo 2448-C del Código Civil, en lo que respecta a la prórroga del contrato, apunta "...que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

Sin embargo, debe señalarse que en la prórroga de los contratos de arrendamiento, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo pacto en contrario (artículo 2448 del Código Civil para la Ciudad de México).

Además la mayor parte de la doctrina y nuestra propia Suprema Corte de Justicia de la Nación, consideran a la Tácita reconducción como una prórroga del contrato primario suscrito entre las partes, definiéndola textualmente de la siguiente forma:

“La tácita reconducción, definida como la prórroga por manifestación tácita de la voluntad...”²¹²

Y dentro del cuerpo de la misma tesis jurisprudencial menciona:

“la tácita reconducción es una presunción de consentimiento para la renovación del arrendamiento celebrado en primer término por tiempo definido.”²¹³

Al realizar el análisis de los enunciados y criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, podemos señalar que a nuestro parecer existe una confusión en cuanto a los términos planteados, toda vez que si nos vamos al significado gramatical de ambos conceptos difieren de manera notable, mientras la vocable prórroga, indica la prolongación de algo en el tiempo, que en nuestro caso sería alargar o aplazar el término del contrato primigenio, para que tenga mayor duración, por otro lado la renovación indicaría el restablecimiento o reanudación de algo que se había interrumpido, desde luego el contrato de arrendamiento.

²¹² Véase la tesis Registro Digital: 2011517 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 29, Abril de 2016; Tomo III; Pág. 2565, Civil. Clave o Número: I.9o.C.31 C (10a.)Rubro (Título/Subtítulo): *TÁCITA RECONDUCCIÓN. OPERA A FAVOR DEL ARRENDATARIO CUANDO EL ARRENDADOR NO SE OPONE A QUE AQUÉL CONTINÚE CON EL ARRENDAMIENTO, Y NO CUANDO ÉSTE SE OPONE A LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN ARRENDADO AL TÉRMINO DEL CONTRATO.*

²¹³ *Ídem.*

Por lo tanto a nuestro parecer existe confusión en la implementación de los vocablos señalados pues por un lado prórroga hace referencia a la temporalidad o duración del contrato y renovación alude a las condiciones del mismo.

En este sentido para que opere la tácita reconducción los requisitos que señala el artículo 2487 del Código Civil para la Ciudad de México son:

- * La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato; y,
- * La falta de oposición del arrendador a que el arrendatario continúe en el uso y goce del bien inmueble arrendado.

Con respecto al tema de la oposición, debemos señalar que, si es deseo del arrendador dar por terminado el arrendamiento este deberá dar aviso y realizarlo dentro de los diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato, tal y como se mencionó en el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, citado en el tema 3.2 de la presente investigación.

Luego entonces necesariamente para la renovación no deben cambiar las condiciones con las que se suscribió el primer contrato de arrendamiento ejemplo de ello sería, que las partes contratantes deben ser las mismas, tanto el arrendador como arrendatario, y que el monto del precio convenido por pago de rentas continúe sin variación alguna, por su parte, la prórroga, tiene como eje fundamental la continuidad en el tiempo del contrato preliminar de arrendamiento, manteniéndose invariable el contenido del mismo.

Desde luego para nosotros se entiende que cuando opera la tácita reconducción existe un nuevo contrato entre las partes por consentimiento presunto de ambas, aunque las cláusulas serán idénticas a excepción de la duración del mismo.

La reflexión anterior nos permite concluir por tanto que no puede hablarse de una simple prórroga del contrato primigenio, sino más bien de la creación de una nueva relación contractual que sustituye al anterior.

En relación con lo anterior, en el caso de predios rústicos se entenderá renovado el contrato por un año, y si el inmueble fuese urbano, el arrendamiento continuará indefinidamente (artículos 2478 y 2479 del Código Civil aplicable para la Ciudad de México).

A mayor abundamiento, señalamos que una vez vencido un contrato de arrendamiento de casa – habitación este es prorrogable por un año más y si el inquilino se encuentra al corriente en sus pagos de renta, tiene el derecho de solicitar la prórroga por otro año más y vencidos dichos términos el arrendador podrá dar el aviso de terminación del contrato al inquilino, por otro lado si no hay oposición para que el inquilino continúe ocupando el inmueble arrendado, opera la tácita reconducción es decir, existe la presunción del consentimiento del arrendador para la renovación del contrato y este se convierte en un contrato por tiempo indeterminado a menos que se dé el aviso de terminación, bastando la presentación de la demanda.

En este tenor se ha expresado nuestro máximo Tribunal, al señalar que:

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.²¹⁴

En efecto la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento y dicha presunción inicia una vez que este ha vencido y para que esta no opere debe existir oposición del arrendador en el plazo mínimo de diez días contados a partir del día siguiente al del vencimiento del contrato. En este orden de ideas, con la presentación del escrito respectivo como son las diligencias de jurisdicción voluntaria o la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, el arrendador puede acreditar dicha oposición.

Ahora bien los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción según el artículo 2487 del Código Civil para la Ciudad de México son la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. Pero la ley no determina el tiempo que debe transcurrir sin oposición para estimar reconducida la convención, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el plazo mínimo de diez días contados a partir del vencimiento del contrato.²¹⁵

²¹⁴ Registro Digital: 189248 Localización: [J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XIV, Julio de 2001; Pág. 352, Civil. Clave o Número: 1a./J. 31/2001 Rubro (Título/Subtítulo): *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.*

²¹⁵ Época. Sexta Época. Registro: 392 249. Instancia. Tercera Sala. Tipo Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Apéndice de 1995. Localización: Ap.1995. Materia (s) Civil: Tesis: 122. Pág. 81. Registro digital: 2000719. Localización [TA]; 10ª. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; libro VIII, Mayo de 2012; Tomo 2; Pág. 1781, Civil. Número de tesis: I. 3o. C .18 C (10ª.)Rubro

Queda claro que, el plazo para que se actualice la tácita reconducción se interrumpe en el momento en que la parte arrendadora presenta su demanda de terminación del contrato de arrendamiento respectivo, en la que manifiesta su oposición a que la parte arrendataria continúe disfrutando de los bienes materia del vínculo contractual y no hasta que se practique el emplazamiento respectivo, pues la fecha en la que se realice la diligencia de emplazamiento no es una cuestión que dependa de la voluntad de la parte actora y ésta cumple al presentar la demanda conducente dentro del término de diez días siguientes al vencimiento del plazo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento.²¹⁶

3.4 Las controversias del arrendamiento inmobiliario en los inmuebles destinados al uso de casa habitación.

3.4.1 Regulación.

En la legislación, la jurisprudencia e incluso la doctrina mexicanas, se suele ocupar la palabra juicio (sentido amplio) como sinónimo de proceso o procedimiento, no obstante, en un sentido estricto el juicio sólo refiere a una parte del proceso que comprende las conclusiones de las partes y la sentencia. En los países de tradición hispánica la palabra juicio tiene cuando menos tres significados: 1) como secuencia de actos o procedimiento, 2) como etapa final del proceso, que comprende las conclusiones de las partes y la sentencia del juzgador y 3) como la sentencia propiamente dicha.²¹⁷

En nuestro país se utiliza la palabra juicio, con mayor frecuencia como “la reunión ordenada y legal de todos los trámites de un proceso” la Suprema Corte de Justicia de la nación ha entendido por juicio, para efectos del amparo. “el procedimiento contencioso desde que se inicia en cualquier forma hasta que queda ejecutada, la sentencia definitiva, no obstante la doctrina ha señalado que en realidad el juicio termina con la sentencia definitiva y no incluye los actos de ejecución de esta.”²¹⁸

Existen varios criterios para clasificar a los procesos, por su materia, civil, mercantil o familiar, escritos y orales, procesos inquisitoriales, proceso dispositivo, proceso publicista, procesos con unidad de vista y procesos preclusivos, procesos uni-instanciales y bi-instanciales, procesos de conocimiento y procesos de carácter ejecutivo.²¹⁹

Para los efectos de la presente investigación, la clasificación que nos interesa abordar es la de los procesos en atención a su generalidad o especificidad, distinguiéndose entre juicios ordinarios, en donde se tramitan la generalidad de las controversias, y los juicios especiales, que consisten de determinados litigios que llevan una tramitación específica, es decir, con reglas propias.

(título/subtítulo): *ARRENDAMIENTO. EL TÉRMINO PARA QUE OPERE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO SE INTERRUMPE CON LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA RESPECTIVA.*

²¹⁶ *Idem.*

²¹⁷ Ovalle Favela, José, *Teoría General del Proceso*, Harla, México, 1991, p. 171.

²¹⁸ *Idem.* p. 172.

²¹⁹ Gómez Lara, Cipriano, *Derecho Procesal Civil*, 5ª. Ed; Harla, México, 1991, p.p. 3 -13.

En el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, el juicio ordinario civil se regula en su TÍTULO SEXTO (del artículo 255 al 429), estas reglas se constituyen como las reglas generales para los demás juicios, en todo lo que no se prevea en los capítulos respectivos. Por su parte, los juicios especiales están previstos en el TÍTULO SÉPTIMO (del artículo 430 al 608) relativo al juicio ejecutivo, al juicio hipotecario, al juicio de pago de daños culposos y al juicio especial de levantamiento de acta; en el TÍTULO OCTAVO (del artículo 609 al 636) relativo al juicio arbitral; en el TÍTULO DECIMOTERCERO (del artículo 738 al 767) relativo al concurso; en el TÍTULO DECIMOCUARTO (del artículo 769 al 892) relativo a los juicios sucesorios, testamentarios o intestamentarios; y en el TÍTULO DECIMOSEXTO BIS (artículos 957 al 968) relativo a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, que es precisamente el tema que nos ocupa y que abordaremos en la presente investigación.

En este orden de ideas debemos abordar primeramente la significación gramatical de juicios especiales, y posteriormente su aplicación, desarrollo, características y funcionalidad.

Así tenemos que la palabra “especial” deriva de la voz latina *specialis*²²⁰ y significa “Particularidad, singularidad, caso particular”.

A su vez la palabra “Juicio” alude en su significación forense²²¹ al conocimiento de una causa en la cual el Juez ha de pronunciar sentencia.

De esta manera los juicios especiales son aquellos procesos en los que hay ciertos rasgos singulares que apartan su tramitación de la forma ordinaria, usual o general de llevarlos a cabo.²²²

Desde luego, las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario son un tipo de juicio especial, y por medio de esta vía se solucionan todos los litigios que versen sobre:

- 1) El arrendamiento de inmuebles, cualquiera que sea el destino o la finalidad del arrendamiento,
- 2) La acción que ejerza el arrendatario para reclamar al arrendador los derechos de preferencia o el pago de los daños y perjuicios previstos en los artículos 2447 y 2448-J del Código Procesal de la Ciudad de México, y
- 3) Las acciones que se ejerzan en contra del fiador o de terceros por controversias derivadas del arrendamiento de inmuebles (artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México).

Para dirimir las diversas controversias, se requiere de Jueces y Juzgados especializados en la materia, de este modo tenemos que los Juzgados de lo Civil son los que conocen de este tipo

²²⁰ *Diccionario de la Lengua Española*, Real Academia Española, 19ª. Ed; Espasa – Calpe, Madrid, 1970, p. 573.

²²¹ *Idem*. p. 665.

²²² Arellano García, Carlos, *Segundo Curso de derecho Procesal Civil, Procedimientos Civiles Especiales*, 3ª. ed; Porrúa, México, 2013. p. 1.

de asuntos o conflictos, y los mismos tiene su fundamento en el artículo 50, fracción VI, de la Ley Orgánica de Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México. Que a la letra dice:

Artículo 50. Los Juzgados de lo Civil conocerán:

VI. De todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley.

En suma, las controversias del arrendamiento inmobiliario, son procesos, de tramitación especial, que presentan aspectos singulares, específicamente distintos de los que corresponden a la tramitación del Juicio ordinario. Y que se encuentran regulados en el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México en su Título Decimosexto –Bis, artículos 957 al 968, que lleva por nombre precisamente el “De las Controversias en Materia del arrendamiento Inmobiliario.”

Por el momento solo realizaremos este corto análisis, ya que en capítulos posteriores se detallará y se explicará a fondo el tema en cuestión.

3.4.2 Principios que rigen al procedimiento.

Etimología de la palabra principio: Proviene del latín *principium*, el principio es el comienzo de la existencia de alguna cosa²²³

Por otro lado el Diccionario de la Lengua Española, en una de sus acepciones, nos indica que la palabra principio es la base, origen o razón fundamental sobre la cual se procede discutiendo en cualquier materia. O bien también puede ser la norma o idea fundamental que rige el pensamiento o la conducta²²⁴.

Se puede afirmar que la palabra “principio” dentro del Derecho Procesal Civil, se refiere a las ideas que fundamentan y generalizan el ejercicio regular de los actos procesales de las partes, para el efectivo cumplimiento del debido proceso.

De acuerdo con el ilustre catedrático, José Ovalle Favela, los principios procesales son aquellos criterios o ideas fundamentales, contenidos en forma explícita o implícita en el ordenamiento jurídico que señalan las características principales del derecho procesal y sus diversos sectores, y que orientan el desarrollo de la actividad procesal.²²⁵

Estos principios tienen una doble función, por un lado permiten determinar cuáles son las características más importantes del derecho procesal en un lugar determinado y sus diversos sectores, y por otro contribuyen a dirigir la actividad procesal ya sea proporcionando criterios para la interpretación de la ley procesal o auxiliando a la integración de la misma.²²⁶

²²³ Definición de, <https://definicion.de/principio/> [25032023].

²²⁴ Real Academia Española, *Diccionario de la lengua española*, edición del tricentenario, <https://dle.rae.es/principio> [25-03-2023]

²²⁵ Ovalle Favela, José, *Teoría General del Proceso*, Colección Textos Jurídicos Universitarios, Harla, México, 1991, p. 187.

²²⁶ *Idem.*

Como podemos observar, de acuerdo a la regulación procesal, este tipo de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, tienen el beneficio de cumplir con las disposiciones inmersas en el artículo 17 Constitucional, pues buscan la impartición de justicia pronta y expedita, cuando obliga al Juzgador a acatar el principio de continuidad, que tiene como finalidad evitar retardos o tácticas dilatorias así como divagaciones de los litigantes para encausar la pronta resolución de la controversia. Desde luego creemos que el objetivo del legislador en las controversias del arrendamiento inmobiliario, fue brindar mayor dinamismo en este tipo de juicios especiales, denominados así por el mismo Código de Procedimientos Civiles en cita, y del cual versa el procedimiento para el ejercicio de las acciones en contra del fiador o del inquilino, para dar por terminado o rescindido un contrato de arrendamiento, o para exigir al arrendador el derecho de preferencia en caso de venta del inmueble arrendado, así como el pago de daños y perjuicios (artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México).

Por otro lado tanto las autoridades locales y federales le han dado impulso a los juicios orales en diversas materias como lo son la penal, familiar, civil, mercantil, etc.; con el objeto de que la justicia sea pronta en términos del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y como consecuencia, las sentencias se dicten en la audiencia de juicio.

En este orden de ideas podemos mencionar que las controversias del arrendamiento inmobiliario, son procesos similares a los actuales juicios orales civiles y mercantiles con la excepción de que sus resoluciones son recurribles en primera instancia y en relación a la competencia por razón a la cuantía aunque esta sea menor le corresponde conocer a los Juzgados de lo Civil de primera instancia, como ya anteriormente lo habíamos señalado.

Los principios del proceso civil en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario son: preclusión, contradicción, igualdad de partes congruencia y defensa, aportación de parte y de rogación, audiencia oralidad (inmediación y concentración) tutela judicial efectiva y buena fe.

3.4.2.1 Principio de preclusión.

De acuerdo con el maestro José Ovalle Favela, la preclusión se define, al decir de *Couture*, como la pérdida, extinción o consumación de una facultad procesal, que puede resultar de tres situaciones diferentes:

- a) Por no haber observado el orden u oportunidad dado por la ley para la realización de un acto;
- b) Por haberse cumplido una actividad incompatible con el ejercicio de otra;
- c) Por haberse ejercido ya una vez, válidamente, sea facultad (consumación propiamente dicha).

Cuando el demandado no contesta la demanda dentro de la oportunidad que la ley le da, se produce la preclusión del derecho o facultad que tenía para hacerlo (inciso a).

Así mismo, si se promueve una cuestión de competencia por declinatoria. Precluye la facultad de promoverla por inhibitoria (inciso b).

Si una persona demanda a su cónyuge el divorcio y la sentencia firme declara infundada la pretensión por no haberse probado los hechos alegados por el actor, precluye para este la facultad de demandar a su cónyuge el divorcio por los mismos hechos. (Inciso c).²²⁷

El principio de preclusión como podemos observar en el comentario vertido por el autor en cita, es la pérdida, extinción o consumación de una facultad procesal, y está representado por el hecho de que las diversas etapas del proceso se desarrollan en forma sucesiva mediante la clausura definitiva de cada una de ellas, impidiéndose el regreso a etapas y momentos procesales ya extinguidos y consumados.

Por otro lado el mencionado principio de preclusión, lo encontramos claramente plasmado en el código de Procedimientos Civiles en el artículo que a continuación se transcribe:

Artículo 34.- Admitida la demanda, así como formulada la contestación, no podrán modificarse ni alterarse, salvo en los casos en que la ley lo permita.

Desde luego una vez realizados los actos procesales, como son la demanda y la contestación, estos por seguridad jurídica de las partes no pueden modificarse, ya que alteraría el debido proceso infringiendo la estabilidad del procedimiento en perjuicio de una parte y en beneficio de la otra lo que acarrearía la notoria desigualdad procesal.

3.4.2.2 Principio de contradicción.

Este principio fundamental del proceso, se entiende en la formula “óigase a la otra parte”, e impone al Juzgador el deber de resolver sobre las promociones que le formule cualquiera de las partes, oyendo previamente las razones de la contraparte, o, al menos dándole la oportunidad para que las exprese.²²⁸

El principio de contradicción se encuentra reconocido, por lo que concierne al demandado en el derecho de defensa o garantía de audiencia que se establece en el segundo párrafo del artículo 14 constitucional. Por lo que se refiere a ambas partes el principio de contradicción es una de las formalidades esenciales del procedimiento a que alude el mismo precepto legal.²²⁹

En nuestra opinión, si la razón de ser del juicio de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, es la procurar un método pacífico y dialéctico de debate para solucionar conflictos sociales, y así erradicar el uso de la fuerza por la fuerza y sustituirla por la razón, y así, igualar jurídicamente las diferencias naturales que irremediamente separan a las partes, entíendase actor y demandado, es esencial la idea lógica que el debate se efectúe en pie de perfecta igualdad entre los contendientes.

²²⁷ Ovalle Favela, José, *op. cit.*; p. p. 189 – 190.

²²⁸ *Ibidem* p.188

²²⁹ *Idem.*

3.4.2.3 Principio de igualdad de partes.

El Juez debe evitar la desigualdad entre las personas por razones de sexo, raza, religión, idioma o condición social, política o económica afecte el desarrollo o resultado del proceso. Este principio es la expresión del pensamiento eminentemente político relacionado con la igualdad de las personas y los individuos ante la ley. Y lo encontramos consagrado en diversos numerales constitucionales a saber:

Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias.

Efectivamente del precepto anteriormente citado, podemos discernir que en nuestro país, todas y cada una de las personas, independientemente de ser nacionales o extranjeros, gozarán de los derechos humanos y de las garantías consagradas en la Constitución, lo que abre en principio el camino a la igualdad jurídica.

Artículo 4o.- La mujer y el hombre son iguales ante la ley. Ésta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Es sabido que dentro de los juicios especiales relativos a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, las partes indistintamente sean varones o mujeres, pueden llevar a cabo contratos de arrendamiento en los cuales actúen ya sea en calidad de arrendador o arrendatario, por lo que es necesario precisar la disposición contenida en el numeral citado, ya que en la actualidad en diversos procedimientos debe actuarse y resolverse en base a la perspectiva de género. Aunado a ello tenemos que toda persona debe ser tutelada por la justicia.

Artículo 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Dentro del precepto invocado, se puede apreciar con claridad el principio en análisis, donde no solo la igualdad entre las partes es un principio fundamental, sino intrínseco a toda persona, la consagración máxima de igualdad rige ante el respeto, garantía y protección de este derecho humano, ya que a nadie podrá desposeerse, usurpar o despojar de sus bienes, propiedades posiciones o derechos, siendo así que en la controversias en materia de arrendamiento inmobiliario el Juez debe velar por que las partes tanto arrendador como arrendatario gocen de todas y cada una de las prerrogativas que les otorga la legislación en igualdad de circunstancias, mediante el juicio seguido de conformidad con lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles, en su Título Decimosexto Bis, artículos 957 al 968.

Desde el punto de vista del procesal civil, este principio tiene vigencia real y lógica, por cuanto que el Juez durante el desarrollo del proceso a través de sus resoluciones judiciales debidamente notificadas le da oportunidad a ambas partes para que ejerciten el derecho que les corresponde.

En síntesis, la paridad de oportunidades, es igualdad, de tal modo, las normas que regulan la actividad de una de las partes antagónicas no puede constituir, respecto de la otra, una situación de ventaja o de privilegio, ni el Juez puede dejar de dar un tratamiento absolutamente similar a ambos contendientes, más aún: el juzgador tiene el deber de adoptar todas las medidas que estime conducentes al mantenimiento de la igualdad entre las partes.

3.4.2.4 Principio de congruencia y defensa.

De forma similar y en congruencia con el principio señalado en el inciso anterior, el principio de congruencia y defensa, lo encontramos inmerso y regulado en las disposiciones del artículo 14 Constitucional párrafo IV que dispone:

Artículo 14. Párrafo cuarto. En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.

Es evidente que el Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes. Este principio tiene dos orientaciones rectoras totalmente definidas, por un lado destaca la sabiduría e interpretación que el juzgador debe tener con relación a la ciencia del derecho y por otro lado hace alusión al principio de congruencia procesal. Con relación a la primera parte, se tiene que ser consciente aquella persona que se desempeña como juzgador debe cumplir con las formalidades y requisitos impuestos por la normatividad vigente y tener un vasto conocimiento del derecho. Y de conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia para la Ciudad de México, en su artículo 17 que:

Artículo 17.- Para ser Juez del Distrito Federal, se requiere:

I. Ser mexicano por nacimiento, no haber adquirido otra nacionalidad y estar en pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles y políticos;

- II. Tener cuando menos treinta años de edad cumplidos al día de la designación;
- III. Tener título de Licenciado en Derecho y Cédula Profesional expedida por la autoridad o institución legalmente facultada para ello;
- IV. Tener práctica profesional mínima de cinco años, contados a partir de la obtención del título profesional en el campo jurídico, relacionada con el cargo para el que concursa;
- V. Haber residido en el Distrito Federal o en su área Metropolitana durante los dos años anteriores al día de la designación;
- VI. Gozar de buena reputación;
- VII. No haber sido condenado por delito que amerite pena corporal de más de un año de prisión; pero si se tratare de robo, fraude, falsificación, abuso de confianza u otro que lastime seriamente la buena fama en el concepto público, lo inhabilitará para el cargo, cualquiera que haya sido la pena, y
- VIII. Participar y obtener resultado favorable en el concurso de oposición y en los demás exámenes que establece ésta Ley, en los mismos términos de lo que ésta dispone.

Actualmente en México para ser Juez, como podemos observar, las personas obtienen su título de Licenciado en Derecho en una universidad y hacen carrera judicial en los tribunales escalando puestos a base de trabajo y experiencia, y mediante un examen por oposición, mientras que las escuelas judiciales (por ejemplo el Instituto de la Judicatura Federal), aportan cursos, talleres y maestrías que imparten ellas mismas o a través de convenios con universidades nacionales o extranjeras, que van especializando a los operadores de la justicia en el quehacer jurisdiccional.

Ser Juez implica un compromiso consigo mismo que lo obliga a destacar como sujeto prevalente por su conocimiento del derecho y las ciencias afines que coadyuvan a la solución de los conflictos e incertidumbres. Ser juzgador significa una ubicación prevalente dentro del contexto social por su ponderación de hombre justo aplicador de las normas pertinentes a los casos del debate procesal, aunque las partes procesales no lo han invocado, de tal manera que, ante el imposible de resolver un caso no ubicado legalmente en el derecho nacional, irá a la legislación comparada, a la doctrina, a la jurisprudencia ya sea uniforme o contradictoria y, en el mejor de los casos, como un erudito conocedor del derecho crea su propia jurisprudencia a través de sus resoluciones eminentemente motivadas, pero lo cierto y verdadero es que el caso debe ser resuelto, tal como legisla el principio que se comenta. En fin, esta parte del principio que se analiza destaca que lo esencial del proceso es restablecer el imperio del derecho y de la justicia por encima de lo que las partes sustenten en los fundamentos jurídicos y su pretensión ya que los jueces no está obligados a admitir el error en la premisa mayor del silogismo motivado por la defectuosa subsunción del derecho que invocan. Con relación a la segunda parte del principio se destaca el principio de congruencia procesal, es decir que el juez resuelve los conflictos y dilucida las incertidumbres, pero

solamente los que se relacionan con las que han sido propuestas por las partes procesales, en el petitorio; pero jamás se puede pronunciar sobre puntos no controvertidos por las partes.

En el supuesto que el juez se pronuncie otorgando derechos no reclamados, que otorgase mayores derechos de los reclamados, o dejara de resolver algún derecho que ha sido motivo del petitorio, la resolución emitida es nula, nulidad que puede acarrear a la parte incongruente o según el caso a toda la resolución, precisamente porque se ha generado: La *ultrapetita*.- Que se produce cuando el juez en su sentencia o resolución otorga derechos que no han sido pedidos o solicitados. La *extrapetita*.- Que tiene lugar cuando el juez en su resolución otorga un derecho mayor al que se debate en el proceso. La *citrapetita* .- Que se genera cuando el juez en su resolución deja de resolver algún punto controvertido y que se solicitó su solución en el petitorio.

De acuerdo al Principio de Congruencia Procesal, los jueces no están obligados a otorgar más de lo demandado o a dar cosa distinta a lo solicitado en la pretensión ni mucho menos están facultados a fundar sus decisiones jurisdiccionales en hechos no alegados por las partes. Lo precedentemente, expuesto implica que el juez sólo debe pronunciarse con relación a las alegaciones hechas por las partes ya sea en sus escrito o en su escrito de postulación al proceso.²³⁰

En pocas palabras y como lo regula el artículo 14 constitucional párrafo cuarto. En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho.

Luego entonces el Juez deberá resolver y analizar las pretensiones de las partes exactamente como lo solicitaron sin ir más allá, independientemente, de que se encuentren en un error o carezcan de sustento, y en el caso que nos ocupa, las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, el citado proceso no es la excepción debiendo el Juzgador resolver conforme a derecho y en favor de la parte que acredite tener la razón.

3.4.2.5 Principio de lealtad y probidad.

El término lealtad proviene del latín “*legalis*” que significa “respeto a la ley”.²³¹

Pero, más allá de su significado, el término leal es un adjetivo usado para identificar a un individuo fiel en base a sus acciones o comportamiento.

Es por ello, que una persona leal es aquella que se caracteriza por ser dedicada, y cumplidora e inclusive cuando las circunstancias son adversas, así como defender en lo que cree, por ejemplo: un proyecto. Lealtad es sinónimo de nobleza, rectitud, honradez, honestidad, entre otros valores morales y éticos que permiten desarrollar fuerte relaciones sociales y/o de amistad en donde se creen un vínculo de confianza muy sólido, y automáticamente se genera respeto en los individuos.

²³⁰http://files.uladech.edu.pe/docente/17906995/TEORIA_GENERAL_DEL_PROCESO/Sesi%C3%B3n%2003/PARTE3.pdf [24-03-2023].

²³¹<https://www.significados.com/lealtad/> [28-03-2023].

De forma similar, la probidad, según lo expuesto por el Diccionario de la Lengua Española, de la Real Academia de la Lengua, significa honradez. De este modo, debemos entender que las partes dentro de un juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario y en general en cualquier proceso donde se solventen diferencias o conflictos ante órganos jurisdiccionales, deben conducirse con el mayor respeto y decoro, no solo ante el Juez sino ante todas y cada una de las personas que intervengan en el mismo, recordemos que en todo proceso no solo intervienen las partes directamente afectadas (actor y demandado), también intervienen en los juicios, el Juez, el Secretario de Acuerdos, los auxiliares y servidores de la administración pública, así como los terceros (testigos, peritos, trabajadores sociales, etcétera), personas estas a las que se les debe valorar en su función y sobre todo respetar. No obstante, lo opuesto de lealtad es traición, es la falta que comete una persona en virtud del incumplimiento de su palabra o infidelidad. La falta de lealtad describe a una persona que engaña a sus compañeros, familiares, y expone su propia honorabilidad.²³²

En este orden de ideas y de conformidad con la opinión del destacado jurista, José Ovalle Favela, las partes y sus abogados, deben considerar al proceso, como un instrumento del Estado para Solucionar conflictos con arreglo a derecho, y no como una hábil maquinación para hacer valer pretensiones ilegales, injustas, o peor aún fraudulentas. Desde luego las partes deben conducirse con verdad, en los actos procesales en que intervengan y aportar todos los medios de prueba que puedan contribuir a esclarecer los hechos controvertidos. Y utilizar los medios de impugnación solo en aquellos casos en que efectivamente estimen que los actos del Tribunal son contrarios al derecho. El incumplimiento de estos deberes debe tener como consecuencia la imposición de medidas disciplinarias, de condena al pago de gastos y costas procesales, y aun de sanciones penales, cuando la conducta de las partes llegue a constituir algún delito (falsedad en declaraciones ante una autoridad, desobediencia a un mandato legítimo de autoridad, o, fraude procesal).²³³

Ahora bien, dentro de los procedimientos relativos a las controversias del arrendamiento inmobiliario, en la práctica, y en la mayoría de las ocasiones, nos encontramos con situaciones penosas, fraudulentas y con prácticas poco ortodoxas realizadas por los litigantes carentes de toda ética, con el fin único e inequívoco de prolongar o retardar los procedimientos, y con la firme pretensión de obtener un fallo favorable a los intereses de la parte que representan y en detrimento del oponente, o más comúnmente, dilatar los procedimientos con la finalidad de que su colitigante desista de sus pretensiones por lo tortuoso, engorroso, lento y gravoso económicamente que resultan los procesos judiciales, y que a decir verdad en muchas ocasiones, cumplen con su cometido, dejando en estado de indefensión a la parte contraria y en detrimento de la real aplicación de justicia, que merma no solo el patrimonio de esta sino que también crea y fomenta el desconcierto social en cuanto a la seguridad jurídica que todo individuo debe gozar, haciendo relevante la creencia de la corrupción imperante en la actuación de Jueces, Magistrados, Órganos Judiciales y en todo lo relativo al Sistema Judicial. Es por ello que el Juzgador debe velar por la aplicación del principio de lealtad y probidad en todas y cada una de las etapas del procedimiento a su cargo, precisamente para evitar este tipo de especulaciones.

²³² *Idem.*

²³³ Ovalle Favela, José, *op. cit.*; p. 191.

3.4.2.6 Principio de audiencia oralidad (inmediación y concentración)

Los principios de inmediación y concentración, que devienen del principio de audiencia y oralidad procesal, en relación con las controversias del arrendamiento inmobiliario, se encuentran contenidos en Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México que dispone:

Artículo 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

- I. El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;
- II. De no lograrse la amigable composición se pasará el desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que no se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;
- III. Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Como podemos observar de la lectura del precepto anterior, podemos inferir que la audiencia y el desahogo de los medios probatorios se realizan ante el Juez, siendo indelegables dicha función, lo cierto es que en la realidad y en la práctica cotidiana esto no sucede ya que quien suele llevar a trámite la audiencia y el desahogo de pruebas es el Secretario de Acuerdos adscrito al Juzgado y solo da vista al C. Juez, así el proceso se realiza procurando que su desarrollo ocurra con el menor número de actos procesales. Es decir la tendencia será a una reducción de los actos procesales, sin afectar el carácter imperativo de las actuaciones que lo requieran. La actividad procesal se realiza diligentemente y dentro de los plazos establecidos, debiendo el juzgador, a través de los auxiliares, bajo su dirección, tomar las medidas necesarias para lograr una pronta y eficaz solución del conflicto de intereses o incertidumbre jurídica. Las disposiciones contenidas en el numeral en cita, destacan varios principios, que a continuación detallamos.

Principio de inmediación.

Es el rector del proceso donde se determina que el Juez en su relación físico-personal directa con las partes con motivo de las audiencias y actuaciones, lleve a cabo el desahogo de los medios probatorios y conozca las pretensiones personales de las partes lo que le permitirá tenerlas de manera directa, para poder tomarlas en cuenta al momento de resolver el conflicto o la incertidumbre en la resolución final del proceso, al emitir sentencia, la cual como se menciona debe ser inmediata.

Es evidente, que, en los juicios especiales de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, el Juez de la causa tiene el conocimiento pleno del conflicto planteado por las pretensiones de las partes, o al menos eso es en teoría. Ya que tiene las más amplias facultades

para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga (artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles aplicable en la Ciudad de México). Toda vez que la audiencia de ley se desarrollará y el Juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición, de no lograrse la amigable composición se pasará el desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que no se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que, la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente. (Artículo 961 de Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México).

La disposición citada, advierte y analiza el proceso a través de los actos sucesivos donde cada acto es antecedente del que sigue. Por lo que derivado del principio de inmediación, el Juez, Secretario de acuerdos y miembros del tribunal, respecto de aquellas funciones que les son propias, habrán de estar presentes en el desahogo y en las prácticas de las pruebas, así como en cualquier otro acto que deba llevarse a cabo.

En este sentido, la Suprema Corte de Justicia se ha pronunciado y nos indica que:

El principio de inmediación presupone que todos los elementos de prueba vertidos en un proceso y que servirán para decidir sobre la responsabilidad de una persona, deben ser presenciados sin mediaciones o intermediarios por el Juez en una audiencia. Los alcances de dicho propósito implican reconocer que es en la etapa de juicio donde la inmediación cobra plena aplicación, porque en esta vertiente configura una herramienta metodológica para la formación de la prueba, la cual exige el contacto directo y personal que el Juez debe tener con los sujetos y el objeto del proceso durante la realización de la audiencia de juicio, porque de esa manera tendrá las mejores condiciones posibles para percibir sin intermediarios toda la información que surja de las pruebas personales, es decir, no sólo la de contenido verbal, sino que la inmediación también lo ubica en óptimas condiciones para constatar una serie de elementos que acompañan a las palabras del declarante, habilitados para transmitir y recepcionar de mejor manera el mensaje que se quiere entregar, como el manejo del tono, volumen o cadencia de la voz, pausas, titubeos, disposición del cuerpo, dirección de la mirada, muecas o sonrojo, que la doctrina denomina componentes paralingüísticos.²³⁴

²³⁴ Registro: 2017073. *PRINCIPIO DE INMEDIACIÓN COMO HERRAMIENTA METODOLÓGICA PARA LA FORMACIÓN DE LA PRUEBA. EXIGE EL CONTACTO DIRECTO Y PERSONAL DEL JUEZ CON LOS SUJETOS Y EL OBJETO DEL PROCESO DURANTE LA AUDIENCIA DE JUICIO.*

²³⁴ Registro: 2017074. *PRINCIPIO DE INMEDIACIÓN COMO REGLA PROCESAL. REQUIERE LA NECESARIA PRESENCIA DEL JUEZ EN EL DESARROLLO DE LA AUDIENCIA*

Audiencia, en la cual las partes cara a cara presentan verbalmente sus argumentos, la evidencia que apoya su posición y cuentan, además, con la oportunidad de controvertir oralmente las afirmaciones de su contraparte. Acorde con esa lógica operativa, el artículo 20, apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en vigor, dispone que “toda audiencia se desarrollará en presencia del Juez”, lo que implica que el principio de inmediación en esta vertiente busca como objetivos: garantizar la corrección formal del proceso y velar por el debido respeto de los derechos de las partes, al asegurar la presencia del Juzgador en las actuaciones judiciales, y evitar una de las prácticas más comunes, que, es que, en la mayoría de los juicios, las audiencias no se regían por el Juez, sino que, su realización se delegó al secretario del juzgado y, en esa misma proporción, también se delegaron el desahogo y la valoración de las pruebas.²³⁵

Asimismo y de conformidad con el principio en cita la sentencia se debe dictar por el Juez que dirigió la práctica de las pruebas e impone una inmediata deliberación y fallo de la causa. Es así porque con la inmutabilidad del Juez, esto es, la identificación física del juzgador que interviene en la formación de las pruebas y del que emite la sentencia, genera las condiciones que permiten capitalizar las ventajas de la inmediación en el desarrollo de la audiencia de juicio, pues el contacto personal y directo con el material probatorio lo ubica en una situación idónea para resolver el asunto; de otro modo, dicho beneficio se debilitaría gradualmente si admite un cambio del juez, porque se privaría al proceso de todos los efectos que surgen de la inmediación en su vertiente de herramienta metodológica para la formación de la prueba. Asimismo, la inmediata deliberación y fallo de la causa implica que, apenas producida la prueba, clausurado el debate, debe emitirse el fallo y dictarse la sentencia correspondiente, sin dar margen a retrasos indebidos, pues de estimar lo contrario, es decir, si el juzgador rebasa los plazos legales para emitir su fallo, perdería sentido exigir que sea el mismo juez quien perciba la producción probatoria y el que dicte la sentencia, si esos actos los realiza en momentos aislados, distantes en mucho tiempo unos de otros, interferidos por cuestiones incidentales, debido a que en tal supuesto, las impresiones oportunamente recibidas o las aclaraciones logradas perderán eficacia, ya que para entonces unas vivencias se habrán desvinculado de otras o su sentido unitario se habrá deformado.²³⁶

En este sentido como ya se apuntó, en los juicios de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente (Artículo 961 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México). Por otro lado, los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 del

²³⁶Registro: 2017075. *PRINCIPIO DE INMEDIACIÓN. PARA GARANTIZAR SU EFICACIA EN LA AUDIENCIA DE JUICIO, EL JUEZ QUE DIRIGE LA PRODUCCIÓN DE LAS PRUEBAS DEBE SER EL QUE DICTE LA SENTENCIA, SIN DAR MARGEN A RETRASOS INDEBIDOS.*

Código en cita, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva. (Artículo 964 del mismo Código de procedimientos Civiles).

Así pues, la idea de la inmediación judicial es que los jueces estén presentes en las audiencias, y, de esa manera, puedan percatarse de manera directa de todo lo actuado en las mismas.

Debe estar presente en la audiencia, y dicha presencia debe ser, obviamente, física y no remota, además de continua. Si el Juez se ausenta, o de plano no acude a la audiencia, todo lo actuado es nulo de pleno derecho. De esta forma, los jueces tendrán un conocimiento más cercano del caso y no podrán emitir sus fallos con la única guía de un frío expediente y del correspondiente proyecto que les prepare algún secretario. Este principio se encuentra reforzado por la fracción II del apartado A del artículo 20 constitucional, que señala:

II. Toda audiencia se desarrollará en presencia del Juez, sin que pueda delegar en ninguna persona el desahogo y la valoración de las pruebas, la cual deberá realizarse de manera lógica y libre.

Principio de concentración.

Este principio es un complemento del principio anterior que se ha glosado y conforme al cual el proceso debe realizarse dentro del menor número de actos procesales sin perjuicio de la normal regularidad procesal de todos y cada uno de los actos. Es concentración en la medida que según la naturaleza especial del juicio en materia de controversias del arrendamiento inmobiliario, en una sola audiencia se realizan varios actos como señala el numeral citado al mencionar que de no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que no se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas. Audiencia en la que se ejercita la declaración de parte, la declaración de testigos, la documental, la pericial, presuncional en su doble aspecto tanto legal como humana y la instrumental de actuaciones.

La concentración prevista en el numeral y fracción citada, impone que el juicio se desarrolle sin interrupciones, que no proliferen las cuestiones incidentales y que la sentencia revele todo lo que ha sido cuestión del debate procesal entre las partes.

3.4.2.7 Principio de celeridad procesal.

Teniendo en cuenta que los procesos civiles se orientan a resolver los conflictos de intereses, dentro de los plazos que la ley señala es que existe como finalidad suprema que la justicia sea pronta y expedita, y para ello basta que el Juez cumpla con los plazos que le señala la misma norma procesal, como por ejemplo lo dispuesto en el artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y el cual dispone:

Artículo 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de

admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 40 y 50 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

Es decir, que, presentado el escrito de demanda y emitido el auto que la admite el Juez por obligación normativa debe señalar fecha de audiencia dentro del término fatal de 50 días, de no hacerlo incurre en responsabilidad, por desgracia y debido a la sobre carga de trabajo de los Juzgados en materia civil, esto no suele acontecer con regularidad y las audiencias son postergadas a un término mayor al señalado legalmente. Si esto se cumpliera la justicia sería ideal y efectivamente se cumpliría con la perentoriedad que la misma norma procesal dispone.

Un ejemplo claro de este tipo de dilaciones procedimentales, lo encontramos en los recientes hechos ocurridos con motivo de la pandemia por COVID, donde los términos judiciales se suspendieron y alargaron de manera notable los procedimientos, debido a la suspensión de actividades en juzgados y Órganos Jurisdiccionales, así, como por la posterior decisión de retornar las labores de manera terciada donde los juzgados trabajaban un día a puerta abierta y otro a puerta cerrada, impidiendo el libre tránsito y la revisión continua de expedientes por parte de los litigantes y abogados.

3.4.2.8 Principio de tutela Judicial Efectiva.

El principio a la tutela judicial o jurisdiccional efectiva, encierra dentro de su más pura concepción un derecho fundamental que atañe a todas las personas, por cuanto no existe persona alguna que no tenga o no pueda tener un conflicto que sea motivo de su solución a nivel jurisdiccional. He ahí, que como principio rector por su esencia y razón de ser de orden genérico tiene la connotación de un derecho fundamental consagrado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 17, por otro lado esta regularidad jurídica la tutela, la norma contenida en el artículo 1º. Del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, al afirmar que:

Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario. Podrán promover los interesados, por sí o por sus representantes o apoderados, el Ministerio Público y aquellos cuya intervención esté autorizada por la Ley en casos especiales.

Por su puesto, en cuanto al tema relativo a las controversias del arrendamiento inmobiliario y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 957 del Código procesal en cita, podrán iniciar este procedimiento, las personas físicas o morales que intervengan en un contrato de arrendamiento, en su calidad de arrendadores, arrendatarios, o terceros por controversias derivadas del arrendamiento. Haciendo efectivo el principio en comento. Ya que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio y la defensa de sus derechos e intereses con sujeción a un debido proceso. Ahora bien, el debido proceso que también es un principio, su ejercicio implica el cumplimiento de una serie de garantías que protegen a la ciudadanía que se somete a una cuestión litigiosa. Por lo tanto el debido proceso asegura que los actos procesales de las partes los ejerciten por igual, en su defensa así como también

asegura el cumplimiento de los plazos y otras formalidades regulares en la administración de la justicia.

El debido proceso tiene la función de asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución dando a toda persona la posibilidad de acudir a la justicia para la tutela jurisdiccional de los derechos materiales individuales a través de un proceso legal regular en el que se le dé la oportunidad razonable y suficiente para ser oído de ejercer el derecho de la defensa, de aportar las pruebas para obtener una sentencia justa que decida el conflicto dentro del plazo preestablecido en la ley procesal.

El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva conlleva dentro de sí o insume tres derechos que son también fundamentales que se deben resaltar y son los siguientes: El derecho de acción que le corresponde al demandante o actor ya que con su conducta procesal incita al órgano jurisdiccional para que se le restablezca el derecho que le ha sido vulnerado. El derecho de contradicción que le corresponde al demandado y que lo ejercita con la contestación de la demanda en la que genéricamente contradice todos y cada uno de los hechos imputados en la demanda. Y finalmente, el derecho al debido proceso que por su naturaleza, implica otorgar a las partes procesales las garantías que la ley les otorga además de la imparcialidad del Juez en el tratamiento por igual a las partes, durante el desarrollo de la acción y contradicción, que debe cumplirse indiscutiblemente.²³⁷

A todas luces es la real y efectiva aplicación de la ley la obtención del resguardo de los derechos y garantías que todo individuo y ciudadano en la República Mexicana debe gozar, por el solo hecho de encontrarse dentro del territorio nacional.

3.4.2.9 Principio de buena fe.

El principio de buena fe procesal o de moralidad supone introducir un contenido ético y moral al ordenamiento jurídico.²³⁸ Y, en concreto, a la actuación de los diversos sujetos al interior del proceso. De esta forma, este principio supone "un conjunto de reglas de conducta, presidido por el imperativo ético a las cuales deben ajustar la suya todos los sujetos del proceso (partes, apoderados, Jueces, testigos, peritos, personas que auxilian al juez o que suministran la prueba)"²³⁹

La eficacia de este principio para todos aquellos que intervienen de alguna u otra forma en el proceso es muy importante, ya que, el mismo no está reservado a las partes, sino que su ampliación, también concierne al Juez, y a todo auxiliar jurisdiccional, tercero o persona que de alguna u otra forma tenga que ver en el procedimiento judicial y, por supuesto, a los abogados de las partes. No son por ello, solo estas las que se encuentran sometidas a este principio. La razón por la que de manera especial ha sido enunciado en función de las partes

²³⁷http://files.uladech.edu.pe/docente/17906995/TEORIA_GENERAL_DEL_PROCESO/Sesi%C3%B3n%2003/PARTE3.pdf [24032023].

²³⁸ Picó Junoy, Joan. *El principio de la buena fe procesal*. Bosch: Barcelona, 2003, p. 66.

²³⁹ Quintero, Beatriz y PRIETO, Eugenio. *Teoría General del Proceso*, Temis, Bogotá, 2000, pp. 110-111.

del proceso es porque quien actúa como litigante puede verse tentado a narrarle al juez hechos falsos u ocultar la verdad en aras de ver satisfecho su interés.

Por ello, es preciso que el ordenamiento jurídico recoja una serie de principios o pautas éticas de comportamiento que puedan ser sancionadas jurídicamente a fin de velar por la correcta impartición de justicia. Sin estas normas, esas pautas de comportamiento el proceso sería mal usado, recordemos que en el juicio especial relativo a las controversias del arrendamiento inmobiliario en el que actúan personas en situación de conflicto, cada una de las cuales motivadas por sus propios intereses desean lograr que el Juzgador reconozca su pretensión. Algunas de ellas usan al proceso sin escrúpulos para lograr a toda costa ese reconocimiento, contando para ello con el apoyo de abogados que buscan obtener éxito sin importar cómo. Muchas veces las partes son esclavas de las prácticas judiciales desleales y deleznable, que son lo más nefasto de nuestro sistema de justicia, pues aquellas son realizadas por considerarse práctica usual o mecanismo de defensa normal, pero en verdad esconden una enorme crisis de valores, pues ni siquiera son vistas o percibidas como éticamente incorrectas.

3.4.3 Jurisprudencia.

En cuanto al tema que se comenta la Suprema Corte de Justicia de la nación ha emitido el siguiente criterio en donde dispone que:

El artículo 14 de la Constitución Federal elevó, a la categoría de garantía individual el mandato contenido en los artículos 20 del Código Civil de 1884, y 1324 del Código de Comercio, en el sentido de cuando no haya ley en que fundarse para decidir una controversia, la resolución de ésta debe fundarse en los "principios generales del derecho", y la constitución limita la aplicación de estos "principios", como garantía individual, a las sentencias definitivas, en tanto que la legislación común, así como las de diversos Estados de la República, y el artículo 19 del Código Civil, actualmente en vigor en la Ciudad de México, autoriza que se recurra a los "principios generales del derecho" como fuente supletoria de la ley, para resolver toda clase de controversias judiciales del orden civil.

Pero las legislaciones de todos los países, al invocar los "principios generales del derecho", como fuente supletoria de la ley, no señalan cuáles sean dichos principios, lo que ha dado motivo para que los autores de derecho civil hayan dedicado conjuntamente su atención al estudio del problema, tratando de definir o apreciar lo que debe constituir la esencia o índole de tales principios. Los tratadistas más destacados del derecho civil, en su mayoría, admiten que los "principios generales del derecho" deben ser verdades jurídicas notorias, indiscutibles, de carácter general, como su mismo nombre lo indica, elaboradas o seleccionadas por la ciencia del derecho, mediante procedimientos filosófico jurídicos de generalización, de tal manera que el Juez pueda dar la solución que el mismo legislador hubiere pronunciado si hubiere estado presente, o habría establecido, si hubiere previsto el caso; siendo condición también de los aludidos "principios", que no desarmonicen o estén en contradicción con el conjunto de normas legales cuyas lagunas u omisiones

han de llenarse aplicando aquéllos; de lo que se concluye que no pueden constituir "principios generales del derecho", las opiniones de los autores, en ellas mismas consideradas, por no tener el carácter de generalidad que exige la ley.

En este sentido, los artículos 971, 973, 977, 991, 1005 y 1006 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, prevén que en el juicio oral civil se observarán, entre otros, los principios de inmediación, contradicción y concentración; además, que el Juez tendrá las más amplias facultades de dirección procesal, la necesidad de que dicho juzgador presida las audiencias, la facultad de ordenar la práctica de las pruebas y proponer a las partes acuerdos probatorios para decidir cuáles pruebas son innecesarias. En ese sentido, si se parte de la premisa de que el Juez tiene las más amplias facultades de dirección procesal y de desahogo de pruebas, la conclusión debe ser en el sentido de que también goza de la facultad que prevé el numeral 278 del código procesal local invocado, consistente en ordenar el desahogo de pruebas para mejor proveer, porque el invocado artículo 977 autoriza que en lo no previsto por el título relativo al juicio oral civil regirán las reglas generales del propio código en cuanto no se oponga a las disposiciones de dicho apartado especial, lo que no sucede, porque uno de sus principios reguladores es el de inmediación, caracterizado por el necesario contacto personal del Juez con el proceso, es decir, la más estrecha relación entre el resolutor y las partes, el objeto y los medios probatorios, con miras a fundamentar su fallo en las impresiones directamente obtenidas en el desahogo de las pruebas, y otro principio regulador lo es el de concentración, relativo a la utilización de los menos actos procesales posibles en aras de la economía del proceso. Derivado de lo anterior se concluye que, al estar autorizado el Juez para ordenar el desahogo de pruebas para mejor proveer, ello no se opone a la naturaleza del juicio oral civil.²⁴⁰

Si bien es cierto que el criterio jurisprudencial citado hace referencia a los juicios orales civiles, también es cierto que el Código de Procedimientos Civiles en cita, dispone claramente en sus numerales 55, 255, y 968.

Que, para la tramitación y resolución de los asuntos ante los tribunales ordinarios se estará a lo dispuesto por este Código, sin que por convenio de los interesados puedan renunciarse los recursos ni el derecho de recusación, ni alterarse, modificarse o renunciarse las normas del procedimiento (artículo 55), y que toda contienda judicial, principal o incidental, principiará por demanda, en la cual se expresaran, los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables (artículo 255), por lo que en todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título.

²⁴⁰ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación Registro Digital: 2020754 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 71, Octubre de 2019; Tomo IV; Pág. 3587, Civil. Clave o Número: I.14o.C.38 C (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *PRUEBAS PARA MEJOR PROVEER. SON ADMISIBLES EN EL JUICIO ORAL CIVIL (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO)*.

En referencia al tema planteado la Suprema Corte de justicia señala:

Que, de conformidad con el artículo 53 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal los Jueces de Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley. De donde se sigue, necesariamente, que la vía de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario tiene lugar cuando la demanda deriva de un contrato de esa naturaleza, el cual tiene, entre sus elementos, el uso o goce temporal de una cosa, en términos del artículo 2398 del Código Civil para la Ciudad de México.²⁴¹

Con base en el análisis y estudio de cada uno de los principios aplicables a los juicios especiales relativos a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, podemos inferir, que los mismos están destinados al menos en teoría, a hacer que el proceso sea más efectivo, ágil y justo para los litigantes. La preocupación por el valor de eficacia en el proceso, por su no duración excesiva, porque la solución sea acorde a la justicia y al ordenamiento, por hacer que todas las partes que intervienen en el proceso asuman con igualdad las cargas que supone su tramitación, es lo que marca el inicio de la paridad y armonía en el citado juicio.

3.4.4 Concepto que se propone.

Etimológicamente hablando, una controversia es una discusión de opiniones contrapuestas entre dos o más personas.²⁴²

En cierta forma en nuestro caso y para nuestra investigación, podemos señalar que las controversias del arrendamiento inmobiliario son:

“El desacuerdo o conflicto de interés entre las partes contratantes de un arrendamiento donde se pone a discusión o se disputa la oposición a las pretensiones del contrario.”

Es un desacuerdo, toda vez que, no hay un arreglo, ni unión conjunta de voluntades sobre algún tema en particular relativo a las obligaciones, circunstancias o remuneraciones previamente pactadas en el contrato de arrendamiento.

Es decir las partes no están conformes con las retribuciones obtenidas de su contraria en un contrato de arrendamiento, al ser distintas o no ser las previamente pactadas. Ejemplo de ello sería que, las instalaciones de servicios, como agua, luz o drenaje incumplan con alguna

²⁴¹ Registro Digital: 174317 Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXIV, Agosto de 2006; Pág. 2357, Civil. Clave o Número: I.7o.C.75 C Rubro (Título/Subtítulo): *VÍA DE CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. RESULTA IMPROCEDENTE CUANDO SE DEMANDA LA DEVOLUCIÓN E INTERESES DE LA CANTIDAD OTORGADA COMO GARANTÍA DE LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y NO SU OTORGAMIENTO.*

²⁴² Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española [en línea] <https://dle.rae.es/controversia>. [11-03-2023.]

de las características señaladas en el contrato. O bien que los pagos de la renta los realice el arrendatario en parcialidades o a destiempo de manera frecuente.

3.5 Concepto de tácticas dilatorias.

3.5.1 Gramatical

El diccionario de la Real Academia de la Lengua Española nos señala que la palabra táctica (s), proviene del latín *tacticus* y este del griego *taktikos*, que significa poner en orden o bien es el método o sistema para ejecutar o conseguir algo.²⁴³

Por otro lado el diccionario citado, nos indica que dilatorio (a), proviene del latín *Tardio dilatorius*. Y significa:

Es el hecho que causa una dilación o aplazamiento, tácticas dilatorias, y que sirve para prorrogar y extender un término judicial o la tramitación de un asunto²⁴⁴

En ese orden de ideas, las tácticas dilatorias serán, el conjunto de procedimientos, métodos o sistemas, que sirven para demorar, aplazar o prorrogar y extender un término judicial o la solución de un asunto, también de carácter judicial.

3.5.2 Doctrinal.

Señalamos al final del inciso anterior que, las tácticas dilatorias eran, el conjunto de procedimientos, métodos o sistemas, que sirven para demorar, aplazar o prorrogar y extender un término judicial o la solución de un asunto, también de carácter judicial. En este orden de ideas podemos mencionar que si el fin de toda táctica dilatoria es la demora o prorroga de un proceso, los diversos autores la han denominado impugnación, ya que en un sentido amplio se utiliza para designar tanto las inconformidades de las partes y demás participantes, contra los actos del órgano jurisdiccional como las objeciones que se formulan contra actos de las propias partes (la impugnación de documentos, por ejemplo).²⁴⁵

En el derecho procesal, sin embargo, se suele emplear la palabra impugnación para denominar la refutación de la validez o la legalidad de los actos procesales del órgano jurisdiccional. En si son los procedimientos a través de los cuales las partes y los demás sujetos legitimados combaten la legalidad o validez de los actos procesales o las omisiones del órgano jurisdiccional y solicitan una resolución que anule, revoque o modifique el acto impugnado o que ordene subsanar la omisión. Estos procedimientos inician con la interposición del medio de impugnación se desenvuelven a través de diversos actos y terminan con la resolución que sobre el acto o la omisión combatida dicte el órgano jurisdiccional que conozca de la impugnación.²⁴⁶

²⁴³ Cfr. Diccionario de la Real Academia de la lengua Española. [en <https://dle.rae.es/t%C3%A1ctico> [05-11-2022]].

²⁴⁴ *Idem*.

²⁴⁵ Ovalle Favela José, *op; cit.* p. 321.

²⁴⁶ *Idem*. p. 322.

Como podemos observar si bien no hay una expresión directa por parte de la doctrina que designe o defina a las tácticas dilatorias como tal, si se estudia, si comparamos las diversas figuras, recursos, incidentes y los medios de impugnación mencionados por los diversos autores, tales como son el recurso de reposición, la apelación, la nulidad de actuaciones, el recurso de inconformidad etcétera. Mismos que son la base de dichas prácticas dilatorias, ya que su interposición en muchos de los casos es meramente especulativa, inoperante, fraudulenta y con el firme propósito de alargar o retardar el procedimiento.

3.5.3 Legislativo.

En lo relativo a la normatividad y legislación vigente, y toda vez que el presente tema tiene una conexión directa con los temas vertidos referidos a los principios generales del derecho, los cuales fueron ya ampliamente explicados y analizados tanto en sus características, regulación y aplicación, nos permitimos no redundar más en el tema y remitir al amable lector a los temas respectivos (3.4.2. Principios que regulan el procedimiento y subsecuentes) para su debida comprensión, pues en ellos se expresó claramente la legislación aplicable.

3.5.4 Jurisprudencia.

En lo que concierne al tema de las tácticas dilatorias si bien es cierto que, la Suprema Corte de justicia no ha emitido de manera directa algún criterio que verse específicamente sobre el tema, el mismo si ha sido estudiado de manera comparativa, a través de otros criterios emitidos por el citado tribunal, ya mencionábamos en incisos anteriores los diversos principios generales del derecho, toda vez que las llamadas tácticas dilatorias tienen conexidad directa con los temas relativos a la observancia de formalidades procedimentales generadoras de seguridad jurídica, por un lado, y la agilización de las diligencias de notificación, emplazamiento, audiencias, y términos procedimentales por otro lado, tratando de impedir el uso de este tipo de prácticas o tácticas dilatorias por parte de los colitigantes. Ambos propósitos convergen en la satisfacción de dos diversas vertientes del proceso, el de la seguridad jurídica, por un lado, el derecho de audiencia y por el otro, el derecho a la administración de justicia pronta, completa e imparcial. Por ende, toda repercusión que redunde en la dilación del procedimiento, sobre lo cual obviamente carece de previsión expresa, debe atenderse a la finalidad de la legislación y a la normatividad vigente, adecuando su aplicación al caso concreto.²⁴⁷

²⁴⁷ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación Registro Digital: 176552 Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXII, Diciembre de 2005; Pág. 2669, Civil. Clave o Número: I.3o.C.517 C Rubro (Título/Subtítulo): *EMPLAZAMIENTO. EL ANÁLISIS DE SU VALIDEZ EN CASO DE EXISTIR OBSTÁCULOS FÍSICOS ATRIBUIBLES A LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDIÓ LA DILIGENCIA, REQUIERE MATIZAR LAS EXIGENCIAS DE SEGURIDAD JURÍDICA A FIN DE EVITAR EL USO DE TÁCTICAS DILATORIAS.*

3.5.5 Concepto que se propone.

Al citar el estudio del concepto gramatical, dimos un avance de lo que para nosotros es el concepto de tácticas dilatorias y lo expresamos de la siguiente manera:

Las tácticas dilatorias son el conjunto de procedimientos, métodos o sistemas, que sirven para dilatar, aplazar o prorrogar y extender un término judicial o la solución de un asunto, también de carácter judicial.

Ahora bien cuando hablamos de táctica, nos referimos a un método específico con el que podemos alcanzar un objetivo. En cuanto a la práctica el ámbito jurídico, en un área determinada es elegir el método adecuado para un fin determinado.

Dicho de otro modo, al hablar de tácticas, nos referimos a las metodologías, sistemas, técnicas, y demás situaciones posibles para obtener un resultado, generalmente a partir de la evaluación de las condiciones del asunto en particular, conocimiento del tema, medios de prueba con los que se cuenta (documentos, testimonios, peritajes fotografías, fonografías y toda prueba útil etc.) que sirva para fortalecer nuestro dicho y obtener a nuestras pretensiones, así, como valorar los medios probatorios y las fortalezas y debilidades con los que cuenta nuestro adversario, y la habilidad de ambos contendientes (abogados) para aplicar los mismos en el momento oportuno.

Así, hay táctica en numerosos contextos distintos, pero siempre con el mismo sentido. Quien se especializa en una táctica, por ejemplo, aprende a aplicar un método específico para algo, pero quien sabe de tácticas dispone de muchos métodos posibles para enfrentar una situación determinada. Desde luego llegamos al punto en que debemos diferenciar las tácticas de un abogado y las estrategias del mismo para obtener aquello que desea o requiere en un juicio, por lo que podemos señalar que son dos términos a menudo empleados indistintamente, pero cuyos sentidos son fácilmente diferenciables. Como hemos visto, una táctica es un método para obtener un resultado, generalmente aplicable a lo concreto, a lo perceptible.

En cambio, una estrategia es un plan, una forma de aplicar un conjunto de nociones preconcebidas, las cuales pueden ser, en sí mismas, tácticas. De este modo, las estrategias suelen ser globales, integrales, completas, mientras que las tácticas suelen ser concretas y puntuales.

Es posible que debamos, por ejemplo, aplicar un conjunto de tácticas para cumplir con lo que dicta una estrategia. Por otro lado, si nuestra estrategia falla, es posible improvisar algunas tácticas que nos den el tiempo de pensar un nuevo plan: tácticas de distracción, en ese caso.

En el contexto de la práctica jurídica es común hablar de tácticas para referirse a los métodos empleados por los distintos juristas, letrados y juzgadores para lidiar con una situación en base a sus propias capacidades. Así, diferentes tácticas pueden formar parte de una estrategia legal, y los abogados podrán emplearlas a discreción.

Por ejemplo: en un procedimiento judicial como lo es el de controversias del arrendamiento inmobiliario, cada representante legal posee una estrategia definida de antemano y que tiene que ver con sus fortalezas y debilidades, así como las de sus rivales. Pero cada uno de ellos conoce algunas tácticas individuales y dependiendo de la ocasión, podrán ponerlas en práctica, como es la aplicación de recursos legales para dilatar un proceso tomando en consideración las situaciones dadas.

En el ámbito legal la táctica constituye una disciplina en sí misma, parte de la estrategia para la solución de un conflicto y en este caso tiene que ver con el uso de los medios de acción necesarios para vencer al rival en una contienda jurídico legal, o sea, en la resolución de una controversia.

Para ello, el abogado al formular una táctica toma en consideración las situaciones dadas: la situación del cliente, sus recursos disponibles, la posición de la contraparte, y dispone por ende del propio conocimiento de una manera específica.

En resumen Las tácticas son respuestas puntuales, son los métodos puestos en práctica ante una situación determinada, como parte de una planificación mayor o sea, la estrategia. Por ejemplo, una estrategia en una controversia del arrendamiento inmobiliario puede incluir tácticas agresivas poco ortodoxas (competencia desleal), como son la aplicación constante de recursos que dilatan el procedimiento y retardan su resolución.

CAPITULO IV. LA DECADENCIA DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN, UNA PUERTA ABIERTA A LAS TÁCTICAS DILATORIAS EN LOS PROCESOS DE LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA CASA HABITACIÓN.

4.1 El contrato de arrendamiento y la tácita reconducción en la legislación mexicana vigente.

Uno de los contratos más utilizados en nuestro medio, pero que a la vez genera múltiples problemas de carácter jurídico, es el arrendamiento. Y esto se debe a varios motivos, entre los que podemos señalar:

1.- Por un lado, la imprecisión en la redacción de las cláusulas incorporadas, así como a la omisión de algunas estipulaciones fundamentales para reglamentar debidamente sus efectos, esto a consecuencia del desconocimiento de la legislación, ignorancia o bien la inexperiencia en la realización de este tipo de contratos, por parte de los contratantes (arrendador y arrendatario), quienes lo realizan con cláusulas o condiciones de manera incorrecta y sin la debida asesoría legal en la mayoría de los casos o bien por que los efectúan abogados o asesores legales inexpertos o con carencia de conocimiento.

Ejemplo de ello, es el hecho de que, no en pocas ocasiones en la práctica nos percatamos, que se utilizan machotes de papelería, los cuales no cumplen con las disposiciones vertidas en los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles aplicables en la Ciudad de México, pues, ya son obsoletos, o bien por qué no se encuentran al día en lo relativo a la normatividad vigente, o simplemente están mal elaborados. Y por otro lado,

2.- Tenemos a las disposiciones legales, que en muchas de las ocasiones, resultan imprecisas en su aplicación, ya que son antiguas, arcaicas, incoherentes, difusas o imperfectas, lo que genera lagunas y vacíos legales. Un ejemplo de ello es la figura denominada tácita reconducción, que a nuestro modo de ver la misma ha sido superada, ya que ha dejado de cumplir con la función para la cual fue creada, que era la protección del arrendatario en el contrato locativo en el antiguo Derecho Privado Romano y su constante aplicación en las posteriores legislaciones Españolas, así como su llegada y aplicación a nuestro Derecho mexicano, todo esto sin grandes cambios o modificaciones de fondo.

En cuanto a su estudio, la tácita reconducción que es y que genera la continuación renovada de la relación arrendatario – arrendador, al cumplirse el plazo establecido en el contrato primigenio y si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de darlo por terminado, ha generado mayores conflictos que beneficios imponiendo cargas extras al arrendador de las anteriormente pactadas en el contrato base, lógico es que cuando el locatario desea recuperar su bien debe cumplir con las disposiciones legales previamente impuestas, pero si su contraparte lejos de devolver el bien de buena manera y a la brevedad, se niega o deja de cumplir con las obligaciones a las cuales se comprometió, obligará al arrendador a llevar acabo el juicio de arrendamiento, hoy denominado y relativo a las controversias del arrendamiento inmobiliario, todo esto en detrimento de su patrimonio, economía, bienestar.

Aunado a lo anterior, la extensa variedad y cantidad de conflictos y controversias generadas por y entre los particulares, a su vez incrementa en manera desmedida la ya de por si sobre carga de trabajo en los Juzgados en Materia Civil de la Ciudad de México en perjuicio de la sociedad misma.

Por lo tanto a lo largo del análisis respectivo, en el presente capítulo trataremos de demostrar el hecho de la decadencia de la tácita reconducción, su inoperatividad y los efectos negativos que genera.

En este orden de ideas, tenemos que, las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir propósitos. En ocasiones, sus objetivos de protección a ciertos grupos pueden, si no se ajustan tener efectos contrarios a sus objetivos.

Esto es especialmente cierto en materia de arrendamiento, no solamente en cuanto a la regulación sustantiva, como es en el caso del contrato de arrendamiento y la tácita reconducción, sino también como consecuencia de los procedimientos para dirimir controversias entre arrendador y arrendatario.

Como hemos señalado, el contrato de arrendamiento obliga recíprocamente a las partes a efectuar las obligaciones pactadas y estipuladas en el mismo, y una de estas obligaciones es la relativa precisamente, a cumplir con la temporalidad, es decir entregar el bien motivo del arrendamiento en el plazo fijado para el tiempo de su duración. El cual una vez concluido, da paso a la extinción del acuerdo de voluntades, pero también abre la posibilidad a su prórroga. Desde luego si es aceptada la prórroga el contrato continuara vigente y con todos sus efectos legales.

Así tenemos que, la prórroga es un derecho del inquilino, el cual solo podrá ser ejercido por una única ocasión por disposición legal. Sin embargo una vez concluido el plazo de esta, y si el arrendatario continúa con el uso y goce del bien arrendado sin oposición por parte del arrendador operara la tácita reconducción, y a consecuencia de esta el contrato de arrendamiento que era por tiempo determinado se volverá por tiempo indeterminado.

Sin embargo, es común que los arrendatarios cuando el pacto locativo se vuelve por tiempo indeterminado dejan de cumplir a detalle con sus obligaciones o no realizan el pago de servicios o se atrasen en el pago de los mismos, lo que constriñe al arrendador a seguir una serie de pasos con tal de recuperar para sí su propiedad y obligar al arrendatario a cumplir con lo pactado en el contrato arrendaticio, ya que en virtud de este, el uso y goce temporal corresponde al arrendatario.

Es precisamente en estos casos que el ordenamiento jurídico otorga a los particulares un medio que sirva para actuar en el Derecho objetivo cuando los particulares no cumplan espontáneamente con sus disposiciones normativas, dicho medio o instrumento es el proceso judicial, que en la Ciudad de México y de conformidad con el Código de procedimientos Civiles para esta urbe, es conocido como “De las Controversias del Arrendamiento Inmobiliario”.

Es preciso mencionar al respecto que, en la actualidad y a través de la practica hemos observado que un proceso civil en tribunales en materia de las controversias del arrendamiento inmobiliario, debe cumplir con un sin número de requisitos procesales para llegar a la resolución, lo que significa, en promedio, que un litigio de arrendamiento dure casi

cuatro años, si tomamos en cuenta los momentos procesales, desde la presentación de la demanda, hasta la revisión del amparo y su ejecución.

Evidentemente esto repercute en el ánimo de los arrendadores y propietarios, quienes en muchas ocasiones se arrepienten y dejan de rentar, lo que trasciende y afecta el fomento a la vivienda que tanta falta hace en nuestra Capital.

Evidentemente esta situación es generada por la burocracia administrativa y engorrosa, la falta de aplicación de la ley de manera oportuna o bien su inexacta aplicación, ya que como se ha demostrado en la práctica, no se protegen los intereses tutelados por la ley, no hay una justicia pronta y expedita, tal y como lo establece y demanda el artículo 17 constitucional.

Asimismo por las características de la normatividad no es posible realizar arrendamientos por periodos cortos, lo que ocasiona que muchas de las veces no se cumpla con el contrato, dejando en estado de indefensión al arrendador.

Es por ello que las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tenido efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento del arrendador, que dada su buena fe, requiere demandar disposiciones legales extraordinarias y efectivas.

Así tenemos que un alto porcentaje de estos conflictos son originados a partir de la entrada en vigor de la tácita reconducción, figura jurídica impuesta legalmente por nuestra legislación sustantiva civil (artículo 2487 del Código Civil vigente para la Ciudad de México).

Desde luego, la aplicación de la disposición en comento, implicará la tramitación y realización de los diversos requerimientos legales y cargas procedimentales al casero y a los cuales hemos estado haciendo alusión.

En este sentido, la recuperación del bien inmueble arrendado, por parte del arrendador, es un martirio, una pérdida excesiva de tiempo, un desgaste personal, económico y patrimonial, claramente tenemos que la tácita reconducción es obsoleta pues protege y fomenta un derecho inequitativo para el arrendador y en beneficio extremo y excesivo para el locatario.

Este tipo de situaciones que en la mayor parte de los casos son provocadas por el mismo arrendatario con el fin de permanecer el mayor tiempo posible en una localidad arrendada y sin pagar renta a través del uso de tácticas dilatorias ha crecido, en nuestra Ciudad, incrementando en gran medida los asuntos relacionados a esta materia, provocando una sobrecarga de trabajo de los tribunales, llegando a la inoperatividad de los mismos, como se ha señalado con anterioridad.

4.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En apartados anteriores mencionamos los principios que rigen el procedimiento civil, y entre ellos el relativo a las controversias del arrendamiento inmobiliario, con respecto al uso de casa habitación, en el análisis respectivo señalamos varios artículos y disposiciones constitucionales, los cuales en el presente apartado serán tratados un poco más a fondo evidenciando su aplicación al tema materia de la presente investigación.

Así tenemos que, en las generalizaciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su:

Artículo 4º... que, toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Este artículo como podemos observar, contiene diversos derechos y garantías, unos individuales y otros típicamente sociales. Los primeros se refieren a la garantía de igualdad entre el varón y la mujer. El origen de esta disposición busca evitar que la mujer quede sujeta a restricciones por razón de su género. Por supuesto, con independencia de su objeto original, este texto tiende también a impedir cualquier trato desigual o discriminatorio contra el hombre en caso de que pretenda darse.

Por otro lado se incluyen también derechos de carácter social, como la protección de la institución familiar, el derecho a la alimentación, a la salud, a la vivienda digna, al medio ambiente adecuado, al acceso a la cultura, al disfrute de los bienes y servicios que presta el Estado en la materia, así como al ejercicio de los derechos culturales y a la satisfacción de las necesidades de la niñez

En principio debemos señalar que el numeral en cita es basto en cuanto a la protección de los derechos que regula, pero para los fines de la presente investigación, la parte que nos interesa analizar es la respectiva al derecho humano a la vivienda digna. Así tenemos que en el texto constitucional se refiere a familias y no a los individuos; en segundo lugar no se establece la obligatoriedad del Estado de garantizar este derecho, como se asienta en el mismo artículo refiriéndose al derecho a la alimentación, a un medio ambiente sano o al agua; y en tercer orden no menciona los mecanismos de defensa de este derecho que garanticen su exigibilidad.

Se pudiera suponer la imposibilidad para el Estado de proveer habitación a todos los mexicanos, y el hecho de establecer en el texto constitucional que el Estado garantizará este derecho, originaría un caos al momento de que los ciudadanos reclamen este.

Sin embargo, con respecto a esta idea, el Comité de Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ha establecido criterios en los cuales no se debe confundir entre garantizar el derecho a la vivienda con el de construir y entregarle viviendas a todos.

Dice: “El derecho a una vivienda adecuada no exige que el Estado construya viviendas para toda la población. Una de las ideas erróneas más frecuentes vinculadas al derecho a una vivienda adecuada es que requiere que el Estado construya viviendas para toda la población, y que las personas que carecen de vivienda puedan pedirla automáticamente al gobierno. Si bien la mayoría de los gobiernos participan en cierta medida en la construcción de viviendas, el derecho a una vivienda adecuada

evidentemente no obliga al gobierno a construir el parque de viviendas para toda la nación”.²⁴⁸

Estas normas, llamadas programáticas, definen un programa de acciones que el Estado debe realizar para satisfacer estos derechos, los cuales no pueden ser exigidos de modo directo por los particulares.

Se comprende, asimismo, que una familia no puede exigir que se le entregue una casa con base en esta disposición, pero tampoco deben considerarse como declaraciones sin valor normativo. En casos concretos pueden y deben dar lugar a reclamaciones específicas; ejemplo, si mediante prácticas financieras abusivas, como los aumentos desproporcionados de las tasas de interés, se pretende despojar de su vivienda a una familia, debería ser admisible demandar al Estado acciones que impidan tal despojo, con base en este precepto. Este tipo de artículos se estiman como una orden que el Poder Constituyente da al Poder Legislativo para que atienda determinadas necesidades sociales; por eso, al hablar de la vivienda como un derecho de las familias, señala que “la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios”.

Por ese motivo, el Poder Judicial debe jugar un papel central en el proceso de dar contenido efectivo a estas normas constitucionales, incluso mediante la admisión de demandas colectivas, a la manera de las acciones de clase o *class actions* previstas en el art. 17, en las que grupos sociales puedan obtener del Estado la realización de acciones legislativas y la asignación de recursos presupuestarios destinados a programas de vivienda, de combate contra el hambre, de salud, de promoción del deporte o de protección al ambiente.²⁴⁹

En otras palabras, si bien es cierto que el derecho a la vivienda es considerado como un derecho humano, inalienable a toda persona, y que el mismo debe ser protegido y garantizado por el Estado, También es cierto que este cumple con su obligación con el simple hecho de tomar y crear las medidas necesarias para prevenir la falta de un techo, prohibir los desalojos forzosos, luchar contra la discriminación, centrarse en los grupos más vulnerables y marginados, asegurar la seguridad de tenencia para todos y garantizar que la vivienda de todas las personas sea adecuada.

Sin embargo, el disfrutar de una vivienda como derecho no se satisface con el mero acto de contar con un cobijo para protegerse de los elementos naturales que puedan convertirse en una amenaza. Sino que debe considerar mínimos de bienestar que les permitan a las personas su desarrollo.

En este sentido, la Ley de Vivienda publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 27 de junio de 2006, que es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los

²⁴⁸ ACNUDH, ONU Hábitat, *El derecho a una vivienda adecuada*, Ginebra, ONU, 2010, p. 4. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>. [21-03-2023]

²⁴⁹ Andrade Sánchez, Eduardo, *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada*, Colección Leyes Comentadas, 3ª. ed, Oxford, México, 2016. p.p. 22, 23.

Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda, señala que sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa (artículo 1o. de la ley en cita).

Por otro lado el artículo 2o. de la misma ley, nos da la definición de vivienda digna y nos dispone:

ARTÍCULO 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

En este orden de ideas y según consideraciones del Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, para que una vivienda sea adecuada, debe reunir como mínimo siete criterios, tales como:

- Seguridad de su tenencia, es decir que sus ocupantes cuenten con la protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, o bien, que cuente con agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
- Asequibilidad, en el entendido que permita el disfrute otros Derechos Humanos.
- Habitabilidad, que garantice la seguridad física, proporcione espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
- Accesibilidad, o más bien, considere las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
- Ubicación, que ofrezca acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales y no esté ubicada en zonas contaminadas o peligrosas; y por último,
- Adecuación cultural, pues debe respetar la expresión de la identidad cultural.²⁵⁰

²⁵⁰ ACNUDH, ONU Hábitat. *op cit.*

Como podemos observar las disposiciones señaladas son concurrentes con las disposiciones preceptuadas en los numerales 2448, 2248 A, y 2248 B, del Código Civil para la Ciudad de México.

En resumen, el Estado tiene la obligación de respetar, proteger y desarrollar acciones que permitan a las personas disponer de una vivienda adecuada, su adquisición no debe ser excesiva de tal manera que las personas puedan acceder a un lugar donde vivir sin comprometer la satisfacción de otras necesidades. Desde luego, el derecho a la vivienda pretende dar satisfacción a la necesidad que tiene toda persona de tener un lugar adecuado para vivir. Es considerado como un derecho inalienable al individuo.

Es concebido también, como el resguardo del ser humano y de su familia que actúa como plataforma para su desenvolvimiento e influye en su progreso individual y colectivo.²⁵¹

Tener una vivienda es una condición indispensable para sobrevivir y desarrollarse como ser humano en términos de seguridad, autonomía e independencia.

En este sentido, Nuestra Carta Magna dispone:

Artículo 17. Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho. Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales. Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.

En efecto el numeral transcrito, garantiza el derecho de acceso a la justicia, es decir, la posibilidad de acudir ante un Juez para que resuelva un problema de carácter legal entre particulares o para que el Estado castigue a quien ha cometido un delito y lo obligue a reparar el daño causado. De esta manera, no se permite que cada quien pretenda, por sus propios medios, ejercer violencia para reclamar su derecho, por ejemplo para que se le pague una deuda o se le indemnice por los daños o perjuicios que se le hayan ocasionado. El Estado surge precisamente como un instrumento para hacer valer la justicia en nombre de toda la comunidad; cada uno de sus miembros renuncia a imponer el respeto a su derecho por la fuerza propia, a fin de que la única violencia legítima sea ejercida por la autoridad estatal. La aspiración de que los tribunales estén expeditos, es decir, sin obstáculos para el ejercicio ágil de su función, no se ha alcanzado plenamente y se dan rezagos que contravienen el espíritu de este precepto. El servicio de la justicia no debe costar nada a los interesados; empero, algunos gastos, como los que se tienen que cubrir para sacar copias de documentos, no quedan incluidos en esta gratuidad. Las acciones colectivas, conocidas en el derecho

²⁵¹ Velásquez de la Parra, Manuel, *El derecho a la vivienda, Aspectos jurídicos de la vivienda*, Cuadernos del Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, UNAM, Año IV, No. 18. Sep.- Dic, 1991, p. 477.

estadounidense como *class actions*, sirven para defender intereses difusos en los cuales es posible que una persona no demuestre un interés jurídico específico, pero como miembro de un grupo sí pueda resentir una afectación por fenómenos que atentan contra derechos sociales, como el derecho a la salud o a un medio ambiente sano, o contra derechos que corresponden a una categoría de personas, como los consumidores o los usuarios de servicios bancarios. De estas acciones solo pueden conocer los jueces federales y su regulación se encuentra en el Código Federal de Procedimientos Civiles. El cobro de deudas civiles, esto es, que derivan de acuerdos entre particulares, como el uso de una tarjeta de crédito o un contrato de arrendamiento, o bien que surgen de acciones involuntarias que no constituyan delitos, como que una rama de un árbol de un predio dañe la casa del vecino, no pueden dar lugar a que se recluya a alguien en prisión.²⁵²

En suma todo individuo, en nuestro país sin importar su condición social, estado civil, raza, religión, nivel socioeconómico y cultural está protegido por la Constitución y los tratados internacionales a los que México está suscrito y dentro de este resguardo se encuentra el derecho a gozar de una vivienda digna y decorosa que cumpla con todas las normas de seguridad e higiene como ya se mencionó, pero además, debe gozar de esta con la debida protección jurídica, protección que debe garantizar su propiedad, posesión detentación, uso y goce, no pudiendo ser interrumpida, a menos que se sigan los procedimientos previamente establecidos en la normatividad vigente para el caso de controversias del arrendamiento inmobiliario, si hablamos de titulares o dueños de los inmuebles un ejemplo sería la perturbación de su propiedad por el delito de despojo, por otro lado si hablamos del poseedor de una vivienda, derivado de un contrato de arrendamiento este no puede ser molestado por el dueño o titular del derecho, sino sigue previamente el proceso relativo a las controversias del arrendamiento inmobiliario y obtiene una resolución favorable a sus intereses.

4.2 Código Civil para la Ciudad de México.

4.2.1 Análisis dogmático, de la Institución de la tácita reconducción en la actualidad y su aplicación a los arrendamientos destinados al uso de casa habitación.

En la presente indagación, se ha desarrollado un panorama sistemático y abreviado de los aspectos más relevantes de la dogmática jurídica en el pensamiento actual relativo al tema del contrato de arrendamiento, específicamente al que se refiere a los inmuebles destinados a casa habitación, tales como son las interpretaciones gramaticales, doctrinales, legislativas, normativas y jurisprudenciales, mediante un método de interpretativo de las leyes, que se apoya en el sentido de las palabras de estas y su contenido material sustancial.

Así mismo se ha desarrollado conjuntamente bajo una perspectiva teórica analizando las formas en como la dogmática jurídica actúa dentro del campo relevante de los conflictos en materia de controversias del arrendamiento inmobiliario. Ahora bien dentro del presente estudio no solo hablamos del Contrato de arrendamiento, sus características, elementos,

²⁵² Andrade Sánchez, Eduardo *op; cit*, p. 53.

requisitos, y normatividad, sino que vamos más allá, en este sentido abordamos el estudio de una figura secundaria pero concatenada al mismo contrato, hablamos de la figura denominada como tácita reconducción que como hemos descrito es accesoria al contrato citado, desmembramos a lo largo de los capítulos e incisos relativos las características, elementos requisitos y fundamentos para su aplicación.

Es decir hemos analizado hasta ahora ambas figuras (contrato de arrendamiento y tácita reconducción), de acuerdo al derecho prescrito en La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Código Civil, y en el Código de Procedimientos Civiles, aplicables en la Ciudad de México, leyes, tratados, precedentes judiciales, donde el objeto principal es el conocimiento directo de las mismas en su aspecto regulatorio.

Y por otro lado se ha obtenido conocimiento a partir de lo que se dice a cerca de estas, mediante la opinión y proyección de ideas de los diversos juristas, que conforman la doctrina jurídica.

4.2.2 La regulación de la temporalidad (plazo), en los artículos 2478, 2484, 2487 del Código Civil para la Ciudad de México.

Con anterioridad ya hemos hecho mención de este tema, en los apartados correspondientes, sin embargo nos permitimos especificar con mayor claridad dichos apartados, tratando en todo momento de no ser redundantes.

Es por eso que la temporalidad relativa al plazo de duración de los contratos de arrendamiento inmobiliario destinados a casa habitación se encuentra reglamentada en el Código Civil de aplicación para la Ciudad de México. Los artículos 2478, 2484 y 2487, establecen que en todos los contratos de arrendamiento donde no se haya estipulado que son por tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito de manera fehaciente dado a la otra parte, con treinta días hábiles de anticipación si el predio es urbano y un año si es rustico, de comercio o de industria.

En caso de que el arrendamiento se haya convenido por tiempo determinado y llega el día prefijado y el arrendatario continua sin oposición en el uso y goce del bien alquilado, continuara el arrendamiento por tiempo indeterminado y el arrendatario estará obligado a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato, y cualquiera de las partes puede solicitar la terminación del contrato.

Las obligaciones contraídas por un tercero – fiador – con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento cesan al término del plazo determinado salvo convenio en contrario.

Así tenemos que concluido el contrato de arrendamiento por tiempo determinado, si las partes no se opusieran a su continuación opera la tácita reconducción del mismo, lo que significa que se extiende en su temporalidad la vigencia del arrendamiento y se prolonga por tiempo indeterminado y cualquiera de las partes, en el momento en el que lo estime conveniente, puede solicitar su terminación siempre y cuando se lo comunique a la otra parte en los

términos señalados en el primer párrafo. Y para evitar que opere la tácita reconducción a favor de la parte arrendataria, la demanda de terminación debe presentarse dentro de los diez días naturales siguientes al plazo en que feneció el arrendamiento.

En el plazo de diez días naturales concedidos al arrendador para oponerse a la tácita reconducción del arrendamiento por tiempo determinado, no debe incluirse el último día de vigencia del contrato, sino que dicho lapso debe computarse a partir del día que sigue a la fecha en que feneció la relación contractual pues resulta jurídicamente inaceptable obligar al arrendador a reclamar la terminación de un contrato que toda vía no concluye.

En consecuencia si al vencimiento de un contrato el inquilino continua ocupando el inmueble objeto del arrendamiento sin que el arrendador se oponga jurídicamente a ello, opera la tácita reconducción del contrato celebrado y se convierte en indefinido a partir del día siguiente en que concluyo el término pactado para la vigencia del arrendamiento, por lo que queda a cargo del arrendador la obligación de dar aviso a la arrendataria de la terminación del contrato, esto es, como hemos dicho, previo aviso por escrito, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación si el predio es urbano y un año si es rustico de comercio o de industria.

Por otro lado por su uso recurrente por las personas, el arrendamiento es un contrato con claras connotaciones sociales por ello cuenta con una extensa y especial regulación normativa en nuestro Código Civil en comento. En este caso a diferencia de cualquier otro contrato este no concluye al simple vencimiento del plazo del arrendamiento, el arrendatario permanece en uso del bien. Sin embargo, tal continuación no es para siempre, pues la propia norma, antes citada, precisa que dicha continuación, es hasta que, el arrendador solicite su devolución.

Del texto de la propia legislación se evidencia, solicitada la devolución del bien arrendado por el arrendador cesa la continuación del arrendamiento, de lo que se concluye que en adelante no existirá arrendamiento vigente.

Vencido el plazo del contrato o realizado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir la devolución y a cobrar la penalidad convenida o en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no atañera la continuación del arrendamiento

4.2.2.1 De la continuación del arrendamiento.

Nuestra legislación, civil sustantiva, permite la continuación de un contrato por dos vías sin necesidad de volver a celebrarlo.

- 1.-Puede provenir de las estipulaciones o cláusulas pactadas en el contrato mismo, donde las partes dan la opción de continuar sin previo aviso. O
- 2.- Puede darse por imposición legal, como es el caso de la legislación civil en la Ciudad de México, donde la ley que regula la materia indica que la relación jurídica permanece 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, es decir, opera la tácita reconducción y continuará el arrendamiento.

En cuanto a la temporalidad pasará de ser un contrato de tiempo determinado a uno 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 primario; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación en los términos señalados por el artículo 2478, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2487, ambos del Código Civil aplicable en la Ciudad de México.

El numeral citado, indica que debe darse el aviso de terminación de la relación contractual, donde el arrendador hace saber al arrendatario su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento que los une.

Siendo una obligación del arrendador, la cual debe realizar por escrito, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación si el predio es urbano y un año si es rustico de comercio o de industria.

En términos generales podemos señalar que, si al vencimiento del plazo, en un contrato y su prórroga, si esta fue pactada y realizada por única ocasión, el inquilino continua ocupando el inmueble objeto del arrendamiento sin que el arrendador se oponga jurídicamente a ello, opera en su favor la tácita reconducción. Y en cuanto a su vigencia, se convierte de ser por tiempo determinado a un pacto locativo de tiempo indeterminado, a partir del día siguiente en que concluyo el término entablado para la eficacia del mismo.

Es importante señalar que el aviso al cual hemos hecho referencia, es un requisito de procedibilidad.

Ahora bien en que radica la importancia de dicho requisito de procedibilidad.

De conformidad con el criterio federal “ARRENDAMIENTO EL PREVIO AVISO DE SU CONCLUSION ES ELEMENTO DE LA ACCION DE TERMINACION DEL”. Consultable en la página 36 del Semanario Judicial de la federación, Tomos 91 – 96, Sexta Parte Materia Civil, Séptima Época y registro 253355, que indica:

Conforme al artículo 2487 del Código Civil, si después de terminado el arrendamiento, continua el arrendatario sin oposición en el uso y goce del predio, el contrato continua por tiempo indefinido, es decir se reconduce, concluyendo, conforme al artículo 2478 del mismo Código, a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso a la otra, de modo que no debe atenderse a que el arrendamiento se venció en su fecha para tenerlo por terminado, sino que debe darse ese aviso, por ser este un elemento de la acción de terminación de un arrendamiento de tiempo indefinido.

En efecto, para la continuidad del contrato de arrendamiento, una vez que ha concluido el término pactado, así como el plazo de su prórroga, basta y sobra con que las partes sigan cumpliendo con sus obligaciones, es decir que el arrendador continúe

permitiendo el uso y goce del bien arrendado sin oposición alguna al arrendatario y este continúe pagando las rentas así como las obligaciones a las que se sujetó.

Toda vez que por disposición legal el contrato de arrendamiento continuará al operar la tácita reconducción impuesta por el mismo cuerpo legislativo, con la salvedad de que este podrá ser concluido por cualquiera de ellas en el tiempo que estime necesario, previo aviso, el cual es preciso realizar para poder ejercitar la acción de terminación, de lo contrario esta no fructificara pues como se ha señalado es un requisito de procedibilidad infranqueable para la parte interesada.

4.2.2.2 De los plazos legales Máximos.

Nuestro cuerpo legislativo local, permite que la duración de un contrato de arrendamiento, sea libremente pactada por las partes, sin embargo señala, que para aquellos inmuebles destinados al uso de casa – habitación La duración mínima de todo contrato de arrendamiento será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que podrá ser prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2448 C, del Código Civil para la Ciudad de México. Por otro lado el citado cuerpo legislativo en la actualidad no señala un plazo máximo de duración, así que, las partes podrán fijar el que estimen pertinente a sus intereses, generalmente y en la práctica los acuerdos son pactados a cinco años, pudiendo eventualmente prorrogarse hasta por un año más, a voluntad del arrendatario, sin embargo y de acuerdo al principio de la voluntad de las partes, los contratos de arrendamiento por acuerdo expreso pueden durar por más tiempo, y si no se fija termino la duración del mismo será indefinida, como, sea mencionado con regularidad, este podrá ser concluido por cualquiera de las partes en el momento que lo estime pertinente.

4.2.2.3 Requisitos para que se dé y opere la tácita reconducción.

Con anterioridad en el subtema 3.2 de la presente investigación, señalamos y analizamos los criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, donde conocimos que los requisitos para que opere la figura de la tácita reconducción son:

- a) La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato; y,
- b) La falta de oposición del arrendador al respecto; oposición que, en su caso, debe realizarse dentro de los diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato

Por lo que, la relación entre el arrendador y el arrendatario en un pacto locativo, entra en tácita reconducción

Si transcurren más de diez días desde que termino el contrato inicial o bien su prorroga si esta fue acordada, y si en ese lapso suceden estas dos cosas:

- a) Que el inquilino permanezca en el uso y goce de la vivienda materia del arrendamiento, es decir que no lo haya desocupado, que no haya entregado las llaves y que continúe cumpliendo con las obligaciones señaladas en el pacto locativo.
- b) Que el arrendador, no requiera al inquilino la entrega y desocupación del bien arrendado, dentro del plazo señalado de diez días, posteriores a la terminación del contrato de alquiler. De conformidad con este requisito, el arrendador debe abstenerse de solicitar la entrega y desocupación del bien, ya sea mediante requerimiento extrajudicial o judicial, por lo que no debe ejercitar ninguna acción de terminación de contrato o bien informar vía jurisdicción voluntaria su deseo de dar por concluido el contrato locativo.

Por lo tanto, la tácita reconducción entrara en vigor cuando el inquilino permanezca en la vivienda después de transcurrido el plazo de diez posteriores a la finalización del termino pactado en el contrato arrendaticio, siempre y cuando durante ese plazo el arrendador no le manifieste que desea que le devuelva la vivienda.

4.2.2.4 La prórroga legal forzosa.

Es aquella que permite que el inquilino, sea cual fuera el tiempo de duración pactado en el contrato, opte por aplazar su duración, prórroga que debe respetar el arrendador. Así de conformidad con la disposición plasmada en el artículo 2448 C, del Código Civil vigente de aplicación en la Ciudad de México, expresamente menciona:

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

Al respecto debemos señalar, que la prórroga a la que se hace referencia:

- 1.- Se encuentra expresamente regulada en el numeral en comento, es forzosa y obligatoria (no voluntaria) para el arrendador.
- 2.- La prórroga es un derecho especial y exclusivo del arrendatario, donde no interviene la voluntad del arrendador.
- 3.- Es un derecho irrenunciable, establecido y reconocido dentro de las disposiciones de orden público e interés social y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, de conformidad con el artículo 2448 del Código Civil mencionado.
- 4.- Por disposición legal, para que el arrendatario pueda ejercer su derecho a la prórroga de un contrato de arrendamiento, debe estar al corriente en el pago de las rentas, sin embargo y de conformidad con el principio de la libertad contractual, la disposición señalada también es permisible y dota a las partes de la facultad de poder prorrogar el convenio aun cuando el arrendatario no se encuentre al corriente en el

pago de rentas, si así lo estipularon en el contrato de arrendamiento, pues es claro el legislador al señalar: “salvo convenio en contrario”.

4.2.2.5 Del consentimiento del arrendador para la operación de la tácita reconducción.

En incisos previos señalábamos que uno de los requisitos para que operara la tácita reconducción, era precisamente el consentimiento del arrendador y su deseo de continuar con la relación contractual, expresando su voluntad de manera tácita, mediante la permisividad del uso y goce del bien materia del arrendamiento, mediante actos o hechos indubitables, es decir aquellos de los que no puede dudarse, y que como consecuencia acarrearán la renovación del contrato locativo.

Por lo que, todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación y realizar actos de oposición traerían como consecuencia la destrucción de la presunción del consentimiento impidiendo la entrada en vigor de la tácita reconducción.

Luego entonces, tenemos que el arrendador al consentir mediante la voluntad expresada de manera tácita en un contrato de arrendamiento, se vincula jurídicamente en una relación contractual renovada con el inquilino, al entrar en vigor la tácita reconducción.

4.2.2.6 Los efectos de la tácita reconducción frente a terceros.

En lo relativo a la tácita reconducción lo que ocurre, es que, una vez que entra en vigor, nace una nueva relación contractual, cuyas cláusulas serán las mismas que el contrato primigenio, excepto en cuanto a la duración que ya hemos visto que viene de la fórmula de ser un contrato por tiempo determinado a pasar a ser un contrato por tiempo indeterminado, en este sentido el Código Civil en la parte final de su artículo 2487 expone que:

ARTICULO 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 del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

En este sentido tenemos que, una vez concluido el plazo de duración pactado en el arrendamiento primario, este se extingue en su totalidad incluyendo las obligaciones garantistas del cumplimiento de las obligaciones del arrendatario por parte del fiador.

Por consiguiente en cuanto opera la tácita reconducción, por disposición legal expresa cesan todos y cada uno de los deberes a los que el tercero se comprometió o sujeto, para la seguridad del contrato principal, por lo tanto dejara de ser aval o fiador en el nuevo contrato, salvo que se haya pactado de manera expresa en el contrato locativo base, que las garantías otorgadas por el tercero garante, seguirán aun si se produce la tácita reconducción.

En este sentido debemos mencionar que el artículo 1987 del Código Sustantivo de aplicación en la Ciudad de México, en su parte final señala que:

ARTICULO 1987.- Además de la mancomunidad, habrá solidaridad activa, cuando dos o más acreedores tienen derecho para exigir, cada uno de por sí, el cumplimiento total de la obligación; y solidaridad pasiva cuando dos o más deudores reporten la obligación de prestar, cada uno de por sí, en su totalidad, la prestación debida.

Y el numérico 1988, dispone que:

ARTICULO 1988.- La solidaridad no se presume; resulta de la ley o de la voluntad de las partes.

En este orden de ideas la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido la siguiente jurisprudencia:

Es preciso efectuar la mención de las disposiciones anteriores, toda vez que, la obligación solidaria implica que quien suscribe con ese carácter debe responder con todos sus bienes de las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento, lo que implica por su naturaleza una obligación de garantía porque tiene por objeto asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato locativo, como lo es el pago de la renta pactada, ya que el obligado solidario no es el titular de la relación arrendaticia.²⁵³

Siendo precisamente a estas obligaciones a las que el numeral citado hace referencia y da por terminadas.

4.3 De la decadencia de la tácita reconducción.

Decimos que hay decadencia cuando se presenta la pérdida progresiva de la fuerza, intensidad, importancia o perfección de una cosa o una persona, así como al comienzo de ruina o debilidad en cualquier etapa o ámbito.

Como decadencia denominamos el inicio de la declinación o colapso de algo. La palabra deriva de *decadente*, que es aquello que decae o que va a menos.

El concepto de decadencia puede aplicarse a personas o cosas, así como a procesos socio - históricos, como el declive de una civilización o un imperio.

En general, se habla de decadencia en referencia al deterioro o descuido de una cosa, en la cual el descuido o el paso del tiempo van causando estragos.²⁵⁴

²⁵³ Jurisprudencia. Época: Décima Época. Registro 160529. Instancia: Tribunales Colegiados de circuito. Tipo de tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su gaceta. Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 5. Materia (s): Civil. Tesis: I 3o. C.999 C (9a.). Página 3791. *OBLIGACION SOLIDARIA DE PAGAR LA RENTA CONSTITUYE UNA GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LA PRINCIPAL PACTADA EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.*

²⁵⁴ “Decadencia” <https://www.significados.com/decadencia/> *significados.com* [18 - marzo – 2023].

Desde esta perspectiva, podemos señalar que a nuestro muy particular punto de vista la figura de la tácita reconducción ha presentado una pérdida progresiva en cuanto a su importancia, funcionalidad y operatividad, en los incisos precedentes, señalamos que dentro de las diversas legislaciones sustantivas que, han formado parte de nuestra historia la figura que se comenta, no, ha sufrido cambios significativos, lo que conlleva a su deterioro.

En relación a la idea anterior es claro que en sus inicios surgió como una medida para salvaguardar los intereses del arrendatario, pues este era considerado como la parte débil dentro de la relación arrendaticia. Previendo los abusos de los que podría ser objeto por parte del arrendador, ya que este por regla general realizaba el contrato de arrendamiento en beneficio propio dejando en desequilibrio las cargas y los beneficios a los que podrían tener acceso las partes contratantes. Sin embargo ha transcurrido el tiempo y las situaciones de toda índole han cambiado drásticamente en todos los aspectos, como son el económico, social, histórico, cultural y legislativo.

Ejemplo claro y específico de la idea anterior, es que, en la actualidad la gran mayoría de las naciones prohíben la esclavitud del hombre por el hombre, cosa que evidentemente no sucedía en la etapa del Derecho Romano donde si era permitida y regulada.

Al igual que la esclavitud, nuestra figura a estudio la tácita reconducción tuvo sus orígenes, en esta época, y permaneció hasta el medievo, donde impero la legislación Española que era aplicada dentro de las colonias conquistadas.

En este sentido, tanto el arrendamiento como la tácita reconducción llegan a México a través del Derecho Español que trajeron los conquistadores y cuyos ordenamientos prevalecieron hasta mediados del siglo pasado; desde luego nuestro derecho no ha escapado a dichas transformaciones y ha sido cambiante.

Dentro de la presente investigación ya mencionábamos que nuestra legislación poco a poco ha incluido a los llamados principios generales del derecho entre los que destacan el de seguridad jurídica, el de igualdad entre las partes, el de preclusión, contradicción, congruencia y defensa, aportación de parte y de rogación, audiencia oralidad (inmediación y concentración) tutela judicial efectiva y buena fe.

Y es precisamente que debido a la aparición de todos estos principios dentro de nuestro marco normativo, en que fundamos nuestra hipótesis, que es que, la figura de la tácita reconducción ha entrado en decadencia, pues no tiene razón de ser, ya que si el objetivo primario era el salvaguardar los intereses del arrendatario frente a los posibles abusos del arrendador este objeto ya ha sido cumplido y superado con las nuevas disposiciones que dan una equidad mucho más amplia en la relación contractual del arrendamiento.

Por otro lado, si realizamos la comparación con otras legislaciones estatales como lo es el caso del Estado de Tamaulipas y el Estado de México, en la primera de ellas no reconoce a la tácita reconducción y de hecho la prohíbe por sus efectos perniciosos.

La citada afirmación se fundamenta en el contenido del artículo 1814 del Código Civil del Estado, cuyo texto es el siguiente:

“ARTÍCULO 1814.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al de contrato con arreglo a la renta que pagaba.”

Así tenemos como ejemplo la Sentencia Pública 00517/2017. p. p. 8-9.

De lo anterior se colige que el Código Civil para el Estado de Tamaulipas, no establece la figura de la tácita reconducción; entendiéndose tal figura como aquella situación que se da cuando una vez terminado el plazo fijado para la duración de un contrato de arrendamiento continúa el arrendatario en el uso y goce del bien arrendado, sin oposición del arrendador y éste último recibe la rentas que el primero le paga; sobre el tema, el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Noveno L'GRS/L'AMM/L'FCL Exp.00517/2017 7 Distrito, se pronunció en la tesis XIX.2o.38 C, la cual se cita a continuación. ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN. NO LA CONTEMPLA EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS. Del texto de los artículos 1806 y 1814 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, se observa que este ordenamiento no recoge la figura jurídica denominada "tácita reconducción". Por el contrario, esas disposiciones y, en especial, la segunda de ellas la prohíben de manera expresa, esta última al establecer que ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento cuando el arrendatario continúe en el uso y goce del bien a pesar de estar terminado el contrato. No obsta a lo anterior el hecho de que el invocado numeral 1814 del citado ordenamiento legal omita hacer referencia expresa a la prohibición de la figura jurídica de la tácita reconducción (sobre la cual los ordenamientos jurídicos que sí la contemplan tampoco la mencionan expresamente por su nombre, pues solamente estatuyen los requisitos y las condiciones para que tal figura se actualice), sino porque no hay en el referido precepto jurídico, ni en algún otro perteneciente a dicho cuerpo normativo, prevención legal alguna en la cual se estatuya que tratándose de un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, al concluir el tiempo fijado como duración del mismo, de no haber oposición por parte del arrendador a que continúe el arrendatario en el uso y goce del bien arrendado, una vez terminado el contrato, se entenderá prorrogada dicha operación jurídica, convirtiéndose la duración de ésta, en de tiempo indefinido. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO. Abundando sobre lo expuesto, este tribunal considera que, tal como lo establece la tesis invocada, el artículo 1814 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, no solamente se aparta del criterio establecido en diversas legislaciones civiles de diferentes estados, el cual es plasmado en los correspondientes artículos y por virtud del cual si el arrendatario continúa en el uso y goce del bien arrendado sin oposición del arrendador se entenderá prorrogado el GOBIERNO DE TAMAULIPAS PODER JUDICIAL arrendamiento; sino que de manera expresa y clara lo prohíbe al establecer: “...ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento;..”. Por tanto, debe concluirse que al haberse cumplido el plazo fijado en el contrato de

arrendamiento, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1805 fracción I y 1806 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, el arrendamiento se encuentra terminado, por ende dejó de existir una relación contractual entre arrendador y arrendatario.²⁵⁵

Por otro lado la legislación adjetiva del Estado de México ni siquiera la contempla, hechos estos que de alguna manera son indicios que sustentan nuestras afirmaciones haciendo claro y dando fuerza a la hipótesis planteada relativa a de la decadencia de la tácita reconducción.

4.4 Exposición de motivos causas y consecuencias.

Al inicio, planteamos los diversos objetivos a los que pretendíamos llegar, con la elaboración y redacción del presente trabajo de investigación, entre los cuales podemos mencionar los siguientes:

- Determinar, la utilidad práctica de la figura jurídica denominada tácita reconducción.
- Determinar, si la aplicación de la figura jurídica de la tacita reconvencción sigue siendo útil y vigente o por el contrario ha pasado a ser una institución decadente, obsoleta o disfuncional, para el derecho vigente mexicano y más concretamente para su uso en la Ciudad de México, dentro de los juicios relativos a las controversias del arrendamiento inmobiliario.
- ¿Por qué afirmamos que la decadencia de la tácita reconducción es una puerta abierta al uso de tácticas dilatorias dentro de los procedimientos de las controversias del arrendamiento inmobiliario, en los inmuebles destinados al uso de casa habitación?.

Así la meta planteada es hacer comentarios y aportaciones, entre ellas posibles reformas a la legislación, que permitan disminuir la sobrecarga de los procesos relativos a las controversias del arrendamiento inmobiliario, que son resueltos y ventilados dentro de los Juzgados Civiles del Poder Judicial de la Ciudad de México, haciendo énfasis en aquellos que, hayan tenido su origen y causa a partir de la implementación o aplicación de la tácita reconducción en un contrato de arrendamiento.

Y para resolver los objetivos planteados nos vemos en la necesidad de resolver las siguientes interrogantes:

- ¿Cómo se presenta la tacita reconducción?

Dentro de nuestro estudio hemos abordado dos figuras jurídicas imprescindibles para el análisis de nuestra investigación, el contrato de arrendamiento como figura principal pues sin su existencia no podríamos hallar la presencia de la figura de la tacita reconvencción al tener un carácter accesorio como sea expuesto, es decir emana del contrato de arrendamiento primigenio y surge una vez que este ha concluido a

²⁵⁵<https://www.tribunalelectronico.gob.mx/TE/AccesoLibre/SentenciasPublicas/SentenciaPublica?ID=75182>
[04-08-2023]

llegado a su término en cuanto a su duración, y se han cumplido los requisitos previamente establecidos dentro del Código Civil, tales como son.

a) La permanencia en el uso y goce del bien materia del arrendamiento, por parte del arrendatario después de haber concluido el termino pactado para su duración en el contrato primitivo.

b) Que no exista oposición por parte del arrendador.

c) Que transcurra el plazo de tiempo razonable para que el arrendador manifieste su oposición a continuar la relación arrendaticia (La Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió el criterio jurisprudencial en el que fija como plazo razonable el de 10 días naturales posteriores a la terminación del contrato locativo).

Cumplidos estos requisitos y una vez transcurridos los diez días a que hace mención el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sin que, exista el requerimiento por parte del arrendador al arrendatario, para que desocupe el bien, surge a la luz nuestra figura de estudio, la tácita reconducción.

- ¿Cuáles son los principales problemas producto de la entrada en vigor de la tácita reconducción?

Evidentemente la certidumbre jurídica es un elemento esencial para la realización de todo acto jurídico que tenga influencia en la vida patrimonial de las partes contratantes.

Por lo que, si una de ellas ve amenazados sus intereses al continuar sujeto a un contrato y este ya no le reporta los beneficios iniciales, lógico es que desee terminar con dicha relación jurídica.

Los principales factores que pueden influir en que el contrato de arrendamiento deba modificarse o actualizarse son, la inflación, la necesidad de utilizar o habitar el bien arrendado por el arrendador en beneficio propio o de algún familiar (padres, hijos, hermanos), la reparación o modificación por daños que pongan en riesgo de pérdida a la propiedad.

Por otro lado el hecho de que un contrato de arrendamiento perdure, por disposición expresa de la ley, al entrar en función la tácita reconducción (artículo 2487 del Código Civil en cita), automáticamente genera cargas extras de las pactadas en el contrato inicial para el arrendador, ya mencionábamos que si deseaba recuperar su bien, y al requerir al inquilino este se negaba a devolverlo o hacia caso omiso del requerimiento, el arrendador debería intentar la acción de terminación de contrato, entrega y devolución del bien vía judicial, pero no solo eso, sino que además previamente, debió dar aviso, de forma fehaciente y por escrito al arrendatario de su deseo de dar por terminado el contrato locativo, en el término de treinta días hábiles de anticipación (artículo 2478 del Código Civil para la Ciudad de México). De no cumplir con dicho

aviso, simplemente su acción no prosperara pues hemos señalado que el mismo es un requisito de procedibilidad.

Como podemos observar la entrada en vigor de la tácita reconducción, no solo genera cargas extras al arrendador, sino que dificulta la tramitación de la entrega del bien arrendado, ya que la vía judicial intentada, no solo es engorrosa y tardía, sino que además genera un gasto económico importante mermando la estabilidad económica y patrimonial del arrendador.

En este sentido, podemos mencionar que además de la imposición de nuevas cargas procedimentales y los gastos económicos que genera la entrada en vigor de la tácita reconducción, una vez iniciado el proceso tanto las partes como sus representantes legales, exponen sus pretensiones y defensas, para la obtención del beneficio a su intereses, mediante diversas estrategias, lógico es que el arrendador aportara pruebas he implementara todos los recursos para recobrar el bien que otorgo en arrendamiento, así como el pago de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas si este fuera el caso o bien la indemnización por daños y perjuicios en caso de que el arrendatario, su familia o causahabientes hayan causado algún daño o deterioro de manera culposa o dolosa, a la casa habitación arrendada.

Por su parte el arrendatario contestara las demandas y pretensiones oponiendo las excepciones que crea pertinentes con el fin de conservar el uso y disfrute del lugar que rento.

En habidas cuentas podemos resumir que a cada acción corresponde una reacción dentro del proceso, en donde habrá autos, acuerdos y sentencias, los cuales serán combatidos por la parte que crea ser afectada. Ahora bien la legislación fijara los plazos y términos a los que deberán sujetarse las partes para dar contestación o imponer los recursos pertinentes para desvirtuar tales supuestos, lo que no es óbice, para el aletargamiento procedimental, que en si es precisamente lo que debe atacarse.

Tanto la pérdida de tiempo en la tramitación del procedimiento, como, su postergación mediante el uso de tácticas dilatorias son consecuencia directa de la estrategia que cada litigante emplea para la obtención y satisfacción de sus intereses, desde luego en perjuicio de los del oponente, este tipo de tácticas dilatorias generalmente son utilizadas por los arrendatarios para obtener el uso goce y disfrute del bien materia del arrendamiento sin cubrir las rentas. A su vez este tipo de prácticas genera un daño social, pues influye en el ánimo de los arrendadores que, al ver los daños, perjuicios y posibles pérdidas se abstengan de rentar lo que traerá consigo la escases de vivienda y con ello la sobrepoblación de las ya existentes, su deterioro excesivo, el fomento de la promiscuidad, insalubridad y mala calidad de vida en general, esto en cuanto al aspecto social.

En lo esencial la entrada en vigor de la tácita reconducción genera una cadena de acontecimientos y efectos negativos para la sociedad. No solo se ven afectados los arrendadores con las disposiciones y cargas procesales impuestas, así como el aletargamiento de los procedimientos, mediante el uso de prácticas o tácticas dilatorias del arrendatario, también la sociedad es afectada, pues además de pagar impuestos, que cada vez son más amplios de acuerdo a las necesidades de la misma, deben cubrirse los salarios de todo aquel funcionario que intervenga en un procedimiento, como son jueces, secretarios, actuarios, auxiliares, peritos, ministerios públicos, trabajadores sociales, notificadores, comisarios y en los casos extremos los policías que acuden en apoyo como miembros de la fuerza pública, para el caso de lanzamientos y embargos. Es decir se generan gastos excesivos para la administración pública. Y, que el contribuyente termina pagando, y viendo mermada su calidad de vida en otros aspectos pues disminuye el presupuesto para cubrir otros servicios básicos, esto en el aspecto económico.

Dentro de este marco en el aspecto jurídico, la carga de trabajo descomunal que impera en los órganos jurisdiccionales no solo va en detrimento y perjuicio de las garantías de cada individuo, sino que atenta contra los diversos principios del derecho como son la garantía de seguridad jurídica, la impartición de justicia pronta y expedita, la igualdad de las partes etcétera.

En resumen podemos señalar que la entrada en vigor de la tácita reconducción genera problemas y efectos negativos en todos los aspectos económico, social y jurídico que son:

- a) Incertidumbre jurídica legal.
 - b) Imposición de medidas procedimentales y cargas extras al arrendador, de las pactadas en el contrato primigenio.
 - c) Detrimento económico y patrimonial al arrendador.
 - d) Gastos excesivos para la administración de justicia.
 - e) Cargos al contribuyente.
 - f) Deterioro de la calidad de vida social.
 - g) fomento de insalubridad, promiscuidad y delincuencia.
 - h) Hacinamiento o aglomeración de habitantes en casas habitación.
 - i) Quebranto de garantías individuales y principios de derecho que afectan la seguridad jurídica de los individuos.
- ¿Quiénes son los principales causantes de que se presente la tácita reconducción?

En principio podemos señalar dos hipótesis:

1.- Desde luego las partes quienes por omisión o descuido permiten o aceptan la continuación del contrato de arrendamiento a través del transcurso del tiempo, sin solicitar la terminación del mismo.

Al ser una presunción de consentimiento, la tácita reconducción se manifiesta de forma sobrentendida, con hechos indubitables, que permiten el consentimiento en la renovación del contrato de arrendamiento primigenio, por parte del arrendador, en cambio el arrendatario o inquilino expresa claramente su voluntad al continuar en el uso y goce del bien inmueble arrendado después finalizado el término del primer contrato locativo y continúa cubriendo sus obligaciones y pensiones rentísticas.

Debemos aclarar que, por parte del arrendador la expresión de la voluntad es un poco más compleja como hemos visto, pues realmente no realiza acción alguna simplemente, no hay oposición a que el arrendador continúe en el inmueble y dicha voluntad se corrobora cuando deja pasar el periodo de gracia de diez días que le concede la ley para requerir la entrega y desocupación del bien arrendado.

2.- La legislación, que impone obligatoriamente la tácita reconducción, cuando ha espirado el término pactado para la duración del contrato locativo o las partes no manifiestan su oposición a continuar en dicha relación arrendaticia.

- ¿Quiénes resultan ser los más afectados por los efectos negativos de la aplicación de la tácita reconducción?

A nuestro modo de ver, el arrendador es el más afectado toda vez que si desea recuperar el bien inmueble materia del arrendamiento una vez que entro en vigencia la tácita reconducción, deberá cumplir con las cargas extras que le impone la legislación sustantiva y a las cuales ya hemos hecho referencia, tales como son: El aviso de terminación del contrato de arrendamiento, vía jurisdicción voluntaria, de hacer caso omiso a tal requerimiento por parte del arrendatario, iniciar el procedimiento contencioso, denominado de las controversias del arrendamiento inmobiliario, y con ello todas las vicisitudes que se han descrito a lo largo del presente análisis.

En segundo plano pero tal vez igual o más importante es la afectación a la sociedad misma, ya en cuestionamientos que preceden se han expuesto los motivos, por lo cual los damos por explicados.

- ¿Cuáles son las responsabilidades por los efectos negativos de la aplicación de la tácita reconducción?

Debe entenderse por efecto negativo aquel que causa un perjuicio a cualquiera de las partes en el contrato locativo, y la responsabilidad de estos efectos recaerá en aquel contratante que incumpla con las obligaciones a las que se sujetó de manera voluntaria,

Luego entonces, al momento de entrar en vigor la tácita reconducción, la ley es clara al señalar que un contrato de arrendamiento concluye al finalizar el tiempo pactado para su duración, por lo que consideramos que el primer efecto negativo es el hecho

de que el arrendatario continúe en el uso y goce de un inmueble que le fue arrendado por un tiempo determinado podría decirse de manera furtiva, pues el contrato ya terminó, y con él se extinguió la obligación primaria del arrendador, es decir ya es un contrato inexistente, y sin embargo prevalece en el tiempo, aun cuando el arrendatario no cumplió con la obligación principal de devolver el bien en el tiempo pactado. Es decir el arrendatario es responsable por su incumplimiento.

Otro efecto negativo que se presenta al operar la tácita reconducción, son las cargas y obligaciones procedimentales que impone de manera obligatoria la legislación procedimental, haciendo tortuosa y tardada la recuperación del bien materia del arrendamiento. Un ejemplo lo encontramos en el hecho de otorgar solo diez días al arrendador para que manifieste de manera expresa su deseo de dar por terminado el contrato arrendaticio, pues si tomamos en cuenta que debe hacerlo vía judicial, la misma es tardada y engorrosa además produce un menoscabo patrimonial para el arrendador, pues este debe de cubrir forzosamente los gastos y costas del procedimiento, conjuntamente con los honorarios del abogado, para el solo hecho de dar aviso de su deseo de dar por terminado un contrato que de hecho ya no existe.

Y todo esto a consecuencia de que el inquilino dejó de cumplir de manera irresponsable con la entrega del bien. Aunado al hecho de que la mayoría de los arrendadores desconocen los efectos causados por la entrada en vigor de la tácita reconducción, esto es lógico pues no son peritos en derecho, y aun cuando el desconocimiento de la ley no exime de su cumplimiento, si genera efectos altamente negativos y perjudiciales para su patrimonio.

Esta idea es complementaria a los principales problemas generados por la entrada en operación de la tácita reconducción, mismos que han quedado plena y exhaustivamente analizados en cuestionamientos anteriores.

Por otro lado afirmamos que el contrato de arrendamiento primario, una vez extinto el plazo de duración de su vigencia es inexistente pues el numeral 2487, es claro al señalar:

ARTICULO 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 del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

Se plantea entonces:

Al mencionar el numeral señalado “si después determinado el plazo por el que se celebró”, creemos firmemente que es ambiguo pues terminado es

concluido, agotado o que ya no existe, y posteriormente le da nueva vida al señalar “continuara el arrendamiento por tiempo indeterminado”, es decir no hay seguridad y firmeza en la disposición o bien lo termina o lo renueva, lo que genera confusión especialmente al momento de la interpretación, esta idea se refuerza pues posteriormente dicho numeral insiste al afirmar “pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato”, es decir concluye, renueva y termina nuevamente.

Como podemos observar de conformidad con los señalamientos que anteceden, efectos negativos hay, y habrá demasiados, dependiendo del momento y las circunstancias en que se encuentren los hechos al momento de requerir el inmueble materia del arrendamiento, dada la extensión del presente tema nos permitimos solo mencionar estos ejemplos, pues la realidad es que es infinitamente vasto el universo de aspectos negativos, y los mismos son a causa del incumplimiento de las obligaciones por cualquiera de las partes que intervienen en el contrato arrendaticio.

- ¿Quiénes son los responsables de informar sobre los efectos negativos de la aplicación de la tácita reconducción?

Mencionamos en la interrogante anterior que las partes que intervienen en un contrato locativo, no necesariamente deben ser doctos o peritos en derecho, vamos algunos, no cuentan siquiera con la instrucción primaria, y, se guían por conocimientos empíricos o, a base de formatos que son fácilmente adquiridos en papelerías, este desconocimiento de la legislación hace que sean altamente vulnerables a los efectos negativos producto de contratos mal elaborados o carentes de efectividad, así como de pseudoabogados (coyotes) que se aprovechan de su ignorancia o inocencia, en el mejor de los casos. Estas situaciones a la larga acarrearán conflictos y problemas, que deberán ser resueltos ya sea mediante una amigable composición, una mediación o una resolución judicial.

Así que en base a este criterio, de presentarse algún conflicto o controversia lógico será el hecho de que los abogado que se encarguen de la asesoría y tramitación del juicio serán los encargados de informar y explicar los alcances que tuvo le entrada en vigor, de la denominada tácita reconducción.

- ¿Cuál es el papel de la sociedad en el contexto de la aplicación de la tacita reconducción?

Lógicamente al existir una multiplicidad de conflictos y en nuestro caso de controversias del arrendamiento inmobiliario para el uso de casa - habitación, generadas por una figura jurídica que ha dejado de ser funcional, y que, de no hallarse regulada por el Código Civil para la ciudad de México, generaría menos sobre carga de trabajo en las diversas instancias jurisdiccionales.

Sin embargo es lo contrario y esto conlleva a:

1.- Mayor gasto de operatividad de Juzgados, Salas de lo civil y todo órgano jurisdiccional que intervenga en la resolución de dichos asuntos. Gastos que deberán ser cubiertos mediante la asignación de recursos que realice el gobierno, y donde los dineros son adquiridos vía impuestos y pago de derechos de los ciudadanos contribuyentes, es decir es un gasto social y perjudicial para la comunidad pues las contribuciones podrían ser utilizadas para mejorar la calidad de vida de los individuos (servicios médicos, medicinas, agua, luz, combustibles menos contaminantes etc.).

4.5 De las controversias del arrendamiento inmobiliario en la legislación Mexicana vigente.

En toda la República Mexicana se regulan las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, pero en la presente investigación, solo se aborda lo inherente al Código Civil, y al Código de Procedimientos Civiles ambos aplicables en la Ciudad de México, de este último en particular a lo referente a su Título Décimo Sexto – Bis, y en el análisis vertido para ambos se precisan algunos criterios Jurisprudenciales.

En este orden de ideas, debemos acotar que el procedimiento al que hace alusión el Título en mención, es similar a los procedimientos orales civiles y mercantiles que en la actualidad se ventilan en los Juzgados en materia civil, con la excepción de que sus resoluciones son recurribles aun si la cuantía es menor a la precisada en el artículo 691 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y también en los asuntos de cuantía indeterminada.

En este tenor, en cuanto a la competencia, aunque por razón a la cuantía esta sea menor le corresponde conocer a los Juzgados de lo Civil de Primera Instancia por así precisarse en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

En este sentido se comprende que el objetivo que persigue el legislador en la regulación de las controversias del arrendamiento inmobiliario, es contribuir al logro de la paz social, a través de un sistema de administración e impartición de justicia pronta, expedita, gratuita completa e imparcial, transparente y confiable, que garantice el estado de derecho, mediante la resolución de las controversias generadas con motivo del arrendamiento, con apego a la legislación, a los principios generales del derecho y demás normatividad aplicable en la Ciudad de México. Así como el de brindar un mayor dinamismo a esta clase de juicios, mediante la celeridad de los actos procedimentales.

4.5.1 Constitución para la Ciudad de México.

La presente Constitución fue el resultado del Decreto por el que se declaran reformadas y derogadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de la reforma política de la Ciudad de México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de enero de 2016.

Es importante mencionar, que de conformidad con su artículo 3°.

Los principios rectores son:

1. La dignidad humana, es principio rector supremo y sustento de los derechos humanos. Se reconoce a toda persona la libertad y la igualdad en derechos. La protección de los derechos humanos es el fundamento de esta Constitución y toda actividad pública estará guiada por el respeto y garantía a éstos.

2. La Ciudad de México asume como principios:

a) El respeto a los derechos humanos, la defensa del Estado democrático y social, el diálogo social, la cultura de la paz y la no violencia, el desarrollo económico sustentable y solidario con visión metropolitana, la más justa distribución del ingreso, la dignificación del trabajo y el salario, la erradicación de la pobreza, el respeto a la propiedad privada, la igualdad sustantiva, la no discriminación...

Se reconoce la propiedad de la Ciudad sobre sus bienes del dominio público, de uso común y del dominio privado; asimismo, la propiedad ejidal y comunal...

La dignidad humana es principio rector supremo y sustento de los derechos humanos. Se reconoce a toda persona la libertad y la igualdad en derechos. La protección de los derechos humanos es el fundamento de esta Constitución.

La importancia del estudio y análisis de la presente legislación, para nuestra investigación, radica primordialmente en la regulación, aplicación, reconocimiento y protección, de los derechos humanos consagrados en la misma.

Y como podemos observar los principios generales de libertad e igualdad a los que ya hemos hecho referencia en apartados anteriores, vuelven a aparecer, reafirmando su importancia y trascendencia para la vida cotidiana y sobre todo para las actividades económicas, sociales, obligacionales y contractuales a las que se ven sometidas las personas.

No debemos olvidar que la libertad contractual de la que gozamos los ciudadanos es primordial en la expresión de consentimiento devenido de la voluntad de cada uno para obligarse, y esta a su vez no sería posible si no existiera el respeto y reconocimiento de la propiedad privada y la igualdad sustantiva. Criterios estos que como hemos visto también son protegidos y resguardados a nivel Federal, ya que en la Ciudad de México las personas gozan de los derechos humanos y garantías reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los tratados e instrumentos internacionales de los que el Estado mexicano sea parte.

Por otro lado, las autoridades jurisdiccionales de la Ciudad deberán ejercer el control de constitucionalidad, favoreciendo en todo tiempo la protección más amplia para las personas, dejando de aplicar aquellas normas contrarias a esta Constitución. De conformidad con lo estipulado en el artículo 4. Inciso 6 de la legislación en cita.

Asimismo y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 6 inciso H. de la Constitución Política para la Ciudad de México, toda persona tiene derecho a acceder a la justicia, a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, así como a la defensa y asistencia jurídica gratuitas y de calidad en todo proceso jurisdiccional, en los términos que establezca la ley.

En concordancia con el tema de nuestra investigación la Constitución Política para la Ciudad de México en su numeral 9 inciso E. regula el Derecho a la vivienda y señala que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades, y para ello las autoridades tomarán medidas para que estas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil, así mismo se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda. No obstante la disposición anterior, el esfuerzo loable del gobierno y la disposición de las autoridades administrativas encargadas de cumplir con dicho precepto, no han podido cumplir con la obligación correspondiente dada la demanda, el volumen y la necesidad tan alta de viviendas para las clases sociales más desprotegidas.

4.5.2 Código Civil para la Ciudad de México.

Como podemos observar tanto las disposiciones legales a nivel federal, los tratados internacionales, y la reglamentación legal a nivel local en la Ciudad de México son similares y concordantes, en cuanto a los criterios, principios y derechos protegidos relativos al derecho humano a la vivienda digna.

Por otro lado el Código civil aplicable en la Ciudad de México, regula en su Título Sexto, Capítulos del I al VII, y en los numerales del 2398 al 2496, todo lo relativo al contrato de arrendamiento, y de los cuales se ha realizado el análisis respectivo en esta investigación.

4.5.3 Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

En cuanto a las disposiciones vertidas en el Código de Procedimientos Civiles, aplicable en la Ciudad de México, con anterioridad habíamos señalado que el mismo regula los juicios relativos a las controversias del arrendamiento inmobiliario en su Título Décimo Sexto –Bis, que lleva precisamente por nombre De las Controversias del Arrendamiento Inmobiliario, y sus disposiciones abarcan de los artículos 957 al 968 de la citada legislación procesal.

4.5.3.1 El juicio de arrendamiento (De las controversias del arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas al uso de casa habitación).

El Código procedimental hace alusión en su artículo 957, no solo a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario a las cuales les serán aplicables las disposiciones del título en mención. Sino que, también aunado a esta disposición, el numeral comentado señala que las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivados del arrendamiento, también deberán ser reguladas por las mismas reglas, Igualmente, la acción que intente el arrendatario para

exigir al arrendador, el Derecho de Preferencia y el pago de los daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para la Ciudad de México, se sujetarán a lo dispuesto en este título. Como

En este orden de ideas tenemos que las fases del juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario de bienes destinados para el uso de casa habitación son:

A. Demanda.

Es el escrito inicial con que el actor (arrendador) basado en un interés legítimo, pide la intervención del Órgano Jurisdiccional (Juez de Arrendamiento Inmobiliario) para la aplicación de una norma sustantiva a un caso concreto.

La integración de la demanda con todos y cada uno de sus requisitos formales está contenida en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles aplicable para la Ciudad de México, el cual señala los siguientes:

- I. El tribunal ante el que se promueve;
- II. El nombre del actor y la casa señalada para oír notificaciones;
- III. El nombre del demandado y su domicilio;
- IV. El objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios;
- V. Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;
- VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables, y
- VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez.

Como podemos observar en principio este procedimiento se rige por las reglas generales de la vía ordinaria, con excepción de aquellas que expresamente modifica este Título, y que le brindan la especialidad a la cual ya hemos hecho referencia con anterioridad.

Desde luego debemos mencionar, que para el ejercicio de cuales quiera de las acciones, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito. Y en las diversas etapas es decir, demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual se hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 958 del mismo ordenamiento.

Asimismo dentro de la etapa inicial del juicio de controversias del arrendamiento, Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 40 y 50 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda. El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento; si hubiere reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita. Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez en el mismo auto admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y desechará las que no cumplan con las condiciones apuntadas en el Capítulo III, del Título Sexto de este Código, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, sin que esta pueda diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 960 del citado ordenamiento procedimental.

Es menester señalar, que en la práctica cotidiana en tribunales difícilmente se cumplen con los días previstos para la fecha de celebración de audiencia de ley, esto debido por un lado a la sobrecarga de trabajo de los diversos juzgados, y por otro a situaciones fortuitas, y como ejemplo tenemos, la suspensión de labores cuando ocurre un sismo, pues deben revisarse las instalaciones a conciencia por partes de las autoridades de protección civil, para garantizar la seguridad y salvaguarda de los trabajadores del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, litigantes, y toda persona que concurra a estas instalaciones. Otro ejemplo serían los resientes hechos y restricciones derivadas de la contingencia sanitaria por Covid-19, que vino a aletargar más aun los procesos judiciales. Independientemente de todo ello el legislador ha hecho lo posible por dar celeridad y rapidez a la resolución de este tipo de conflictos es decir, se ha tenido la voluntad y disposición de acortar tiempos y resolver de manera pronta y expedita, sin embargo la suerte no a estado de nuestro lado y las diversas argucias mañosas y fraudulentas de algunos litigantes rompen con el propósito original.

Completan lo anterior los artículos 256, 257, 957 y 958 del mencionado Código.

B. Contestación de la demanda.

Aceptada la demanda por el Juez, procede lo dispuesto por el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles, en el sentido de que "El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos para la demanda", es decir, siguiendo los lineamientos que señala el artículo 255 citado con anterioridad y demás, atendiendo a lo que dispone el artículo 266 del mismo ordenamiento, el cual entre otras cosas estipula: "En el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos...".

La contestación de la demanda está implicada de diversas excepciones, como la de falta de personalidad e incompetencias del juez (declinatoria, inhibitoria, litispendencia y conexidad, etcétera), que merecen especial atención de la parte demandada. El término para contestar la demanda es de cinco días hábiles posteriores al del emplazamiento, a diferencia de otros

juicios que es de nueve días (artículos 959 y 960 del Código de procedimientos Civiles para esta Ciudad de México).

En lo relativo a la audiencia de ley, según lo dispone el artículo 960 del Código Procesal Civil citado, desde la admisión y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a los siguientes parámetros:

I. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

II. Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Como podemos observar desde el inicio de la controversia, las partes están plenamente informadas de la celeridad del proceso y de sus términos fatales, así mismo, el precepto legal invocado es claro en lo referente a que el momento procesal oportuno para ofrecer pruebas es el relativo al momento de presentar la demanda, la contestación y en su caso la reconvencción, so pena de no tener las mismas por presentadas si se hace en una etapa diversa, salvo que se presente como pruebas supervinientes es decir que no se tenía conocimiento de ellas y de su existencia al momento de la presentación de la demanda o su contestación, como posteriormente lo estudiaremos.

C. Audiencia de ley.

El Juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición, es decir, se proponen alternativas de solución al litigio, procurando que las partes lleguen a un convenio, el cual deberá ser aprobado por el mismo el juzgador, siempre y cuando reúna los requisitos de ley. Si dicha concertación es aprobada se le dará el carácter de cosa juzgada o sentencia ejecutoria. Y de no lograrse la amigable composición se pasará el desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no lo estén, declarándolas desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas (artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles aplicable en la Ciudad de México).

Es importante resaltar que, en la práctica cotidiana los juzgadores al emitir el auto que admite la demanda señalan, que la mediación procede a voluntad mutua de los particulares y podrán someterse a ella para solucionar o prevenir una controversia común. Desde luego los jueces del Tribunal superior de Justicia de la Ciudad de México podrán, de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable, ordenar a los particulares que acudan al procedimiento

de mediación a que se refiere la Ley, e intenten, a través de dicho procedimiento, llegar a un acuerdo que ponga fin a la controversia (artículo 4 de la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México).

Aunado a lo anterior la citada legislación en su numeral 5, indica que la mediación procederá en materia civil cuando las controversias deriven de relaciones entre particulares, sean personas físicas o morales, en tanto no involucren cuestiones de derecho familiar.

Ahora bien, para el caso de incumplimiento del convenio, con base en lo dispuesto por el artículo 500, se procederá a la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en el juicio o en virtud de pacto comisorio.

Es importante señalar que esta disposición será aplicable en la ejecución de convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y la Procuraduría Social de la Ciudad de México, así como los laudos emitidos por dichas Procuradurías; en la ejecución de convenios emanados del procedimiento de mediación, incluidos los de mediación comunitaria prevista en las leyes de la Ciudad de México, que cumplan con los requisitos previstos en la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia aplicable para la Ciudad de México.

Asimismo, cabe resaltar que la ejecución de los convenios celebrados en juicio, se hará por el juez que conozca del negocio en que tuvieron lugar, pero no procede en la vía de apremio, si no consta en escritura pública o judicialmente en autos. De conformidad con lo preceptuado en el numeral 501 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

En el periodo de alegatos, las partes harán valer lo que a su derecho convenga o bien presentarán por escrito sus conclusiones de alegatos.

Concluido este lapso se citará a las partes para oír sentencia, resolución que deberá dictarse de inmediato, de conformidad con lo previsto por el artículo 961 del Código Procesal en cita.

Es importante resaltar que la citación para sentencia, es uno de los momentos clave dentro de todo procedimiento judicial, toda vez que sus consecuencias son además de señalar que la instrucción ha terminado, y que se pasa a la etapa del juicio, por otro lado indica que, terminan o precluyen varios derechos procesales, toda vez que cerrada la etapa de instrucción las partes no pueden seguir postulando, probar, afirmar, ni alegar nada porque ya pasaron las oportunidades que tuvieron para hacerlo.²⁵⁶

D. Sentencia.

Se entiende como sentencia definitiva en primera instancia la resolución formal vinculante para las partes que pronuncia el juez al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y sustantivos por ellas controvertidos.

²⁵⁶ Gomes Lara Cipriano, *Derecho Procesal Civil*, op, cit. p.185.

O como nos menciona el profesor Cipriano Gomes Lara, la sentencia es el acto final del proceso, acto aplicador de la ley sustantiva, a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo.²⁵⁷

Dictada la sentencia definitiva las partes pueden impugnarla o combatirla por medio de los recursos ordinarios (apelación).

E. Ejecución de sentencia.

De conformidad con el artículo 426 del Código de Procedimientos Civiles de aplicación para la Ciudad de México, que indica: "Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria", entendemos que se trata de resolución que además de declarar la aplicabilidad de la norma al hecho controvertido, impone a una de las partes una conducta determinada (sanción) contenida en la disposición abstracta; es decir, cuando queda firme la resolución del juez al caso concreto, se dice que dicha sentencia tiene autoridad de cosa juzgada (artículo 422 del citado Código Procedimental).

Ya mencionábamos, con anterioridad que, con fundamento en el artículo 501 del Código Procesal, el juez ordenará cumplir su resolución mandando ejecutar la sentencia. En este caso (juicio de terminación de contrato de arrendamiento de casa habitación), ordenará lanzar del inmueble al inquilino por haberse decretado la terminación del contrato de arrendamiento, y se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma a la parte que corresponda con base en lo dispuesto en el artículo 525 del citado Código.

F. Apelación.

Una sentencia está sujeta a impugnación, tanto por que se encuentre en examen a causa de un recurso ordinario o por motivo de un juicio de amparo directo, lo que significa que aún no ha causado ejecutoria, lo que quiere decir que no es ni puede ser firme, pues está sujeta a un medio de impugnación.²⁵⁸

En el juicio de Controversias del Arrendamiento Inmobiliario, la apelación es un recurso por medio del cual un tribunal de segunda instancia, a petición de parte legítima, revoca, modifica o confirma una resolución dada en primera instancia (artículo 688 del Código de procedimientos Civiles de aplicación en la Ciudad de México).

Para el caso que nos ocupa, el recurso de apelación es el medio que tienen las partes para impugnar una sentencia, recurriendo para ello ante el tribunal de apelación (artículo 967).

En este sentido las resoluciones que emita el Juez son apelables en efecto devolutivo y de tramitación inmediata, deben de interponerse por escrito, ante el juez que conoció la causa y pronuncio la resolución impugnada, expresando los agravios que el promovente crea que le causen, y procede solo contra aquellas resoluciones que no permitan su revocación o regularización, la interposición de este recurso, contra autos o interlocutoria de tramitación

²⁵⁷ *Idem.* p. 189

²⁵⁸ *Idem.* p. 204

inmediata, deberá hacerse valer en el término de ocho días y las que se interpongan contra sentencia definitiva, dentro del plazo de doce días contados a partir del día siguiente a aquel en que surtan efectos las notificaciones de tales resoluciones, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 691 y 692 del Código de procedimientos Civiles de aplicación en esta Ciudad Capital.

G. Amparo.

Procede la demanda de amparo en los casos en que, dada una sentencia definitiva, se alegue la violación de la ley y se acredite ésta mediante los agravios respectivos, los errores de interpretación jurídica en perjuicio del quejoso, tanto de leyes sustantivas como adjetivas.

Se ha definido al juicio de amparo, en su carácter de juicio como "un proceso impugnativo extraordinario de carácter federal, que produce la nulidad del acto reclamado y de los que de él derivan".²⁵⁹

4.6 Análisis personal interpretativo del tema que se propone en la presente investigación jurídica.

El arrendamiento de inmuebles con la finalidad de uso para habitación, siempre ha sido una cuestión problemática en la Ciudad de México. Los arrendatarios y los arrendadores, son dos grupos antagónicos que se necesitan el uno al otro y los cuales han sido, en los últimos veinticinco años sujetos de una particular atención de los Poderes Legislativos Federal y local de la Ciudad de México, motivo por el cual, este trabajo analiza las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, suscitadas a partir de la entrada en vigor u aplicación de la tacita reconducción en los contratos de arrendamiento, su impacto en el ámbito social, pero sobre todo su repercusión legal, así como la sobrecarga de trabajo que genera a los diversos órganos jurisdiccionales, la gran cantidad de asuntos que en ellos se ventilan, también analizaremos sus consecuencias y efectos de carácter social, económico y patrimonial, de forma singular en las partes involucradas directamente en cada uno de estos conflictos.

4.6.1 Análisis teórico.

A partir del análisis del contrato de arrendamiento en su concepción de problema social, como contrato y juicio de arrendamiento inmobiliario, planteamos:

A. El arrendamiento como problema social.

1) El arrendamiento inmobiliario resulta un problema de considerable magnitud principalmente en la Ciudad de México, que se traduce en:

a) Escasez de viviendas, tanto propias, como las que se utilizan con el fin de rentar o dar en alquiler.

²⁵⁹ Becerra Bautista, José, *El proceso civil en México*, 6a. ed., México, Porrúa, 1977, p. 694.

b) Los pocos inmuebles existentes (ya sea casas, departamentos, habitaciones, cuartos, etcétera), que son utilizados con el firme propósito de arrendamiento, resultan altamente onerosos y no en pocas ocasiones inadecuados e insalubres.

c) Sobreocupación de viviendas, lo que provoca promiscuidad e influencias negativas en el desarrollo de los integrantes de la familia.

d) aparición de cinturones de miseria, ciudades perdidas, "paracaidismo" y sus consecuentes derivaciones.

2) Las causas de este problema se encuentran en:

a) Una política paternalista hacia el arrendatario y de desaliento al arrendador.

b) Insuficiencia de los programas gubernamentales de renta y venta de casas y prácticamente anulación del inversionista privado en el ramo de viviendas para renta.

B. El arrendamiento como contrato.

1) El contrato de arrendamiento se ha señalado como el segundo contrato en importancia, dada la frecuencia de su uso, después del contrato de compraventa.

2) Este contrato tiene como características principales su bilateralidad y consensualidad, la prestación de una cosa para su uso o goce por el arrendador al arrendatario, mediando un tiempo determinado y el pago de una renta.

C. Las Controversias del arrendamiento inmobiliario.

1) Las controversias del arrendamiento inmobiliario, en su carácter de juicio en materia civil, son un proceso especial, por medio del cual se dirimen los conflictos entre arrendador y arrendatario o bien con terceros garantes, como lo es el fiador.

2) El juicio de controversias del arrendamiento inmobiliario de inmuebles destinados al uso de casa – habitación, tanto en lo que se refiere a la parte sustantiva como a la adjetiva, satisface en lo general las exigencias de un derecho cada vez más justo, pronto y expedito.

4.6.2 Análisis práctico.

Cambiar, transformarse, crecer, son características propias prácticamente de todos los seres. Todo cambia en una dirección o en otra. Nacen, crecen, se desarrollan, envejecen y mueren. Es un proceso natural, pero si, nos es permitida la analogía lo mismo sucede en todos los aspectos de la vida cotidiana y a esto no escapan las costumbres, las tradiciones, la sociedad, las culturas y la justicia misma, a diario hay hechos y eventos nuevos, que requieren de un estudio u análisis particular, de una interpretación, valoración y resolución.

Siguiendo con la analogía, los cambios a veces se dan por elección y decisión propia, a veces es consciente y otras muchas inconsciente, o por naturaleza donde no tenemos mucho que hacer.

En cuanto a la justicia, la legislación y todo orden legal estos cambios también son frecuentes y necesarios, de conformidad con las carencias y necesidades de la sociedad, a diario y según la problemática dirimida en los diversos órganos jurisdiccionales, surgen nuevos criterios de resolución, o bien se modifican aquellos que en un momento resultaron eficaces, pero que conforme pasa el tiempo y debido a los cambios de todo tipo social, económico o cultural, se han vuelto inoperantes, ineficaces, nulos, ineficientes o simplemente inservibles.

Este tipo de cambios resulta a veces riesgoso o infructuoso y no es sencillo, pasar de una situación a otra, debido a sus consecuencias y repercusiones, como ejemplo podemos citar la congelación de rentas decretada hace casi cincuenta años, que en su momento fue sabia decisión política, pero que a través del tiempo se convirtió en un beneficio que sólo favoreció a un porcentaje poco significativo de la población de la Ciudad de México y que ha perjudicado a la comunidad, a las inmobiliarias y más aún los arrendadores en cuestiones económicas y patrimoniales, haciendo que ese decreto se torne injusto y hoy en día obsoleto.

Los cambios dan miedo, crean inseguridad, inestabilidad y siempre habrá un riesgo de fracaso pero también hay un alto porcentaje de mejoría, de alcanzar logros insospechados, logros que pueden traer consigo mejores legislaciones, mejor calidad de vida para la sociedad, estabilidad, eficacia económica, inversiones en una palabra crecimiento como sociedad y país.

El cambio es dejar atrás lo vivido, pero siempre valorando los momentos y los logros obtenidos por los que fueron hechos, lo que son y lo que nos dejaron, claro todo esto hablando de las diversas figuras, jurídicas, de procesos legislativos, y opiniones doctrinales. Siempre buscando a futuro, sabiendo que las circunstancias cambian y que se debe trascender en todo ámbito para ser mejores personas, mejor sociedad, y por ende un mejor país.

4.6.3 ¿Que son y cómo operan las tácticas dilatorias en los Juicios especiales de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario?

De conformidad con el Diccionario de la Lengua Española, de la Real Academia Española, la palabra “táctico, ca”, proviene del latín *tacticus*, y este del griego. *τακτικός taktikós*, que significa poner en orden. Asimismo en algunas de sus acepciones, nos menciona que es el arte de poner en orden las cosas o bien el método o sistema para ejecutar o conseguir algo, así como la habilidad o tacto para aplicar una táctica.²⁶⁰

Por otro lado el mismo diccionario en comentario, nos dice que la palabra dilatorio, dilatoria, proviene del latín, tardío *dilatorius*, que significa que causa dilación o aplazamiento,

²⁶⁰ Diccionario de la lengua Española, Real academia de la lengua. <https://dle.rae.es/t%C3%A1ctico> [01-04-2023].

tácticas dilatorias, así como que sirve para prorrogar o extender un término judicial o bien la tramitación de un asunto.²⁶¹

Luego entonces podemos inferir que una táctica dilatoria de conformidad con su significado, es aquel acto, método o sistema que sirve para poner en orden las cosas y de esta manera conseguir un fin determinado, así como la habilidad para realizarlos. Y que este servirá y tendrá como finalidad prorrogar o extender un término judicial o bien la tramitación de un asunto.

En este orden de ideas ya mencionábamos con anterioridad que a su vez la palabra “Juicio” alude en su significación forense al conocimiento de una causa en la cual el Juez ha de pronunciar sentencia. Y la palabra “especial” significa “Particularidad, singularidad, caso particular”. Por lo que, los juicios especiales son aquellos procesos en los que hay ciertos rasgos singulares que apartan su tramitación de la forma ordinaria, usual o general de llevarlos. Desde luego, las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario son un tipo de juicio especial, y por medio de esta vía se solucionan todos los litigios que versen sobre:

- 1) El arrendamiento de inmuebles, cualquiera que sea el destino o la finalidad del arrendamiento,
- 2) La acción que ejerza el arrendatario para reclamar al arrendador los derechos de preferencia o el pago de los daños y perjuicios previstos en los artículos 2447 y 2448-J del Código Procesal de la Ciudad de México, y
- 3) Las acciones que se ejerzan en contra del fiador o de terceros por controversias derivadas del arrendamiento de inmuebles (artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México).

Las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, son “los desacuerdo o conflictos de interés entre las partes contratantes de un arrendamiento donde se ponen a discusión o se disputa la oposición a las pretensiones del contrario”. Desacuerdo, dónde no hay un arreglo, ni unión conjunta de voluntades sobre algún tema en particular relativo a las obligaciones, circunstancias o remuneraciones previamente pactadas en el contrato de arrendamiento. Es decir las partes no están conformes con las retribuciones obtenidas de su contraria en un contrato de arrendamiento, al ser distintas o no ser las previamente pactadas. Ejemplo de ello sería que, las instalaciones de servicios, como agua, luz o drenaje incumplan con alguna de las características señaladas en el contrato. O bien que los pagos de la renta los realice el arrendatario en parcialidades o a destiempo de manera frecuente.

Luego entonces y después de haber realizado el análisis respectivo a cada uno de los conceptos vertidos por la doctrina, la jurisprudencia y la legislación, a lo largo de la presente investigación, así como su fundamentación podemos decir con toda claridad y debidamente fundamentado que una táctica dilatoria dentro del juicio de controversias en materia del arrendamiento inmobiliario, es aquel acto, método o sistema que utilizan cada una de las partes que intervienen en el mencionado proceso, y sirve para llevar una secuencia lógica que

²⁶¹ *Diccionario de la Lengua Española, Real Academia de la Lengua* <https://dle.rae.es/dilatorio#DmIu598> [01-04 2023].

ponga en orden los actos procesales y procedimientos en los que intervienen, y de esta manera conseguir un fin determinado o más bien dicho el logro y la obtención en realidad de la pretensión, expuesta en su demanda al comienzo del juicio en comento, todo esto en base a la habilidad destreza y pericia del o de los abogados litigantes que representan a cada una de las partes para realizarlos.

4.7 Argumentación y sustento del análisis teórico- práctico.

Como se ha venido explicando a lo largo de la presente investigación el contrato de arrendamiento ha sido, es y será, uno de los principales contratos en la vida moderna de nuestro país, es por excelencia el medio idóneo y primordial para transferir el uso y goce de un inmueble destinado al uso de casa habitación. Estos actos jurídicos desarrollados y utilizados por las personas en el día a día, permiten el crecimiento económico de una sociedad ávida de viviendas, y a través del cual se garantiza uno de los derechos primordiales de todo individuo que es el derecho a una casa o habitación digna, que cumpla con todas y cada una de las necesidades propias del individuo en cuanto a su higiene, espacio, idoneidad y eficiencia.

Los arrendamientos, como sea mencionado, pueden realizarse por tiempo determinado o indeterminado, pero si es el primer caso, es decir que tenga una temporalidad manifiesta y previamente establecida, concluyen a la finalización del plazo pactado, así, como las garantías establecidas por terceros (fiador) para el cumplimiento de las obligaciones. Desde luego este tipo de concertaciones puede prorrogarse en el tiempo, ya sea por acuerdo o bien por imposición legal.

Una vez concluido el plazo pactado, así como, su prórroga, si el arrendatario continua en el uso y goce del bien inmueble arrendado sin oposición del arrendador y dada su aquiescencia, se producirá o mejor dicho se aplicara la tácita reconducción, transformando un contrato de arrendamiento de tiempo determinado a uno de tiempo indeterminado, y durara hasta que el arrendador solicite la devolución del bien y se de aviso judicial o extrajudicial a la otra parte.

En pocas palabras si opera la tácita reconducción, se realizará un nuevo contrato, por imposición legal, pues no hay prórroga propiamente dicha ya que aun cuando las partes siguen siendo las mismas, así, como las condiciones y obligaciones pactadas, las garantías dejan de ser parte de la convención, estas desaparecen con el nuevo contrato. En este punto, es importante mencionar que esta disposición es a nivel local, pues el parámetro de estudio de la presente investigación solo es el referente al ámbito territorial de la Ciudad de México, y se hace esta acotación pues no en todo el territorio nacional sucede lo mismo, como ejemplo tenemos al Estado de Tamaulipas donde la tácita reconducción no solo no opera sino que la misma está prohibida en su Código Civil vigente.

Por otro lado la garantía y el derecho a la vivienda, debe ser vigilado y tutelado por el estado, a través de la normatividad que contemplan las legislaciones adjetivas (Constitución Federal y local, Código Civil) y procedimentales (Código de Procedimientos Civiles), así como de leyes supletorias o bien complementarias (Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia, Ley de Justicia Alternativa, del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México),

legislaciones todas aplicables en la Ciudad de México. Tutela que se extiende a todos y cada uno de los contratos realizados por todo individuo, entre estos el de arrendamiento, donde las obligaciones pactadas pueden ser cumplidas o no (que es lo que ocurre en un gran número de veces).

Sin embargo, este tipo de convenios de alquiler suele generar conflictos entre los particulares que los suscriben, ya mencionábamos los desacuerdos y desavenencias generadas por la celebración de un contrato de arrendamiento mal realizado, ilegal o que simplemente no cumple con los requisitos legales previamente establecidos, lo que a la postre generara su nulidad o ineficacia. Y obviamente determinara la búsqueda de soluciones a estos conflictos.

Así tenemos que, cuando se da el cambio de la relación existente al momento de celebrar un contrato de arrendamiento, donde todo es armonía, conformidad, acuerdos, concordia y arreglos, entre arrendador y arrendatario, y la que se presenta cuando el mismo acaba o bien se deja de cumplir con las obligaciones pactadas por alguna de las partes contratantes, como por ejemplo, que el arrendatario al finalizar el contrato de arrendamiento, este no quiera cumplir con su obligación de devolver el inmueble arrendado, o por otro lado cuando a un vigente, se deje de cumplir con la obligación primordial que es el pago de las rentas, lo que originaría la instauración de un proceso judicial, por terminación del contrato de arrendamiento y la entrega y devolución del inmueble arrendado en el primer caso y la exigencia del pago de rentas vencidas y no pagadas en el segundo, así como la entrega y devolución del bien en el segundo, es precisamente en estos casos que el ordenamiento jurídico otorga a los particulares un medio que sirva para actuar en caso de que alguno de los contratantes no cumpla espontáneamente con las disposiciones normativas que regulan el pacto al que se han sujetado de manera voluntaria.

En nuestro medio la solución en la mayoría de los casos, es impuesta por los Juzgados de lo Civil de Primera Instancia del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, pero como excepción señalamos con anterioridad que los particulares podrían acudir también a la Procuraduría Federal del Consumidor o bien buscar medios alternos de solución, a través del Centro de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia la Ciudad de México.

De cualquier forma las eventualidades señaladas, deberán en gran medida accionar el procedimiento establecido por el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en su título Décimo Sexto – bis denominado, De las Controversias en Materia de arrendamiento Inmobiliario, con lo cual se desencadenara una serie de actos procedimentales comenzando por la demanda, su admisión, notificación y posterior contestación, reconvencción contestación a la reconvencción, la posible mediación y terminación del conflicto y si esto no fuera posible, se continuara con la audiencia de ley, desahogo de pruebas y finalizada esta etapa la expresión de alegatos y la citación para oír sentencia (cierre de instrucción), la Sentencia y la solución de los diversos incidentes planteados a lo largo del procedimiento, su probable apelación y finalmente el Amparo y la Revisión.

Es importante mencionar que el procedimiento anteriormente señalado no solo se aplica para dar solución a las controversias planteadas entre las partes de un contrato de arrendamiento

(arrendador y arrendatario), sino también se ocupa de los conflictos generados con los terceros que interviene en la realización del mismo como lo son los fiadores.

Sin embargo la existencia misma de un proceso especial como es, el de las controversias del arrendamiento inmobiliario, para que el arrendador recupere el inmueble entregado al arrendatario que ha incumplido con sus obligaciones, no es garantía suficiente para la pronta satisfacción de su derecho y pretensión de recuperar el bien de su propiedad, pues muchas veces en la búsqueda de la justicia, a través de un proceso causa graves perjuicios al demandante (por lo general el arrendador en el contrato de arrendamiento), ya que este dejara de disfrutar del inmueble por todo el periodo que dure el juicio, lapso durante el cual, dejara de percibir las rentas que el mismo pudiera haber generado, y, lo cual también es común, recibirá el bien deteriorado o con adeudos por la falta de pago de servicios, cumpliéndose lo que señalaba *Calamandrei*: “ Bajo el puente de la justicia pasan todos los dolores todas las aberraciones, todas las opiniones políticas, todos los intereses sociales”²⁶²

Así, si bien el Código de Procedimientos Civiles ha establecido que el procedimiento, relativo a las controversias del arrendamiento inmobiliario, es especial y tiene una tramitación mucho más expedita que la mayoría de los juicios civiles, esto es que en la tramitación procedimental resulta más breve acortando los tiempos y términos, tal regulación no es garantía de que el arrendador podrá ver restablecido su derecho a la brevedad (Esto es recuperar su inmueble y el cobro de rentas vencidas y no pagadas), pues deberá pasar previamente por el conocimiento y la resolución que emita un Juez de lo Civil, que es el competente para conocer de estos asuntos, aunado a que dicha resolución le resulte favorable (al demandante), y siempre y cuando no se combata la sentencia emitida, ya que si se promueven los medios de impugnación, (la apelación), deberá pasar a una segunda instancia en donde la Sala Civil deberá emitir una resolución que confirme o modifique la sentencia emitida por el Juez de primera instancia, posterior mente si resulta desfavorable (a la parte accionante de la apelación) el fallo emitido por la Sala, vendrá el Amparo y la Revisión, es decir este tipo de juicios puede llegar hasta la Suprema Corte de Justicia de la Nación, si la parte perjudicada interpone todos y cada uno de los medios de impugnación que la legislación le brinda. Como se podrá observar si el actor en la demanda (arrendador) desea recuperar su inmueble a la brevedad, la estructura misma del procedimiento de controversias del arrendamiento inmobiliario impedirá que su derecho sea satisfecho de manera conveniente y oportuna.

De lo expuesto podemos concluir que el tiempo constituye el mayor enemigo del demandante (arrendador), y en tal sentido a pesar que el demandado (arrendatario) ha vulnerado y transgredido su derecho a recuperar el inmueble arrendado, deberá esperar a que culmine el proceso para poder ver restituido el mismo. Por lo general en la práctica los juicios referidos tienen una duración que va de los dos a los cuatro años, según la complejidad del asunto, y la aplicación y tramitación de todos y cada uno de los medios de impugnación a las diversas resoluciones, a las que tienen derecho las partes en el proceso, las cuales en la mayoría de las ocasiones son interpuestas por el arrendatario hoy demandado con el fin de retardar la solución del conflicto, para ello utiliza todas las argucias posibles y prácticas desleales es

²⁶² Calamandrei, Piero, *Elogio de los jueces*, ARA editores, Lima, Perú, 2006, p. 144.

decir tácticas dilatorias en los procesos y procedimientos judiciales ante los Juzgados del Tribunal superior de Justicia de la Ciudad de México, de las cuales hay muchas, tal vez tantas o más como juicios ventilados en los mismos, ya que en cada uno de ellos opera, primeramente el conocimiento y después la perspicacia, destreza, habilidad, astucia y argucia del letrado o abogado litigante que interviene como representante de alguna de las partes.

Bien sea que pongan todo su conocimiento y habilidad a favor del actor o el demandado.

4.7.1 Del ¿por qué? ¿Cuándo? y ¿Dónde? se presentan las tácticas dilatorias en los procesos de arrendamiento inmobiliario.

Hasta este momento, queda claro que la duración excesiva de los juicios relativos a las controversias del arrendamiento inmobiliario constituye el principal enemigo para el arrendador, y la realización y consumación de dicho procedimiento no es garantía de que el actor (arrendador) obtenga todo lo que pretende.

Pues bien, ¿acaso el juicio de las controversias del arrendamiento inmobiliario, seguido ante los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, otorgará al demandante todo y exactamente aquello que pudo haber conseguido en situaciones normales, esto es de no haber surgido el conflicto con el demandado? (alquilar nuevamente el inmueble, percibir las rentas que producía, y las que podría producir recibir el inmueble en buenas condiciones y tener la certeza de que el inmueble no este dañado, que recupere la posesión del mismo), obviamente que no, la realidad en la práctica nos ha demostrado exactamente lo contrario ya que además del tiempo del proceso, al culminar este el demandante deberá soportar otros perjuicios o desventajas, tales como serian, las reparaciones mayores y menores, el pago de adeudos por servicios, los gastos de tramitación y costas del juicio, y una larga lista de etcéteras.

Es ante este escenario de perturbaciones e inequidades, que resulta inverosímil, que aunado a la carga impuesta al arrendador (demandante), de seguir todo un proceso judicial, se agregue una carga más, como lo es acudir previamente a un procedimiento de conciliación extrajudicial tal y como lo prevé la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, si bien no es de carácter obligatorio para las partes, el Juez que conoce del asunto, si está obligado por ley a exhortar a las partes a llegar a una amigable composición (artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles aplicable para la ciudad de México), lo que en la mayoría de las ocasiones resulta infructuoso, y la parte actora por este motivo tenga que soportar dentro del proceso la practicas y tácticas dilatorias del arrendatario hoy demandado, entendidas estas como los actos o comportamientos que vienen a perturbar el curso normal del procedimiento para alargar su duración, o el fraude procesal, que es el acto realizado al amparo del texto de una norma que persiga un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico o contrario a él ²⁶³, así como la falta del deber de veracidad, el cual, en cuanto a las partes implica la necesidad de no alegar como hechos existentes lo que les

²⁶³ Pico I Junoy, Joan, *La buena fe Procesal*, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá 2011, p.76

constan como inexistentes,²⁶⁴ pauta esta que debe ser observada por los litigantes habida cuenta que la defensa de una parte no puede basarse en el perjuicio del derecho de la otra y en la inducción del error al órgano jurisdiccional.²⁶⁵

Desde luego, la tramitación del juicio respectivo, para dirimir un conflicto arrendaticio, no solo es molesto, tedioso y engorroso, para la parte que resulta afectada por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, sino además costoso.

En este orden de ideas una vez iniciado el procedimiento por la parte actora (arrendador) deberá enfrentarse a una serie de vicisitudes y acontecimientos, hasta la total solución del conflicto, tales hechos acarrearán consigo la demora y resolución del problema planteado. Hablamos de cuestiones procedimentales, como serían, la impugnación de autos, acuerdos, cuestiones incidentales, sentencias incidentales, etc.

¿Del porque?

Recordemos que, en todas las relaciones contractuales en las que intervienen los particulares, por si o por representación, suele haber conflictos, diferencias de opinión o bien incumplimiento parcial o total de las obligaciones a las que se sujetaron de manera voluntaria, cuando esto sucede y queda fuera de sus manos el dirimir tales situaciones es evidente que requerirán acudir ante la autoridad competente para que en auxilio de estas resuelva los problemas planteados a través y con apego a la legislación previamente diseñada para ello, donde las partes ejercen su derecho, realizan peticiones para obtener aquello que, creen tener derecho o bien a restaurar alguna situación contraria a sus intereses, pensando desde luego que les causa un daño o perjuicio, es decir son escuchados ejercen su defensa son oídos y se les confieren las debidas oportunidades dentro de un plazo razonable, por el Juez o autoridad competente previo al reconocimiento o restricción de sus derechos, deberes y obligaciones, lo que llamamos debido proceso y que encontramos regulado en nuestra Carta Magna en sus numerales 13, 14, 16, y 20.

Dentro de este marco importa y por muchas razones, que los individuos al ejercer sus derechos ante instancias judiciales, y en todo juicio del orden civil, los litigantes formulan peticiones que creen convenientes a sus intereses, esperando una resolución favorable, sin embargo no en todas las ocasiones obtienen el resultado esperado, y es precisamente en este momento en el que se formulan las tácticas para para tratar de revertir esa situación anómala, incorrecta, o perjudicial para sus pretensiones e intereses. No obstante, en ciertos casos se presentan complicaciones que sólo un abogado podría detectar, es en este momento es cuando se requiere y ejercita la destreza del jurista, el cual creará y formulara la estrategia a seguir dentro del procedimiento para lograr tales fines.

Ahora bien si se demuestra una actuación que implique desconocimiento o merma de las garantías o derechos de los litigantes, de modo tal que por razon de esa violación se afecten los derechos sustanciales de cualquiera de las partes, es indispensable que el representante

²⁶⁴ *Ibídem op; cit.* p. 84.

²⁶⁵ *Ibídem.* p.102

legal interponga los medios o recursos legales que la ley prescribe en su favor, para atacar dichas resoluciones, lo cual en términos generales está bien, sin embargo el uso abusivo o carente de verosimilitud hará que dichas manifestaciones sean inoperantes. Por otro lado muchas veces resultan falsas y las mismas aun cuando el abogado ya conoce el resultado, de su aplicación, las mismas son interpuestas con el único fin de aletargar el procedimiento.

En función de lo planteado podemos señalar que, las tácticas dilatorias en los procesos de arrendamiento inmobiliario se presentan porque hay resoluciones judiciales que perjudican y merman los intereses de la parte que las ejercita.

Luego entonces nos encontramos ante la aplicación frecuente de algunas tácticas poco ortodoxas por parte de los abogados que representan a las partes en los conflictos planteados en las diversas controversias del arrendamiento inmobiliario, este tipo de tácticas o prácticas amañadas comúnmente conocidas como tácticas dilatorias, con las cuales se pretende alargar el procedimiento a través del tiempo, y que en muchos de los casos se logra, teniendo como consecuencia principal el retraso en la resolución del conflicto es decir el fallo a través de una sentencia que ponga fin al procedimiento se ve aletargado, interrumpido provocando el detrimento de los derechos y patrimonio de las partes afectadas que generalmente son los arrendadores y por otro lado favoreciendo los intereses insanos del arrendatario.

¿Del cuándo?

En este orden de ideas, las tácticas dilatorias se presentaran cuando el abogado litigante así lo considere necesario, ya sea para acreditar algún hecho o acto jurídico o bien para revertir los efectos de autos, acuerdos o resoluciones interlocutorias o definitivas, que cree que le son perjudiciales o bien que no satisfacen por completo sus intereses y pretensiones.

¿Donde?

En términos generales las tácticas dilatorias se presentaran dentro del procedimiento, en el momento procesal oportuno y ante el Juez de la causa, ya decíamos que al ser utilizadas para combatir los efectos de autos, acuerdos o resoluciones, estas serán aplicables de conformidad con lo dispuesto para cada una de ellas, dentro del Código Procedimientos Civiles, así que deberá observarse de manera específica cada uno de los requerimientos señalados para cada una de las resolución que se pretende atacar.

4.7.2 Análisis y comentarios sobre casos prácticos

En las líneas precedentes se ha tratado de hacer una breve síntesis de los pesares que tiene que sufrir el arrendador cuando acude a un proceso de controversias del arrendamiento inmobiliario, no solo por el transcurso del tiempo, sino también por el comportamiento que el demandado (arrendatario) puede asumir dentro del mismo, así como las pocas técnicas procesales que el legislador le ha otorgado para que su derecho se vea satisfecho a la brevedad posible y de la manera más efectiva.

En tal sentido, podemos mencionar que, la finalidad abstracta del proceso, denominado “De las controversias del arrendamiento inmobiliario, es lograr la paz social y justicia pronta y expedita, Así como, brindar a las personas un medio adecuado para la protección de sus derechos y situaciones jurídicas en las que se ven envueltos, por el simple hecho de ser parte de un contrato, sea cual sea y en nuestro caso el de arrendamiento, es decir busca ser instrumento que brinde la efectividad del ordenamiento jurídico regulador de las situaciones jurídicas en las que se ven envueltos los particulares.

Desde luego, el procedimiento comentado al ser el instrumento que de manera efectiva y oportuna, de solución a los problemas del arrendador, ello a fin de que no tenga que soportar cargas procesales y aberraciones procedimentales, debe ser dinamizado, ya que si bien a través de la tramitación especial, se pueden reducir al mínimo los tiempos desde la presentación de la demanda hasta la ejecución forzada de la obligación derivada del contrato de arrendamiento, esto no conlleva a la satisfacción total de las pretensiones del arrendador, siempre habrá daños y perjuicios, mayores o menores.

En este orden de ideas, las operaciones inmobiliarias, desde la renta de un cuarto hasta la de un edificio de departamentos, existen elementos que encaminan normalmente el interés de las partes, por obvias razones como, el monto de la renta del bien inmueble, la identidad de los arrendatarios existentes, la tasa de ocupación, las medidas de seguridad, el confort de las instalaciones, la calidad de los servicios, etcétera, sin embargo, la mayoría de las veces estos elementos no son los de mayor importancia en dicha operación, debe existir un análisis jurídico particular, previo a la ejecución de cualquier tipo de operación inmobiliaria, como es en el caso del arrendamiento.

Toda vez, que las consecuencias de no realizar el mismo pueden ser costosas y desastrosas. Como ejemplo de la afirmación preexistente, dicho análisis consiste en determinar la existencia o no de derechos preferenciales a favor de terceros respecto de una operación en particular, conforme a lo señalado en el artículo 2448-J del Código Civil aplicable para la Ciudad de México.

Por otro lado tenemos las causas que pueden generar la acción del arrendador.

- Incumplimiento del contrato de alquiler.
- Incumplimiento en el pago de la renta.
- Retención indebida de las pensiones rentísticas.
- Permanencia del inquilino.
- Demanda por daños y perjuicios, generados al inmueble por el arrendatario, y de los que el arrendador se entera posteriormente a la desocupación y después de que el Inquilino se marche.
- Depósito en garantía del alquiler.
- Retención indebida del depósito en garantía.

- Incumplimiento del contrato de alquiler.

Se presenta cuando un arrendador o un Inquilino no cumplen con alguna de las obligaciones pactadas.

Por parte del primero, como son la entrega del bien inmueble, que este, se encuentre en buenas condiciones o con las especificaciones estipuladas, o bien se pretenda entregar un inmueble distinto en arrendamiento al cual se hace referencia en el contrato, y por otro lado cuando el arrendatario no paga la renta.

En estos casos un arrendador puede ejercer la acción de terminación del contrato de arrendamiento, así como la entrega y desocupación del bien, conjuntamente con el pago de rentas vencidas y no pagadas, independientemente, podrá solicitar al tribunal que desaloje al Inquilino y solicitar el pago de daños y perjuicios, pagos atrasados de servicios, gastos y costas del juicio. Desde luego, el arrendador puede presentar una demanda inmediatamente después de que el Inquilino incumpla con el pago de la renta.

- Incumplimiento en el pago de la renta.

Se presenta, cuando el arrendatario incumple total o parcialmente con el pago de las pensiones rentísticas, ya mencionábamos que es la obligación primordial del arrendatario y por otro lado el derecho principal del arrendador.

- Retención indebida de las pensiones rentísticas.

Suele acontecer dentro de las relaciones arrendaticias que durante su vigencia exista alguna desavenencia entre los contratantes, ya sea por algún incumplimiento parcial o total de las obligaciones de cada uno de ellos, lo que genera que la parte que se considera agraviada tiende a realizar hechos indebidos o no permitidos legalmente para obtener el beneficio al cual tiene o cree tener derecho.

En el caso del arrendatario suele acontecer que no pague las rentas a las cuales se comprometió, alegando el incumplimiento del arrendador ejemplo de ello es que no realice las mejoras necesarias del bien materia del arrendamiento, o bien realizándolas estas no cumplan con los requerimientos necesarios para el debido funcionamiento, lo que causaría un daño y perjuicio al patrimonio del arrendatario, y esta excusa muchas veces es aplicada para no cubrir el pago de rentas o bien retenerlas.

Lógico es que si tales afirmaciones son falsas o son realizadas por mero capricho el arrendador tendrá a su favor la acción de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento, por falta de pago y retención indebida de las rentas pactadas.

- Permanencia del inquilino.

Se presentara esta situación, cuando una vez concluido el contrato locativo, el inquilino permanezca en el uso y goce del bien arrendado, aun en contra de la voluntad del arrendador.

- Demanda por daños y perjuicios, generados al inmueble por el arrendatario, y de los que el arrendador se entera posteriormente a la desocupación y después de que el arrendatario se marche.

Es claro que todo daño o perjuicio causado a un bien arrendado por parte del arrendatario, deberá ser reparado, independientemente de que el mismo sea causado de manera culposa o dolosa, Ahora bien este tipo de daños son conocidos por el arrendador, una vez que el arrendatario desocupo el bien y tomo posesión del inmueble, es decir posteriormente a la entrega, debemos recordar que durante la vigencia del contrato locativo el arrendador no puede perturbar la posesión del inmueble, mucho menos puede entrar y conocer los posibles daños causados a la vivienda por parte del inquilino, sus familiares, o causahabientes.

- Depósito en garantía del arrendamiento.

La legislación civil permite como hemos visto, al arrendador fijar una cláusula dentro del contrato de arrendamiento, en el que indique la manera, el monto, y la forma de cubrir el pago de rentas, aunado a ello también es permisible el hecho de garantizar al menos el pago de una mensualidad. Sin embargo aun y cuando se realiza esta estipulación, en variadas ocasiones el arrendatario se compromete a realizarla de forma y en fecha posterior al día de la celebración del contrato, y en caso de incumplimiento de esta obligación, el arrendador tendrá derecho a ejercer las acciones que crea pertinentes en beneficio de sus intereses.

- Retención indebida del depósito en garantía.

Por otro lado hemos comentado que una vez concluido el contrato locativo y expirado el término de su duración, el arrendatario debe desocupar y entregar el bien que le fue arrendado en las mismas condiciones y con los accesorios en que lo recibió. Si así lo hiciere tiene derecho a reclamar las prestaciones y garantías que puedan existir en su favor, sin embargo, en muchas ocasiones el arrendador se niega a realizar dichas devoluciones reteniéndolas indebidamente o bien lo hace de manera parcial o incompleta lo que genera la posibilidad de accionar por parte del arrendatario.

En este sentido, uno de los constantes problemas que enfrentan día con día aquellas personas que mediante un contrato de arrendamiento en su carácter de arrendador, han otorgado el uso y goce de algún bien, a una persona con la intención de recibir un pago por la transmisión de la posesión, es el desconocimiento del proceso si el arrendatario incumple en la medida en que se obligó en dicho acuerdo de voluntades, por lo que, de manera general, en el presente se detallaran los pasos a seguir para hacer efectivo el pago y restitución de la posesión que fuera otorgado por un arrendador a un arrendatario o cuando existan controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

Actualmente la claridad en las disposiciones de un contrato de arrendamiento es de suma importancia, tanto para el arrendador como para el arrendatario, en virtud de que gracias a este:

- Se evita establecer acuerdos confusos.
- Se previenen futuros inconvenientes y/o controversias en la medida de lo posible.
- Se impide que se actualice cualquiera de los supuestos establecidos en la Ley de Extinción de Dominio y el la Ley Federal para la Prevención e identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

Por otro lado, se plantea entonces que, en la mayoría de las legislaciones del país y entre ellas el Código Civil, así como el Código de Procedimientos Civiles de aplicación para la Ciudad de México, permiten que el propietario tenga casi el control completo de los términos del contrato cuando alquila un inmueble, por ejemplo: una casa, un apartamento o un negocio. Así funciona el sistema desde hace muchos años y ésta costumbre es muy difícil de cambiar. Desde el punto de vista del propietario, ésta es la manera en que se debe proceder.

Cuando el arrendador es además el propietario tiene miles de pesos invertidos en la propiedad y él o ella obviamente no desearían entregársela a un extraño sin tener sólida protección legal.

Es por ello que algunas personas tienen una actitud negativa hacia los arrendadores. Sin embargo, hoy en día muchos de los arrendadores son personas de clase media que han invertido algunos de sus ahorros en una casa para alquilar porque pensaron que esto podría ofrecerles una mejor calidad de vida. Y compran sus propiedades con muy poco dinero de anticipo, contraen deudas inmensas con altas tasas de interés, se sujetan a hipotecas sustanciales o a préstamos bancarios, sobre la inversión etc.

Cuando por alguna razón, el arrendatario no paga la renta, es obvio que causa daños graves a la economía y al patrimonio del arrendador, pues la ganancia que pretende obtener por el cobro de pensiones rentísticas se pierde, aunado a la posibilidad de incurrir en mora o falta de pago en el cumplimiento de las obligaciones a las que se sujetó y que tenía pactadas previamente por la hipoteca o las deudas a bancos e instituciones financieras por préstamos. O bien si el propietario tiene que hacer un arreglo importante en la propiedad, el dinero y la inversión saldrá de su bolsillo si quiere conservar en óptimas condiciones su propiedad y garantizar que esta no sufra daños y le siga proporcionando los beneficios que pretende obtener con el pago de rentas. De modo que tiene mucho sentido que el arrendador, desde su punto de vista, sea quien tenga el control de los términos sobre el arrendamiento.

Desgraciadamente, en la Ciudad de México, los gobiernos locales, han limitado, restringido o mermado a lo largo de la historia los derechos a los propietarios y les han impuesto controles de renta, plazos mínimos y máximos, para la duración de un contrato de arrendamiento, con carácter obligatorio, así, como la imposición de figuras jurídicas obligatorias, como es el caso de la tácita reconducción, la cual generara una serie de cargas procesales que necesariamente deberá realizar y cumplir el arrendador si desea recuperar el bien arrendado.

En teoría la idea plasmada con anterioridad debe ser la correcta es decir que el arrendador realice todas y cada una de las acciones requeridas tanto por la legislación sustantiva como por la legislación procedimental, sin embargo muchos se arriesgan e implementan otra táctica

que es la de utilizar métodos coercitivos, restrictivos, e ilegales, tales como cerrar las puertas de la propiedad con candados y cadenas impidiendo el libre acceso a la casa arrendada, o bien cortan los servicios de agua y electricidad. El problema con esas estrategias es que hay leyes que protegen a los arrendatarios de este tipo de prácticas. E incluso están tipificadas como delitos. Y su implementación acarrearía al arrendador no solo la pérdida económica sino también su libertad.

Dentro de la investigación comentamos que los arrendatarios pueden reclamar del arrendador el pago de daños y perjuicios por concepto de indemnización, que son sumas de dinero que se deben pagar como una sanción por la acción realizada.

En suma, todos y cada uno de los conflictos que a lo largo del análisis han servido de ejemplo en la realización de la actual investigación, se presentan por el incumplimiento de las obligaciones contractuales a las que se sujetaron las partes voluntariamente. Y para su solución deberán acudir a las instancias jurisdiccionales competentes e implementar los procesos y procedimientos requeridos para la recuperación del bien inmueble materia del contrato locativo, ahora bien un alto porcentaje de los conflictos generados entre arrendador y arrendatario tienen lugar cuando ya expiró el plazo de duración del contrato de arrendamiento, transcurrió el tiempo y opero o entro en vigor la tácita reconducción conjuntamente con sus efectos nocivos.

De esta manera, para que el arrendador recupere el inmueble que arrendó debió iniciar el proceso legal denominado de “Las Controversias del Arrendamiento Inmobiliario”, cumplir con todos y cada uno de los requisitos legales previamente establecidos, cumplir con los requisitos de procedibilidad, tramitar paso a paso cada uno de los actos procedimentales, y esperar una resolución favorable además, esperando que esta no sea atacada, y de ser así, acudirá instancias superiores a ejercer su derecho, todo esto lógicamente a través de los tiempos y términos procesales estipulados en la legislación procedimental, y que en muchos casos son traspies para la obtención y satisfacción de sus intereses, y todo simplemente generado por el transcurso del tiempo, por la osadía, la ignorancia o bien la omisión culposa de renovar un contrato por tiempo determinado por parte del arrendador, permitiendo la entrada en vigor de la tácita reconducción, que en este entendido producirá como efecto, todos y cada uno de los problemas y aspectos o efectos negativos a los que se ha hecho alusión en líneas precedentes, es por ello que es tardía la recuperación del bien inmueble materia del arrendamiento, la cual se ve agravada por el uso de tácticas dilatorias empleadas generalmente por los arrendatarios para conservar el uso y goce del bien arrendado.

Por otro lado, el tener y gozar de a una vivienda digna, que sea un elemento integrante a un nivel de vida adecuado, es un Derecho Humano, reconocido en nuestra Carta Magna, y en las diversas disposiciones internacionales sobre Derechos Humanos, el mismo está inmerso en la Declaración Universal de Derechos Humanos, así como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y en diferentes instrumentos internacionales de los cuales México forma parte.

El derecho a la vivienda pretende dar satisfacción a la necesidad que tiene toda persona de tener un lugar adecuado para vivir. Es considerado como un derecho inalienable al individuo.

Es concebido también, como el resguardo del ser humano y de su familia que actúa como plataforma para su desenvolvimiento e influye en su progreso individual y colectivo.

Para que una vivienda sea adecuada, debe reunir como mínimo siete criterios, tales como:

- Seguridad de su tenencia, es decir que sus ocupantes cuenten con la protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, o bien, que cuente con agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
- Asequibilidad, en el entendido que permita el disfrute otros Derechos Humanos.
- Habitabilidad, que garantice la seguridad física, proporcione espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
- Accesibilidad, que considere las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
- Ubicación, que ofrezca acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales y no esté ubicada en zonas contaminadas o peligrosas; y por último, • Adecuación cultural, pues debe respetar la expresión de la identidad cultural

Hoy en día en promedio un proceso civil en tribunales en materia de arrendamiento tiene que cubrir una cantidad excesiva de requisitos procesales para llegar a la resolución lo que significa que, en promedio una controversia de arrendamiento dure poco más de cuatro años y por consiguiente por un lado no se fomenta la edificación de vivienda en arrendamiento que la Ciudad requiere, y por el otro, no se protegen los intereses tutelados por la ley, ni representa una justicia pronta y expedita como lo establece y demanda el artículo 17 Constitucional de nuestra Carta Fundamental.

Así mismo por las características de la normatividad es imposible encontrar inmuebles en arrendamiento por periodos cortos, lo que ocasiona que muchas de las veces no se cumpla con el contrato de arrendamiento, dejando en estado de indefensión al arrendador. De hecho las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tenido efectos contrarios a los esperados, el brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento de aquel que dada su buena fe, no requiere ni demandar disposiciones legales extraordinaria.

Desde luego no todos los datos que precisamos conocer, se encuentran planteados solo en la parte teórica de nuestra investigación, de hecho la mayor parte de los conceptos planteados se abordan de manera práctica en el ir y devenir diario de las labores de todo litigante, de su conocimiento, análisis, interpretación, valoración y de la decisión de su aplicación.

En este marco de ideas, y en teoría, en la mayoría de las ocasiones los representantes legales deberían hacer del conocimiento del inquilino que el fallo o la resolución le resultara desfavorable y deberá devolver el bien inmueble arrendado conjuntamente con el pago de rentas vencidas y no pagadas, pago de daños y perjuicios y en dado caso pago de cláusulas penales y pago de intereses moratorios, aunado al pago de gastos y costas del juicio, pago de honorarios etc.

Sin embargo esto es poco probable debido a los intereses mezquinos, de litigantes carentes de ética que solo buscan el beneficio económico, pero no todo es fomentado por estos, en diversas ocasiones aun a sabiendas de consecuencias del incumplimiento de las obligaciones estipuladas en un contrato, los inquilinos buscan obtener un beneficio mal habido, gozando del uso y disfrute de un bien que nos les pertenece, dejan de pagar las rentas, servicios, mantenimientos y otras cuotas necesarias para la conservación del inmueble destinado a vivienda.

Y todo esto precisamente causado por la dilación del procedimiento que el arrendatario obtiene mediante la aplicación de las diversas tácticas dilatorias.

Pero ¿Cuáles son las tácticas dilatorias? ¿Están permitidas en la legislación de la Ciudad de México? ¿Cómo son denominadas legalmente hablando? ¿Cómo operan y funcionan dentro del procedimiento de las llamadas controversias del arrendamiento inmobiliario?

Así tenemos que en materia de dilaciones del procedimiento, se busca una resolución negativa e injustificada a las pretensiones del actor o arrendador cuando este obtuvo primeramente una solución favorable.

Esto lo podemos catalogar como un comportamiento inadecuado dentro del proceso por parte del recurrente (arrendatario).

En efecto en la vida práctica actual de todo litigante en especial el defensor del arrendatario, se ha constituido la idea y fomentado la máxima basada en la experiencia que dice así: “Ganar tiempo es uno de los grandes medios de defensa ante un problema. Y si éste consiste en que somos el demandado en un proceso de controversias del arrendamiento, se comprende toda vía más, que manejar los tiempos sea una cuestión clave para cualquier estrategia defensiva”.

De ahí que uno de los instrumentos principales de una buena defensa jurídica, por parte de este tipo de abogados, sea dilatar la respuesta del proceso en el que se ventila la responsabilidad y el incumplimiento del arrendatario.

El planteamiento de la cuestión dilatoria, puede formularse del siguiente modo:

Primero, evitar el proceso,

Segundo, que no haya juicio;

Tercero, impedir una condena;

Cuarto, retrasar, todo lo posible, la ejecución de la eventual sentencia condenatoria y

Quinto, el fracasó.

Antes de seguir, conviene, no obstante, tener presente que al actor en caso de ser el arrendador, le interesa, justamente, caminar en la dirección opuesta que sería precisamente la aceleración del procedimiento. Y, por otro lado, que al órgano judicial no le resulte indiferente el retraso de la causa, a fin de evitar incurrir en dilaciones indebidas.

En este orden de ideas, una cosa es llevar el proceso lo más lento posible y otra es que nos encontremos frente a una duración irrazonable, práctica común en este tipo de juicios, y que han sido la base de nuestra exposición

Desde luego, debe tomarse en cuenta, en cada asunto, para su debida tramitación, la dimensión de la causa, la extensión de los detalles en las diligencias de cada una de las instancias practicadas, así como los incidentes procesales y declaraciones de rebeldía que justifican la duración de un proceso, pues en diversas ocasiones el uso irracional de este tipo de acciones impiden considerar que estemos ante un procedimiento bien llevado y por el contrario, la causa tramitada con exceso de dilaciones genera un plazo irrazonable de duración del juicio. Como se ha mencionado a lo largo de la presente investigación, este tipo de tácticas dilatorias ha sido la actitud procesal de todo arrendatario cuando le toca ser la parte recurrente.

Lo que infiere en la duración excesiva de un proceso, y en un anormal funcionamiento de los juzgados u órganos jurisdiccionales, pues el producto de estas dilaciones, también generara, la sobre carga de expedientes no resueltos y la aglomeración de nuevos juicios que día a día ingresan a estos. Todo esto a causa de la conducta dolosa o culposa del que se cree perjudicado por algún acuerdo, auto o resolución interlocutoria o definitiva.

En relación a la problemática expuesta se califica de estrategia procesal dilatoria al comportamiento del recurrente de manera frecuente, que aletarga o alarga la duración del procedimiento.

Así como sucede en los casos derivados de las controversias del arrendamiento inmobiliario de los inmuebles destinados al uso de casa – habitación. Comportamiento procesal generalmente doloso por parte del arrendatario, con la finalidad de obtener el alargamiento de un juicio.

La estrategia procesal dilatoria.

El tiempo es un factor que puede ser determinante dentro de cualquier tipo de juicios o procesos legales. Con su transcurso podemos conseguir que la parte afectada por una táctica dilatoria incisiva, pierda el interés o abandone el procedimiento para llegar a una mediación que por su naturaleza es mucho, más rápida, pero que a su vez le resulte perjudicial mermando en su perjuicio los beneficios económicos que en forma normal pudiera haber obtenido.

Por otro lado el aletargamiento de los procedimientos podría ocasionar la pérdida de pruebas en los juicios, ejemplo de ello sería, que un testigo que en principio deseaba declarar, con el paso del tiempo, cambie de opinión y no quiera hacerlo más, o bien que al momento de presentar su declaración como testigo, no pueda realizarla debido a su avanzada edad o, a su estado de salud que con el transcurso del tiempo se vio agravado, o incluso perdió la vida.

El transcurso del tiempo de manera excesiva, también, puede dar lugar a que aparezca el error o el descuido por parte de los litigantes en los diversos procedimientos en los que intervienen, o por otro lado suele suceder en la práctica que incluso se presente el agotamiento de recursos, debido a la multiplicidad de acciones que deben realizarse de manera recurrente cuando se utilizan prácticas dilatorias poco ortodoxas, llegando incluso al desistimiento de la parte contraria.

Esto es denominado como **estrategia procesal dilatoria**. Y brinda la opción de utilizar la dilación indebida del proceso como causa para reducir una posible condena, la absolución o la propia anulación del procedimiento.

Sin embargo, el abuso de estas técnicas o un uso inadecuado de las mismas puede llevarnos a generar el efecto contrario. Y perjudicar al arrendatario y al mismo litigante ya que si el arrendador alega dilación indebida del procedimiento o fraude procesal y estos son comprobados, repercutirá en la posible sanción e incluso la tipificación de un delito y con ello la pérdida patrimonial, económica e incluso la libertad personal del recurrente y del letrado.

Qué objetivos persigue la dilación del proceso.

De este modo la estrategia puede fijarse en función de múltiples objetivos tendentes a extinguir las responsabilidades o a reducirlas como son.

a) Que no haya juicio

Esperando el desistimiento de alguna de las partes o una posible negociación que pudiese ser más conveniente para una de ellas y perjudicial para la otra. También es posible que en el transcurso del tiempo se produzca algún error de comunicación u omisión en las labores y responsabilidades propias de abogados, pasantes o funcionarios judiciales. Lo que pudiese dar lugar a una preclusión, pérdida de derechos, extinción o caducidad de una facultad o potestad procesal, con la que contaban las partes, y que forjara una dilación indebida.

Impedir una condena

Con el tiempo, las posturas a veces se flexibilizan, se pierde el apasionamiento y, en ocasiones, los testimonios e incluso algunas pruebas pueden llegar a desvanecerse, y desaparecer. Como se citó en ejemplos anteriores, También puede ser conveniente demorar todo lo posible un procedimiento cuando estamos ante la abrogación o derogación de disposiciones legales y la entrada en vigor de las nuevas. Logrando esperar para ver la línea

por la que se van definiendo los diversos criterios de jueces, magistrados y órganos jurisdiccionales, en su interpretación y aplicación.

Retrasar la ejecución de la eventual sentencia condenatoria.

Cuando se pronuncia y nos enfrentamos a una sentencia condenatoria, no se ejecuta de manera inmediata, pues se otorga el tiempo y los medios suficientes a las partes para que realicen su debida impugnación si así lo consideran pertinente, ejemplo de ello, es el recurso de apelación. Por esta situación, puede quedar mucho camino más por recorrer.

Se ha verificado en la práctica, que incluso sabiendo que existen pocas posibilidades de ganar los recursos en instancias superiores los abogados utilizan tácticas dilatorias de manera frecuente y en forma desleal, ya que el agotamiento de esta vía puede llevar años, por lo que la usan dejando en suspenso la sentencia hasta que devenga firme.

De este modo, el transcurso de este tiempo hay muchas cosas que pueden cambiar. Incluso cosas que pueden proceder de las circunstancias personales del condenado. Una enfermedad sobrevenida, por ejemplo, podría hacer que la sentencia se dejase en suspenso, o incluso pudiera acontecer el fallecimiento de alguna de las partes litigantes,

Por otro lado plantear incidentes, nulidades, incompetencias, los cambios de abogados, entre otros y la interposición de recursos que los juristas en un proceso utilizan, así como las incapacidades médicas, son calificadas como tácticas dilatorias que podrían ser sancionadas por los jueces, y que también persiguen la finalidad de retardar la resolución del juicio y con ello su sentencia.

Sin embargo, hay abogados que aseguran que existe una delgada línea entre el derecho a la defensa y los llamados actos dilatorios. Hecho en el que el sustentante concuerda, pues, es el juez quien debe darse cuenta cuando un jurista insiste en dilatar un proceso, en este caso consideramos que también estaría faltando a la ética de su investidura.

En lo esencial, es propio del procedimiento presentar incidentes, nulidades e incompetencias, y recursos, pero queda al arbitrio del juzgador evaluar si es o no procedente cada una de ellos en el caso concreto.

En este orden de ideas, la lentitud de la Justicia no siempre es inevitable, a veces es premeditada y empleada como estrategia para dilatar la resolución de un procedimiento.

De ahí que en la actualidad, la utilización de las llamadas tácticas dilatorias para retrasar procedimientos judiciales sean frecuentes en el día a día de la Administración de Justicia, algo que los jueces conocen y que, cada vez más, tratan de impedir.

Soluciones Propuestas.

1.- Es evidente que la primera solución que se propone es la modificación del Código Civil para la Ciudad de México, específicamente en su numeral 2487 que actualmente dice:

ARTICULO 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 del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

Ahora bien, se propone que el numeral citado quede de la siguiente manera:

ARTICULO 2487.- Después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el contrato se entenderá extinto para ambas partes y el arrendatario tendrá un plazo de diez días naturales para desocupar el inmueble materia del arrendamiento, en caso de que este continúe sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, el contrato se extenderá en sus efectos en perjuicio del arrendador por omisión, apatía o ignorancia para celebrar un nuevo contrato.

Los efectos del arrendamiento señalados en el párrafo anterior, solo serán por un tiempo determinado, máximo de dos años, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato.

Propuesta:

El término de diez días naturales para que el arrendatario desocupe el inmueble, deberá realizarse con la respectiva notificación y en caso de ser omiso, el arrendador será responsable de daños y perjuicios en favor del arrendatario.

Transcurridos los dos años el arrendatario deberá desocupar de manera obligatoria el inmueble materia del arrendamiento, de hacer caso omiso a la presente disposición se otorgara al arrendador, la acción de lanzamiento inmediato sin mayor trámite y en perjuicio del arrendatario, salvo pacto en contrario.

Por último, cualquiera de las partes puede solicitar la terminación del contrato de manera anticipada en los términos del artículo 2478 del Código Civil para la Ciudad de México. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado y en perjuicio del arrendador, salvo pacto en contrario, inmerso en clausula especial dentro del contrato de arrendamiento. Aun cuando en la Ley de Derechos humanos los desalojos están prohibidos, pues en la realidad se ejecutan.

¿Que indica esta propuesta?

a) Primeramente hay extinción o conclusión del contrato de arrendamiento y no habrá una novación del mismo.

Con esta disposición, se pretende dar fin a la figura de la tacita reconducción, impidiendo su implementación debido a los efectos negativos que conlleva y los cuales han sido ampliamente descritos en párrafos anteriores.

b) Si el arrendador no manifiesta su oposición por omisión negligencia o ignorancia, los efectos del contrato, se entenderán en su perjuicio.

Esta reforma pretende involucrar mucho más a los arrendadores fomentando el interés jurídico, que, deben primeramente salvaguardar ellos mismos, y a su vez dada la obligatoriedad legítima (coercitiva), de que va inmersa la disposición, buscando disminuir la sobrecarga de trabajo en las entidades jurisdiccionales.

c) Por otro lado los efectos del contrato continuarán, pero a diferencia de las disposiciones actuales que son por tiempo indeterminado en el caso de la reforma planteada, tendrán una duración máxima de dos años a partir de la terminación del contrato de arrendamiento.

Dentro de dicho término el arrendatario deberá seguir cumpliendo con el pago de las pensiones rentísticas, conforme a lo estipulado en las cláusulas del contrato.

d) Por otro lado es importante resaltar el significado del párrafo que plantea la reforma propuesta, en cuanto a la disposición legal que haría referencia a la acción de lanzamiento inmediato otorgada al arrendador para que una vez concluido el término de dos años al que se hizo referencia en líneas anteriores, y de hacer caso omiso de esta obligación el arrendatario continúe en el uso y goce del bien, materia del arrendamiento, evidentemente la reforma programada tendrá carácter coercitivo, con una amenaza implícita por su incumplimiento, sin embargo no raya en la ilegalidad pues la misma esta previamente contemplada en la legislación, es decir desde el momento de la redacción del contrato de arrendamiento las partes tendrán pleno conocimiento de los efectos que conlleve el hecho de no cumplir con una de las obligaciones principales que es la devolución del bien arrendado en las mismas condiciones y términos en las que fue recibido por parte del arrendatario, así tenemos que el arrendatario desde el primer momento en cuanto suscribe el contrato de arrendamiento sabrá de la posibilidad de ser lanzado, sin previo trámite y de manera inmediata en caso de incumplir con dicha disposición.

Además, la parte final propuesta abre la posibilidad de continuar el arrendamiento si se conviene dicha posibilidad en una cláusula especial y dentro del contrato de referencia.

Lógico es que la reforma planteada y en especial esta pretende, dar seguridad al arrendador para la recuperación inmediata del bien arrendado, claro después de haber sido omiso en un primer momento y después de dos años, pero además se pretende reducir el número de juicios llevados ante la autoridad, pues el temor fundado en la legalidad a ser lanzado impedirá que el arrendatario incumpla con la entrega pactada o por lo menos lo inhiba en la medida de lo posible de realizar esta omisión.

Todo lo anterior en aras de disminuir la carga y saturación de los juicios llevados ante el Tribunal Superior de Justicia, en lo relativo a los juicios de controversias del arrendamiento inmobiliario para los inmuebles destinados al uso de casa habitación.

En resumen se extinguiría la figura de la tacita reconducción y de hecho se prohibiría, dada la decadencia en la que se ha visto inmersa, debido a su inoperatividad y deficiencia, pues como se ha mencionado con anterioridad el objeto para el que fue creada, ha sido plenamente superado con la implementación de las diversas reformas Constitucionales y las sustantivas que se encuentran dentro del Código Civil aplicable en la Ciudad de México, asimismo la aplicación de los nuevos principios generales del derecho, que hacen mucho más efectiva y equitativa la relación contractual arrendador –arrendatario en el contrato de arrendamiento.

2.- Dar estímulos al inversionista en materia de edificaciones de vivienda para renta y complementar los programas gubernamentales de renta o venta de viviendas.

3.- Abreviar el procedimiento en los juicios de materia arrendaticia, especialmente en lo que se refiere a la presentación de pruebas, lo cual alarga innecesariamente este tipo de juicios con un costo social enorme.

4.- Reformar la ley sustantiva con objeto de evitar un paternalismo excesivo del Estado hacia el arrendatario y una actitud en contra del arrendador, toda vez que las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir propósitos, ya que en ocasiones sus objetivos de protección a ciertos grupos pueden, sino se ajustan, tener efectos contrarios a los mismos. Esto es especialmente cierto en materia de arrendamiento, no solamente en cuanto a la regulación sustantiva sino también como consecuencia de los procedimientos para dirimir controversias entre arrendador y arrendatario.

En habidas cuentas por todo lo anteriormente señalado, por todas las causas y efectos negativos que se generan a partir de la entrada en vigor de la figura céntrica de la investigación, y los perjuicios económicos, sociales, y jurídicos, que conlleva, creemos firmemente que la tacita reconducción es una puerta abierta a las tácticas dilatorias en las controversias del arrendamiento inmobiliario, para los inmuebles destinados al uso de casa -habitación. En este sentido, la implementación es obsoleta y su decadencia como figura de protección ha sido superada, y al ser aplicada de forma permanente en perjuicio de los intereses del arrendador debe ser extinta o al menos modificada en las legislaciones adjetivas y procedimentales.

Es preciso señalar que el propósito de este trabajo de investigación es enfocar su estudio dentro del ámbito jurídico, sin omitir el problema social-económico y hasta político en que se enmarca. Sin ser exhaustivo el análisis que aquí se presenta, tiene como objetivo primordial informar, actualizar y proponer soluciones en materia de arrendamiento, en las controversias del arrendamiento inmobiliario, y en aquellos procesos que tienen o tuvieron su origen a partir de la entrada en vigor de la figura denominada tácita reconducción.

Es pertinente señalar que las observaciones realizadas tienen el firme propósito de llamar la atención de autoridades, jurisperitos, profesores, litigantes, estudiantes y de los interesados en el tema.

En lo general, para llevar a la modernidad al Contrato de Arrendamiento y en lo esencial, para actualizar y modificar, la manera de implementar y aplicar la tacita reconducción o bien de forma extrema su extinción. Y

Primero. Que pueda ser resuelto el macro problema social de escases de vivienda,

Segundo. Que se disminuyan los altos índices de conflictos y controversias del arrendamiento inmobiliario de inmuebles destinados al uso de casa habitación mediante la aplicación de las reformas propuestas,

Tercero. Extinguir el uso de la figura de la tacita reconducción de nuestra legislación sustantiva, o al menos modificarla a gran escala, debido a sus efectos negativos y consecuencias catastróficas.

CONCLUSIONES.

PRIMERA. El Derecho Romano sirve para formar el razonamiento jurídico y es la base del derecho civil vigente en nuestro país, su importancia y trascendencia radica en ser un antecedente histórico, que brinda fuentes jurídicas a las que por obligación debemos acudir, pues aporta soluciones jurídicas nuevas a problemas muy antiguos arraigados en la sociedad.

SEGUNDA. Uno de los contratos más utilizados dentro de nuestro medio, pero que a la vez genera múltiples problemas judiciales es el contrato de arrendamiento, figura jurídica que al igual que muchas otras tiene sus antecedentes histórico – legislativos en el antiguo Derecho Romano.

TERCERA. En la antigua Roma, para ser exactos en el Digesto, al contrato de arrendamiento se le conoció como *Locatio Conductio*, figura, jurídica unitaria, con tres modalidades que son: La *Locatio Conductio Rei* o arrendamiento de cosas, La *Locatio Conductio Operarum*, contrato de servicios y la *Locatio Conductio Operis* o contrato de obra.

CUARTA. La Tácita Reconducción, es una figura jurídica que al igual que el Contrato de Arrendamiento tiene sus orígenes y antecedentes históricos en el antiguo Derecho Romano, y surge como un medio de protección a la clase que los romanos consideraban económicamente más desprotegida, el arrendatario, llamado (*conductor*).

QUINTA. La evolución del contrato de arrendamiento, sus características, principios rectores, los derechos y obligaciones de las partes que intervienen en el mismo, sus particularidades, formas de terminación, acciones, protección procesal y su prórroga o renovación, denominada tácita reconducción, se encuentra regulada en las diversas legislaciones y momentos históricos, tales como son Las Siete Partidas de Alfonso Décimo “El Sabio”, el Derecho Indiano, hasta llegar a los Códigos Civiles de nuestro país entre los que se destacan los Códigos de 1870, 1884 y 1928.

SEXTA. Actualmente el Código Civil vigente para la Ciudad de México dispone en su artículo 2398 que 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.

SÉPTIMA. Por nuestra parte consideramos que el Contrato de Arrendamiento es, el acto jurídico por el cual una persona física o moral, propietaria o legítimamente autorizada, denominada arrendador, manifiesta su voluntad para transferir el uso o goce temporal de una cosa a otra persona, denominada arrendatario, quien a su vez manifiesta su conformidad con tal declaración de voluntad, expresando su consentimiento, a cambio del pago de un precio cierto y determinado o susceptible de determinar.

OCTAVA. La Tácita Reconducción es una figura jurídica, resultado de una presunción de consentimiento que indica el deseo de la renovación de un Contrato de Arrendamiento, por las partes que interviene en él, la cual se presenta una vez que el plazo pactado para la

duración del mismo a espirado. Y se manifiesta a través de la acción callada o silenciosa mediante hechos o actos indubitables.

NOVENA. Según lo dispuesto por el artículo 2487 de nuestro Código Civil para la Ciudad de México, 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 del ordenamiento sustantivo citado.

DÉCIMA. En otras palabras, la mención citada en la conclusión anterior, es el concepto liso y llano de la figura jurídica denominada tácita reconducción. Y existe por un consentimiento tácito o implícito que se deriva de hechos innegables o inequívocos, es decir tomados por ciertos, que permiten y consienten la intención del arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y del arrendador, de permitir que continúe en esa situación, es una presunción de consentimiento de hechos evidentes que presumen el interés de las partes contratantes para dar por renovado el contrato de arrendamiento que suscribieron y celebraron en primer término por tiempo definido y que a la postre se convertirá en un contrato de temporalidad indeterminada.

DÉCIMA PRIMERA.- Si opera la tácita reconducción en un Contrato de Arrendamiento las obligaciones contraídas por un tercero, como lo sería el fiador con objeto de garantizar el cumplimiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

DÉCIMA SEGUNDA. Por las características de la normatividad no es posible realizar arrendamientos por periodos cortos, lo que ocasiona que muchas de las veces no se cumplan, con el contrato, dejando en estado de indefensión al arrendador. Es por ello que las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tenido efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento del arrendador, que dada su buena fe, requiere demandar disposiciones legales extraordinarias y efectivas.

DÉCIMA TERCERA. Un alto porcentaje de los conflictos y controversias del arrendamiento inmobiliario de inmuebles destinados al uso de casa – habitación son originados a partir de la entrada en vigor de la tácita reconducción, figura jurídica impuesta legalmente por nuestra legislación Sustantiva Civil en su artículo 2487. Y la aplicación de esta disposición implicará la tramitación y realización de los diversos requerimientos legales y cargas procedimentales extras impuestas al arrendador de manera obligatoria y las cuales no se encontraban contempladas en el contrato primario. Las cuales deberá realizar y cumplir si desea la recuperación del bien inmueble arrendado.

DÉCIMA CUARTA. En este sentido, la recuperación del bien inmueble arrendado, por parte del arrendador, es un martirio, una pérdida excesiva de tiempo, un desgaste personal, económico y patrimonial, claramente tenemos que la tácita reconducción es obsoleta pues protege y fomenta un derecho inequitativo para el arrendador y en beneficio extremo y excesivo para el arrendatario.

DÉCIMA QUINTA. El efecto negativo originado por la entrada en operación de la tacita reconducción es aquel que causa un perjuicio a cualquiera de las partes en el contrato locativo, y la responsabilidad de estos efectos recaerá en aquel contratante que incumpla con las obligaciones a las que se sujetó de manera voluntaria.

DÉCIMA SEXTA. El principal problema que enfrentan día con día, la persona que mediante un contrato de arrendamiento en su carácter de arrendador, han otorgado el uso y goce de algún bien, a otra persona con la intención de recibir un pago por la transmisión de la posesión, es el desconocimiento del proceso, su tramitación y consecuencias, en caso de que el arrendatario incumple en la medida en que se obligó en dicho acuerdo de voluntades.

DÉCIMA SEPTIMA. En este orden de ideas podemos mencionar que las controversias del arrendamiento inmobiliario, son procesos similares a los actuales juicios orales civiles y mercantiles con la excepción de que sus resoluciones son recurribles en primera instancia y en relación a la competencia por razón a la cuantía aunque esta sea menor le corresponde conocer a los Juzgados de lo Civil de primera instancia.

DÉCIMA OCTAVA.- Dentro de los procedimientos de las denominadas controversias del arrendamiento inmobiliario, los principios aplicables son: el de preclusión, contradicción, igualdad de partes, congruencia y defensa, aportación de parte y de rogación, audiencia oralidad (inmediación y concentración) tutela judicial efectiva y buena fe, y todos ellos brindan la equidad e igualdad a la relación arrendador – arrendatario, dentro del procedimiento.

DÉCIMA NOVENA. Las controversias del arrendamiento inmobiliario, son procesos, de tramitación especial, que presentan aspectos singulares, específicamente distintos de los que corresponden a la tramitación del Juicio Ordinario. Y que se encuentran regulados en el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México en su Título Decimosexto –Bis, artículos 957 al 968, que lleva por nombre precisamente el “De las Controversias en Materia del arrendamiento Inmobiliario.”

VIGÉSIMA. La tacita reconducción genera problemas y efectos negativos en todos los aspectos económico, social y jurídico como son:

- a) Incertidumbre jurídica legal.
- b) Imposición de medidas procedimentales y cargas extras al arrendador, de las pactadas en el contrato primigenio.
- c) Detrimento económico y patrimonial al arrendador.
- d) Gastos excesivos para la administración de justicia.
- e) Cargos al contribuyente.
- f) Deterioro de la calidad de vida social.
- g) fomento de insalubridad, promiscuidad y delincuencia.
- h) Hacinamiento o aglomeración de habitantes en casas habitación.
- i) Quebranto de garantías individuales y principios de derecho que afectan la seguridad jurídica de los individuos.

VIGÉSIMA PRIMERA. Las causas que pueden generar la acción del arrendador.

- Incumplimiento del contrato de alquiler.
- Incumplimiento en el pago de la renta.
- Retención indebida de las pensiones rentísticas.
- Permanencia del inquilino.
- Demanda por daños y perjuicios, generados al inmueble por el arrendatario, y de los que el arrendador se entera posteriormente a la desocupación y después de que el Inquilino se marche.
- Depósito en garantía del alquiler.
- Retención indebida del depósito en garantía.

VIGÉSIMA SEGUNDA. En la actualidad, la utilización de las llamadas tácticas dilatorias para retrasar procedimientos judiciales son frecuentes en el día a día de la Administración de Justicia, algo que los jueces conocen y que, cada vez más, tratan de impedir.

VIGÉSIMA TERCERA. Las tácticas dilatorias en los procesos de arrendamiento inmobiliario se presentan porque hay resoluciones judiciales que perjudican y merman los intereses de la parte que las ejercita. Y su objeto y finalidad son: Evitar el proceso, que no haya juicio, impedir una condena; retrasar todo lo posible la ejecución de la eventual sentencia condenatoria y el fracaso.

VIGÉSIMA CUARTA. En la práctica, incluso sabiendo que existen pocas posibilidades de ganar los recursos en instancias superiores los abogados utilizan tácticas dilatorias de manera frecuente y en forma desleal, ya que el agotamiento de esta vía puede llevar años, por lo que al utilizar estas medidas, provocan la suspensión del juicio, aletargando la resolución mediante sentencia y el periodo en el que esta, quede firme.

VIGÉSIMA QUINTA. Plantear incidentes, nulidades, incompetencias, los cambios de abogados, entre otros y la interposición de recursos que los juristas en un proceso utilizan, así como las incapacidades médicas, son calificadas como tácticas dilatorias que podrían ser sancionadas por los jueces, y que también persiguen la finalidad de retardar la resolución del juicio y con ello su sentencia.

VIGÉSIMA SEXTA. El juez es quien debe darse cuenta cuando un jurista insiste en dilatar un proceso, y es su obligación, sancionar la conducta dañina y desleal, incluso tomar medidas drásticas si considera que el actuar del recurrente es doloso, dando vista al Ministerio Público, de oficio por la posible tipificación de un delito, de lo contrario, consideramos que también estaría faltando a la ética de su investidura.

VIGESIMA SEPTIMA. En aras de solventar todas y cada una de las cuestiones planteadas, tratando de dar solución a las mismas es que se propone la siguiente reforma:

ARTICULO 2487.- Después de terminado el plazo por el que se celebró el contrato arrendamiento, se extinguirá para ambas partes y el arrendatario tendrá un plazo de

diez días naturales para desocupar el inmueble, sin necesidad de requerimiento judicial: en caso de que el último de los mencionados continúe sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, el contrato de arrendamiento se extenderá en sus efectos por un plazo máximo de dos años, en perjuicio del arrendador por su omisión.

Concluido el término de dos años al que se hace alusión en el párrafo anterior, el arrendatario deberá desocupar de manera obligatoria el inmueble materia del arrendamiento, de hacer caso omiso a la presente disposición se otorgara al arrendador, la acción de lanzamiento inmediato sin mayor trámite y en perjuicio del arrendatario, salvo pacto en contrario.

El arrendatario quedara obligado a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato de arrendamiento.

Por último, cualquiera de las partes puede solicitar la terminación del contrato de manera anticipada en los términos del artículo 2478 del Código Civil para la Ciudad de México. Las obligaciones contraídas por un tercero como lo es el fiador, con objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato, cesan al concluir el plazo de duración del mismo, en perjuicio del arrendador, salvo pacto en contrario.

VIGÉSIMA OCTAVA. Con la propuesta señalada pretendemos:

- a) La extinción o conclusión del contrato de arrendamiento al concluir el plazo.
- b) Dar fin a la figura de la tacita reconducción, impidiendo su implementación debido a los efectos negativos que conlleva.
- c) Si el arrendador no manifiesta su oposición por omisión, negligencia o ignorancia, los efectos del contrato, serán en su perjuicio.
- d) Esta reforma pretende involucrar mucho más a los arrendadores fomentando el interés jurídico, para salvaguardar ellos mismos sus intereses, y a su vez dada la obligatoriedad legítima (coercitiva), de que va inmersa la disposición, buscar disminuya la sobrecarga de trabajo en las entidades jurisdiccionales.
- d) Por otro lado los efectos del contrato continuaran, pero a diferencia de las disposiciones actuales que son por tiempo indeterminado en el caso de la reforma planteada, tendrán una duración máxima de dos años a partir de la terminación del contrato de arrendamiento.

Dentro de dicho término el arrendatario deberá seguir cumpliendo con el pago de las pensiones rentísticas, conforme a lo estipulado en las cláusulas del contrato.

- e) Se plantea una acción de lanzamiento inmediato por incumplimiento en la entrega y devolución del materia del arrendamiento, que no raya en la ilegalidad pues la misma esta

previamente contemplada en la legislación y las partes tendrán pleno conocimiento de los efectos que conlleve el hecho de no cumplir con una de las obligaciones principales que es la devolución del bien arrendado en las mismas condiciones y términos en las que fue recibido por parte del arrendatario, así tenemos que el arrendatario desde el primer momento en cuanto suscribe el contrato de arrendamiento sabrá de la posibilidad de ser lanzado, sin previo trámite y de manera inmediata en caso de incumplir con dicha disposición.

Además, la parte final propuesta abre la posibilidad de continuar el arrendamiento si se conviene dicha posibilidad en una cláusula especial y dentro del contrato de referencia.

VIGÉSIMA NOVENA. La reforma pretende, dar seguridad al arrendador para la recuperación inmediata del bien arrendado y reducir el número de juicios llevados ante la autoridad, pues el temor fundado en la legalidad a ser lanzado impedirá que el arrendatario incumpla con la entrega pactada o por lo menos lo inhiba en la medida de lo posible de realizar esta omisión.

TRIGÉSIMA. Con la propuesta planteada se busca disminuir la carga y saturación de los juicios llevados ante los Juzgados Civiles del Poder Judicial de la Ciudad de México en lo relativo a los juicios de controversias del arrendamiento inmobiliario para los inmuebles destinados al uso de casa habitación.

TRIGESIMA PRIMERA. La tacita reconducción es una puerta abierta a las tácticas dilatorias en las controversias del arrendamiento inmobiliario, para los inmuebles destinados al uso de casa - habitación. En este sentido, su implementación es obsoleta y su decadencia como figura de protección ha sido superada.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. De seguir siendo aplicada en forma permanente seguirá causando daños graves y efectos sociales negativos, en perjuicio de los intereses de arrendadores, motivo por el cual debe ser extinta o al menos modificada en las legislaciones adjetivas y procedimentales de la Ciudad de México.

Adame Goddard, Jorge, *Curso de Derecho Romano Clásico II*. 2010.

Andrade Sánchez, Eduardo, *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada*, Colección Leyes Comentadas, 3ª. ed, Oxford, México, 2016.

Argüello Rodolfo, Luis, *Manual de Derecho Romano, Historia e Instituciones*, 3ª. ed., corregida, Buenos aires Argentina, Astrea, 2004.

Becerra Bautista, José, *El proceso civil en México*, 6a. ed., México, Porrúa.

Borja Soriano, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones* 19ª ed; Porrúa 2004.

Calamandrei, Piero, Elogio de los jueces, ARA editores, Lima, Perú, 2006.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. *Derecho civil, Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e invalidez*. 2ª ed; Porrúa, México, 1990.

De la Cueva, Mario, *Derecho Mexicano del Trabajo*, 8a. ed., México, Porrúa, S.A.

Esperón Melgar, Gabriela, *Manual de Contratos Civiles y Mercantiles*, México, Trillas, 2008.

Gómez Lara, Cipriano, *Derecho Procesal Civil*, 5ª. Edición, Harla, México, 1991.

KRIEGUEL, HERMANN Y OSENBRUGUEN, Cuerpo del Derecho Civil Romano, a doble texto al castellano del latino, por D. Idelfonso García del Corral, Tomo I, Jaime Molina Editor, Barcelona.

LÓPEZ, G; SANPONTS Y BARBA, I; MARTI DE EIXALÀ, R; FERRER Y SUBIRANA, J. *Las siete partidas del sabio rey Don Alfonso el IX: con las variantes de más interés, y con la glosa del Lic. Gregorio López... vertida al castellano y extensamente adicionada con las nuevas notas y comentarios y unas tablas sinópticas comparativas, sobre la legislación española, antigua y moderna, hasta su actual estado*. Tomo I. Barcelona: Impr. De A. Bergnes y ca., 1843-1844.

Margadan S; Guillermo Floris, *El derecho Privado Romano*, 9ª ed., México, Esfinge, 1979.

Martínez Vela, José Antonio, *Régimen Jurídico de la Tacita reconducción en el Derecho Romano y su proyección en el Derecho actual*, DYKYNSON, Madrid, 2011.

Montoya Pérez, María del Carmen, *Obligaciones, Enciclopedia Jurídica de la Facultad de Derecho UNAM*, Porrúa, México.

Padilla Sahagún, Gumesindo, *Derecho Romano*, 4ª. Ed., México, Mc Graw Hill, 2008.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Contratos Civiles*, Porrúa, México, 1994.

Picó Junoy, Joan. *El principio de la buena fe procesal*. Bosch: Barcelona, 2003.

Quintero, Beatriz y PRIETO, Eugenio. *Teoría General del Proceso*, Temis, Bogotá, 2000.

Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de derecho Civil Tomo IV Contratos*, México, 1962. Antigua Librería Robredo.

Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, IV 21ª ed; Porrúa. México, 2001.

Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos Civiles*, 25ª. Ed; México, Porrúa, 2011.

Sepúlveda Sandoval, Carlos, *Contratos Civiles, Teoría General y Análisis en Particular de sus Diversas Clases*. Porrúa, México, 2006.

Ovalle Favela, José, *Teoría General del Proceso*, Harla, México 1991.

Tapia Ramírez, Javier, *Contratos civiles, teoría del contrato y contratos civiles en especial*. 2ª Ed; Porrúa, México, 2013.

Treviño García, Ricardo, *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*, 7ª ed; McGraw Hill, México 2008. p. 6.

Velásquez de la Parra, Manuel, *El derecho a la vivienda, Aspectos jurídicos de la vivienda*, Cuadernos del Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, UNAM, Año IV, No. 18. Sep.-Dic, 1991, p. 477.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, 4ª. Ed; Editorial Porrúa, México, 1992. Acciones judiciales - *Locatio Conductio* <http://locatioconductio.blogspot.com>. [15-09-2022].

ACNUDH, ONU Hábitat, *El derecho a una vivienda adecuada*, Ginebra, ONU, 2010, p. 4. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>. [21-03-2023]

¹ Andrade Sánchez, Eduardo, *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada*, Colección Leyes Comentadas, 3ª. ed, Oxford, México, 2016. p.p. 22, 23.

Alvares Paniagua, Silvia, *El contrato de arrendamiento en roma y su evolución posterior*, https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/23228/TFG-D_0222.pdf?sequence=1 p. 37, [25-09-2022].

Anavitarte, E.J.* *El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano*. File:///C:/users/higar/dropbox/mi pc (laptop-chq3lupk)\documents Anavitarte, E.J.* El Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano. <https://academia-lab.com/2018/10/24/antecedentes-del-contrato-de-arrendamiento-en-el-derecho-romano> [14 septiembre 2022].

Anavitarte, E. J.*, *La buena fe en el derecho Romano*, academia-lab.com [en línea] <https://academia-lab.com/2012/10/09/la-buena-fe-en-el-derecho-romano/> [15-01-2023]

Aspe Figueroa, Mg. Frank, *Historia del Derecho “La práctica hace al maestro”* file:///c:/users/hogar/dropbox/mi pc (laptop-chq3lupk)\documents \ [Capítulo IV. La recepción del Derecho Común y las Siete ..., <http://vinculacion.ucsh.cl/wp-content/uploads/PDF>. [12 de mayo de 2022]

Baqueiro Rojas, Edgar, *El derecho de familia en el Código Civil de 1870*, <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.> [1º.-02-2023].

Bernal Gómez, Beatriz, *El Derecho Indiano, Concepto, clasificación y características*. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo>. [8-10-2022]

Chong-de la Cruz, Isabel (2016). *¿Alfonso X el Sabio en la Biblioteca Central de la UNAM? El incunable Siete Partidas: pasos previos para la valoración y lasación de un libro antiguo*. *Biblioteca universitaria*. 19 (1).57-72. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=28547732006> [17-09- 2022].

“Decadencia” <https://www.significados.com/decadencia/> *significados.com* [18 - marzo - 2023].

Definición de "actio locati" - UniversoJus.com <http://universojus.com/definicion/actio-locati> [15- 09-2022.]

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/2/600/45.pdf>. [15-09-2022].

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/2/600/45.pdf>. p.6. [15 de septiembre de 2022.]

Definición de, <https://definicion.de/principio/> [25032023].

Diccionario de Real Academia de la Lengua Española. <https://www.google.com/search?q=manifestarse&bsh=m=1>

Diccionario de la lengua Española, Real Academia española, <https://dle.rae.es/p%C3%A9rida?m=form> [09-09-2022].

Diccionario de la lengua Española, Real academia de la lengua. <https://dle.rae.es/t%C3%A1ctico> [01-04-2023].

Diccionario de la Lengua Española, Real Academia de la Lengua <https://dle.rae.es/dilatorio#DmIu598> [01-04-2023].

Diccionario Oxford languages.

[elhttps://www.google.com/search?q=presuncion&oq=presuncion&aqs=chrome..69i57.2448339j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=presuncion&oq=presuncion&aqs=chrome..69i57.2448339j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8). 02-08-2023.

El descubrimiento de América - Biografías y Vidas .com <https://www.biografiasyvidas.com> › monografía › colon. [28-09-2022].

Escobedo, Manuel. *Tercer curso de derecho Civil, contratos, Apuntes de las cátedras impartidas en la escuela libre de derecho*. <https://www.supremacorte.gob.mx> › publicación › A... PDF.

8 *Diccionario de la lengua Española, de la Real Academia Española* <https://dle.rae.es/contrato?m=form> [28-09-2022].

30 páginas. p.p. 240 – 242. [25-09-2022].

<http://www.encyclopediajuridica.com/d/t%C3%A1citeconducci%C3%B3n/t%C3%A1citeconducci%C3%B3n.htm>. [18-10-2022].

<https://www.tribunalelectronico.gob.mx/TE/AccesoLibre/SentenciasPublicas/SentenciaPublica?ID=75182> [04-08-2023]

<https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/3133/3486>

<https://definicion.de/indubitable/> *Diccionario de la lengua Española*. [06-11-2022].

<https://dle.rae.es/pr%C3%B3roga> *Diccionario de la lengua Española* [08-03-2023].

<https://dle.rae.es/renovaci%C3%B3n>. *Diccionario de la lengua Española* [08-03-2023].

<https://www.tribunalelectronico.gob.mx/TE/AccesoLibre/SentenciasPublicas/SentenciaPublica?ID=75182> [04-08-2023]

<https://dle.rae.es/renovar?m=form> *Diccionario de la lengua Española* [08-03-2023].

http://files.uladech.edu.pe/docente/17906995/TEORIA_GENERAL_DEL_PROCESO/Sesi%C3%B3n%2003/PARTE3.pdf [24-03-2023].

<https://www.significados.com/lealtad/> [28-03-2023].

http://files.uladech.edu.pe/docente/17906995/TEORIA_GENERAL_DEL_PROCESO/Sesi%C3%B3n%2003/PARTE3.pdf [24-03-2023].

Jiménez García, Joel, *Código Civil para el Distrito Federal de 1928*. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx> p. 1 a 29 [25-09-2022].

Moncayo Rodríguez, Socorro, *Locatio conductio, una institución unitaria con múltiple función económico – social*. <https://cdigital.uv.mx> › handle [14-09-2022]

Periódico el economista, <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Si-piensa-poner-en-renta-una-vivienda-conozca-sus-obligaciones-fiscales-2022012> [02-04-2023].

«Perjuicio: qué es y en qué se diferencia del daño, *Conceptos Jurídicos*. »<https://www.conceptosjuridicos.com> › perjuicio. [8 – mayo - 2021]

Quadri de la Torre, Gabriel, *Periódico el economista*, viernes 2 de diciembre de 2022.

<https://www.eleconomista.com.mx/opinion/Vivienda-y-Politica-Urbana-otro-Desastre-20221201-0144.html> [25-07-2023].

Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española*, <https://dle.rae.es/t%C3%A1cite> [15-10-2022].

Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española*, <https://dle.rae.es/reconducci%C3%B3n> [15-10-2022].

Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española*, <https://dle.rae.es/reconducir>. [15-10-2022].

¹<http://www.encyclopediajuridica.com/d/reconducci%C3%B3n/reconducci%C3%B3n.htm>[8-10-2022].

Sánchez Cordero, Olga, *INCUMPLIMIENTO – UNAM* <https://archivos.juridicas.unam.mx> > bju > libros, p.1 [12-09-2022].

Real Academia Española, *Diccionario de la lengua española*, edición del tricentenario, <https://dle.rae.es/principio> [25-03-2023]

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917 TEXTO VIGENTE Última reforma publicada DOF 06-06-2023. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf_mov/Constitucion_Politica.pdf

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO última reforma publicada en la gaceta oficial: 27 de noviembre de 2019. Constitución publicada en la Edición Vespertina al Número 4 del Diario Oficial de la Federación y en el Número 1 de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el domingo 5 de febrero de 2017. https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/justicia_constitucional_local/documento/2020-01/118922.pdf

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL (Hoy Ciudad de México) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1928 Última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 09 de enero de 2020. https://paot.org.mx/centro/codigos/df/pdf/2021/COD_CIVIL_DF_09_01_2020.pdf

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL 01 AL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1932 TEXTO VIGENTE ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN LA G.O.C.D.M.X. EL 18 DE JULIO DE 2018. <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/49957fa44895e47b5d07dc04eac15ab5315f011d.pdf>

CÓDIGO DE COMERCIO Nuevo Código publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 de octubre al 13 de diciembre de 1889 TEXTO VIGENTE Última reforma publicada DOF 28-03-2018 Cantidades actualizadas por Acuerdo DOF 27-12-2022 <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CCom.pdf>

LEY MONETARIA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 1931 TEXTO VIGENTE Última reforma publicada DOF 20-01-2009. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/152.pdf>

Sistema de Consulta de Tesis por Ordenamiento, Suprema Corte de Justicia de la Nación

<https://jurislex.scjn.gob.mx>

Consulta Legislación Interpretación PJJ SCJN Poder Judicial Federación Suprema Corte Justicia.

ANEXOS.

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 189747.

Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XIII, Mayo de 2001; Pág. 1117, Civil. Clave o Número: I.6o.C.232 C. Rubro (Título/Subtítulo): *CRÉDITO Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.CARACTERÍSTICAS.*

Tesis Aislada (civil), Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Quinta Época, 3a. sala, t. CII, p. 754. ¶ Vía mercantil, *Improcedencia de la, tratándose de arrendamiento de inmuebles.*

Tesis 1a./J.63/98, Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. VIII, diciembre 1998, p. 310.

Octava Época, Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Abril de 1993, Tesis I.3º. C.582 C, Página 232.

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación Registro Digital: 2015696
Localización: [J]; 10a. Época; 1a. Sala; Gaceta S.J.F.; Libro 49Diciembre de 2017; Tomo I; Pág. 293, Civil. Clave o Número: 1a./J. 77/2017 (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 239849.
Localización: [J]; 7a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Volumen 217-228, Cuarta Parte; Pág. 362, Civil. Clave o Número: Rubro Título/Subtítulo: *ARRENDAMIENTO. LA FIJACION DEL PRECIO EN DOLARES CUMPLE CON EL REQUISITO DE SER CIERTO Y DETERMINADO.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 224760.
Localización: [J]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo VI, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1990; Pág. 324, Común, Civil. Clave o Número: I.4o.C. J/26. Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO. LA RENTA CONSISTENTE EN UNA SUMA DE DINERO INCREMENTADA CONFORME A UNA ESCALA MOVIL, SI CONSTITUYE PRECIO CIERTO EN EL CONTRATO DE.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2016442
Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 52, Marzo de 2018; Tomo IV; Pág. 3325, Civil. Clave o Número: I.11o.C.94 C (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES HABITACIONALES. EL SIGNIFICADO DE LA FRASE "HASTA POR UN AÑO MÁS" CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 2448-C DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, NO TIENE EL ALCANCE PARA QUE EL ARRENDATARIO PUEDA SOLICITAR UNA SEGUNDA PRÓRROGA O MÁS DEL CONTRATO, PUES NO EXISTE FUNDAMENTO PARA QUE PROCEDA.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 167574.
Localización: [J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXIX, Abril de 2009; Pág. 82, Civil. Clave o Número: 1a./J. 14/2009. Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2008822
Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 17, Abril de 2015; Tomo II; Pág. 1666, Constitucional, Civil. Clave o Número: I.3o.C.170 C (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO. EL MONTO DE LOS INTERESES MORATORIOS GENERADOS CON MOTIVO DEL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE RENTAS, NO PUEDEN CONSIDERARSE USURARIOS SI NO REBASAN LA SUERTE PRINCIPAL*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2021577.
Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 75, Febrero de 2020; Tomo III; Pág. 2344, Civil.
Clave o Número: I.3o.C.418 C (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *PENA CONVENCIONAL EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. SI LA DEUDORA SE ABSTIENE DE PAGAR LA RENTA CON OCUPACIÓN DEL INMUEBLE, AQUÉLLA SE SIGUE GENERANDO HASTA LA ENTREGA DE ÉSTE, SIN IMPORTAR QUE LA SUMATORIA DE ESA PRESTACIÓN SUPERE LA SUERTE PRINCIPAL (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).*

Novena Época. Segunda Sala. Tesis Aislada, 2a. V/2009, Semanario de la Suprema Corte de Justicia y su Gaceta, XXIX, febrero 2009, pág. 468 *EXPROPIACIÓN. LA LEY RELATIVA VIOLA EL ARTÍCULO 14, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA CONSTITUCIÓN, AL NO CONTENER PROCEDIMIENTO ALGUNO POR EL QUE SE OTORQUE AL GOBERNADO LA GARANTÍA DE AUDIENCIA PREVIA.*

Registro Digital: 162651. Localización: [TA]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXXIII, Marzo de 2011; Pág. 457, Civil. Clave o Número: 1a. IV/2011 Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO. FORMAS DE CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE OTORGAR EL RECIBO DE PAGO*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2017514
Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 57, Agosto de 2018; Tomo III; Pág. 2604, Civil.
Clave o Número: I.12o.C.54 C (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A EXHIBIR EL IMPORTE DE LAS RENTAS VENCIDAS AL ARRENDADOR, Y ÉSTE DEBE ENTREGAR EL JUSTIFICANTE O RECIBO QUE LA LEY FISCAL EXIGE, AUN CUANDO SU EXPEDICIÓN FORMAL NO HAYA SIDO ORDENADA EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2017514
Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 57, Agosto de 2018; Tomo III; Pág. 2604, Civil.
Clave o Número: I.12o.C.54 C (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A EXHIBIR EL IMPORTE DE LAS RENTAS VENCIDAS AL ARRENDADOR, Y ÉSTE DEBE ENTREGAR EL JUSTIFICANTE O RECIBO QUE LA LEY FISCAL EXIGE, AUN CUANDO SU EXPEDICIÓN FORMAL NO HAYA SIDO ORDENADA EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.*

Registro digital: 206565. Instancia: Tercera Sala. Octava Época. Materia(s): Civil. Tesis: 3a./J. 28/94. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 83, Noviembre de 1994, página 19, Tipo: Jurisprudencia. *ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS PARA USO HABITACIONAL. EL ARRENDATARIO PUEDE ELEGIR CUALQUIER VIA, ORAL O ESCRITA, PARA EXPRESAR SU VOLUNTAD DE PRORROGA, CON TAL DE QUE PUEDA SER CLARAMENTE COMPRENDIDO POR EL ARRENDADOR (ARTICULO 2448 C DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL).*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2018829
Localización: [TA]; 10a. Época; 1a. Sala; Gaceta S.J.F.; Libro 61, Diciembre de 2018; Tomo I; Pág. 411, Civil.
Clave o Número: 1a. CCCVII/2018 (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *SUBARRENDAMIENTO. EL ARRENDADOR TIENE EL DERECHO DE EXIGIR AL ARRENDATARIO LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE AL TÉRMINO DEL CONTRATO ORIGINAL, SIN TENER QUE EXIGIR DEL SUBARRENDATARIO LA DEVOLUCIÓN DEL BIEN, PESE A LA AUTORIZACIÓN GENERAL PARA CELEBRAR AQUÉL ESTABLECIDA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO).*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2000905
Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro VIII, Mayo de 2012; Tomo 2; Pág. 2115, Civil.
Clave o Número: I.2o.C.2 C (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *SUBARRENDAMIENTO. NO ES NECESARIO LLAMAR AL SUBARRENDATARIO AL JUICIO EN EL QUE SE DEMANDA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ORIGINARIO.*

¹ Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 168763
Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXVIII, Septiembre de 2008; Pág. 1415,

Civil. Clave o Número: I.4o.C.143 C. Rubro (Título/Subtítulo): *SUBARRENDAMIENTO. VÍNCULOS JURÍDICOS.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 211148
Localización: [TA]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo XIV, Julio de 1994; Pág. 454, Civil. Clave o Número:
Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO, PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS
POR RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS DE.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 215710
Localización: [TA]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo XII, Agosto de 1993; Pág. 577, Civil. Clave o Número:
Rubro (Título/Subtítulo): *SUBARRENDATARIO, POSESIÓN DEL CUANDO EL ARRENDADOR NO
AUTORIZA EXPRESAMENTE EL SUBARRENDAMIENTO.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 229180
Localización: [TA]; 8a. Época; T.C.C.; S.J.F.; Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989; Pág. 794,
Administrativa. Clave o Número: Rubro (Título/Subtítulo): *SUBARRENDAMIENTO. RESCISIÓN DEL
CONTRATO AUN CUANDO EL ARRENDATARIO NO TENGA AUTORIZACIÓN PARA SUBARRENDAR.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 343596
Localización: [TA]; 5a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Tomo CV; Pág. 1019, Civil. Clave o Número: Rubro
(Título/Subtítulo): *SUBARRENDAMIENTO, PRUEBA DEL.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 350343
Localización: [TA]; 5a. Época; 4a. Sala; S.J.F.; Tomo LXXIX; Pág. 14, Civil. Clave o Número: Rubro
(Título/Subtítulo): *SUBARRENDAMIENTO QUE DEJA SUBSISTENTE LA RESPONSABILIDAD DIRECTA
DEL ARRENDATARIO.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2024367
Localización: [TA]; 11a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 12, Abril de 2022; *DEL CÓDIGO
CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, AHORA CIUDAD DE* Tomo IV; Pág. 2657, Constitucional, Civil.
Clave o Número: I.8o.C.9 C (11a.) Rubro *MÉXICO, EN CUANTO PERMITE LA RESCISIÓN DEL
CONTRATO POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2024311
Localización: [TA]; 11a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 11, Marzo de 2022; Tomo IV; Pág. 3311, Civil.
Clave o Número: I.3o.C.5 C (11a.) Rubro (Título/Subtítulo): *CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. DEBE
APLICARSE EL DERECHO A LA CONDONACIÓN Y REDUCCIÓN DE RENTAS ADEUDADAS DURANTE
EL PERÍODO DE LA PANDEMIA ORIGINADA POR EL VIRUS SARS-CoV2 (COVID-19), AL TRATARSE
DE UN CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR CONFORME A LOS ARTÍCULOS 2431 Y 2432 DEL
CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2011437
Localización: [TA]; 10a. Época; 1a. Sala; Gaceta S.J.F.; Libro 29, Abril de 2016; Tomo II; Pág. 1140, Civil.
Clave o Número: 1a. CII/2016 (10a.). Rubro (Título/Subtítulo): *REMATE O VENTA JUDICIAL. EL
JUZGADOR DEBE ATENDER AL PRINCIPIO DE MAYOR BENEFICIO PARA TODAS LAS PARTES
INVOLUCRADAS.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 351586
Localización: [TA]; 5a. Época; 3a. Sala; S.J.F.; Tomo LXXIV; Pág. 2000, Civil. Clave o Número: Rubro
(Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DE CONTRATO DE, POR FALTA DE PAGO
OPORTUNO DE LAS PENSIONES (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ).*

Época: Décima Época. Registro: 160529. Instancia: Tribunal Colegiado de circuito. Tipo de tesis aislada.
Fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro III. Diciembre de 2011, Tomo 5. Materia(s)
Civil. Tesis: I. 3º. C.999. C (9ª.). Página 3791. *OBLIGACIÓN SOLIDARIA DE PAGAR LA RENTA.
CONSTITUYE UNA GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LA PRINCIPAL. PACTADA EN UN CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación Registro Digital: 189202 Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XIV, Agosto de 2001; Pág. 1189, Civil. Clave o Número: VII.3o.C.20 C. Rubro (Título/Subtítulo): *ARRENDAMIENTO, LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS POR EL FIADOR DEL ARRENDATARIO, NACEN Y DEBEN REGULARSE CON MOTIVO DEL CONTRATO DE FIANZA Y NO DEL CONTRATO DE (ARTÍCULO 2727 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ).*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2008830 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 17, Abril de 2015; Tomo II; Pág. 1705, Civil. Clave o Número: I.3o.C.165 C (10a.). Rubro (Título/Subtítulo): *CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO COMERCIAL. LAS PARTES PUEDEN ESTABLECER A QUIÉN CORRESPONDERÁ OBTENER LA LICENCIA DE USO DE SUELO, CUANDO LA LOCALIDAD ARRENDADA SE DESTINA A UN GIRO COMERCIAL DISTINTO AL PREVISTO EN AQUÉLLA.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro Digital: 2021213 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 73, Diciembre de 2019; Tomo II; Pág. 1032, Civil. Clave o Número: I.3o.C.358 C (10a.). Rubro (Título/Subtítulo): *CONTRATOS. INCUMPLIMIENTOS ESENCIALES Y NO ESENCIALES, Y SU INFLUENCIA EN LA RESCISIÓN O RESOLUCIÓN DE AQUÉLLOS (APLICACIÓN DEL CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DE LA ESENCIALIDAD).*

Época: Quinta Época. Registro: 816462. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Informes. Informe 1931. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 182. RESCISIÓN DE UN CONTRATO.

Época: Décima Época. Registro: 2020827 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 71, octubre de 2019, Tomo IV. Materia(s): Civil. Tesis: I.3o.C.371 C (10a.). Página: 3466. *ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LA ACCIÓN DE RESCISIÓN PROCEDE SIN RESPONSABILIDAD PARA NINGUNA DE LAS PARTES CUANDO LA COSA ARRENDADA SE VE AFECTADA POR UN HECHO FORTUITO O CAUSA DE FUERZA MAYOR.*

Época: Décima Época. Registro: 2003142. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVIII, marzo de 2013, Tomo 3. Materia(s): Administrativa. Tesis: I.4o.A.38 A (10a.). Página: 2076. *RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DEL ESTADO. NOCIONES DE CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR COMO CAUSAS EXIMENTES DE AQUÉLLA.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Registro digital: 2008822. Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro. 17, Abril de 2015; Tomo II; Pág. 1666, Constitucional, Civil. Número de tesis: I.3o.C.170 C (10a.). Rubro (título/subtítulo): *ARRENDAMIENTO. EL MONTO DE LOS INTERESES MORATORIOS GENERADOS CON MOTIVO DEL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE RENTAS, NO PUEDEN CONSIDERARSE USURARIOS SI NO REBASAN LA SUERTE PRINCIPAL.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación Registro Digital: 2021577 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 75, Febrero de 2020; Tomo III; Pág. 2344, Civil. Clave o Número: I.3o.C.418 C (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *PENA CONVENCIONAL EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. SI LA DEUDORA SE ABSTIENE DE PAGAR LA RENTA CON OCUPACIÓN DEL INMUEBLE, AQUÉLLA SE SIGUE GENERANDO HASTA LA ENTREGA DE ÉSTE, SIN IMPORTAR QUE LA SUMATORIA DE ESA PRESTACIÓN SUPERE LA SUERTE PRINCIPAL (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).*

Registro Digital: 2011517 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 29, Abril de 2016; Tomo III; Pág. 2565, Civil. Clave o Número: I.9o.C.31 C (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *TÁCITA RECONDUCCIÓN. OPERA A FAVOR DEL ARRENDATARIO CUANDO EL ARRENDADOR NO SE OPONE A QUE AQUÉL CONTINÚE CON EL ARRENDAMIENTO, Y NO CUANDO ÉSTE SE OPONE A LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN ARRENDADO AL TÉRMINO DEL CONTRATO.*

Registro Digital: 172879 Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXV, Marzo de 2007; Pág. 1817, Civil. Clave o Número: XIV.1o.A.C.21C Rubro (Título/Subtítulo): *TÁCITA RECONDUCCIÓN. PARA SU PROCEDENCIA ES REQUISITO DE VALIDEZ QUE PREVIAMENTE EL INQUILINO SOLICITE LA PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y QUE ÉSTA HAYA VENCIDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE YUCATÁN)*

Registro Digital: 2011517 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 29, Abril de 2016; Tomo III; Pág. 2565, Civil. Clave o Número: I.9o.C.31 C (10a.)Rubro (Título/Subtítulo): *TÁCITA RECONDUCCIÓN. OPERA A FAVOR DEL ARRENDATARIO CUANDO EL ARRENDADOR NO SE OPONE A QUE AQUÉL CONTINÚE CON EL ARRENDAMIENTO, Y NO CUANDO ÉSTE SE OPONE A LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN ARRENDADO AL TÉRMINO DEL CONTRATO.*

Registro Digital: 189248 Localización: [J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XIV, Julio de 2001; Pág. 352, Civil. Clave o Número: 1a./J. 31/2001 Rubro (Título/Subtítulo): *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.*

Época. Sexta Época. Registro: 392 249. Instancia. Tercera Sala. Tipo Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Apéndice de 1995. Localización: Ap.1995. Materia (s) Civil: Tesis: 122. Pág. 81. Registro digital: 2000719. Localización [TA]; 10ª. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; libro VIII, Mayo de 2012; Tomo 2; Pág. 1781, Civil. Número de tesis: I. 3o. C .18 C (10ª.)Rubro (título/subtítulo): *ARRENDAMIENTO. EL TÉRMINO PARA QUE OPERE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO SE INTERRUMPE CON LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA RESPECTIVA.*

Registro: 2017073. *PRINCIPIO DE INMEDIACIÓN COMO HERRAMIENTA METODOLÓGICA PARA LA FORMACIÓN DE LA PRUEBA. EXIGE EL CONTACTO DIRECTO Y PERSONAL DEL JUEZ CON LOS SUJETOS Y EL OBJETO DEL PROCESO DURANTE LA AUDIENCIA DE JUICIO.*

Registro: 2017074. *PRINCIPIO DE INMEDIACIÓN COMO REGLA PROCESAL. REQUIERE LA NECESARIA PRESENCIA DEL JUEZ EN EL DESARROLLO DE LA AUDIENCIA*

Registro: 2017075. *PRINCIPIO DE INMEDIACIÓN. PARA GARANTIZAR SU EFICACIA EN LA AUDIENCIA DE JUICIO, EL JUEZ QUE DIRIGE LA PRODUCCIÓN DE LAS PRUEBAS DEBE SER EL QUE DICTE LA SENTENCIA, SIN DAR MARGEN A RETRASOS INDEBIDOS.*

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación Registro Digital: 2020754 Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 71, Octubre de 2019; Tomo IV; Pág. 3587, Civil. Clave o Número: I.14o.C.38 C (10a.) Rubro (Título/Subtítulo): *PRUEBAS PARA MEJOR PROVEER. SON ADMISIBLES EN EL JUICIO ORAL CIVIL (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).*

Registro Digital: 174317 Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXIV, Agosto de 2006; Pág. 2357, Civil. Clave o Número: I.7o.C.75 C Rubro (Título/Subtítulo): *VÍA DE CONTROVERSIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. RESULTA IMPROCEDENTE CUANDO SE DEMANDA LA DEVOLUCIÓN E INTERESES DE LA CANTIDAD OTORGADA COMO GARANTÍA DE LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y NO SU OTORGAMIENTO.*

¹ Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española [en línea] <https://dle.rae.es/controversia>. [11-03-2023.]

Legislación Civil y su Interpretación por el Poder Judicial de la Federación Registro Digital: 176552 Localización: [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXII, Diciembre de 2005; Pág. 2669, Civil. Clave o Número: I.3o.C.517 C Rubro (Título/Subtítulo): *EMPLAZAMIENTO. EL ANÁLISIS DE SU VALIDEZ EN CASO DE EXISTIR OBSTÁCULOS FÍSICOS ATRIBUIBLES A LA PERSONA CON QUIEN SE*

ENTENDIÓ LA DILIGENCIA, REQUIERE MATIZAR LAS EXIGENCIAS DE SEGURIDAD JURÍDICA A FIN DE EVITAR EL USO DE TÁCTICAS DILATORIAS.

Jurisprudencia. Época: Decima Época. Registro 160529. Instancia: Tribunales Colegiados de circuito. Tipo de tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su gaceta. Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 5. Materia (s): Civil. Tesis: I 3o. C.999 C (9a.). Página 3791. *OBLIGACION SOLIDARIA DE PAGAR LA RENTA CONSTITUYE UNA GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LA PRINCIPAL PACTADA EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.*