



Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Derecho
Seminario de Derecho Civil

EL ENRIQUECIMIENTO ILEGÍTIMO DEL ARRENDATARIO POR
LA SIMULACION DE ACTOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE
SEGURO LOCATIVO CONTRA INCENDIO

T E S I S

Que para optar al título de:

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta el Pasante:

OSCAR REYES ROSAS FRIAS



México, D. F.

1985



FACULTAD DE DERECHO
COORDINACION DE EXAMENES
PROFESIONALES



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está 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.

**EL ENRIQUECIMIENTO ILEGITIMO DEL ARRENDATARIO POR LA SIMULACION DE
ACTOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE SEGURO LOCATIVO
CONTRA INCENDIO**

CAPITULO I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. CONCEPTO.	1
2. ELEMENTOS DE EXISTENCIA.	10
A) Consentimiento de las partes contratantes.	10
B) Objeto del contrato.	14
3. ELEMENTOS DE VALIDEZ.	19
A) Capacidad legal para contratar.	20
B) Ausencia de vicios del consentimiento.	22
C) Licitud en el objeto, motivo o fin.	24
D) Forma que establece la ley.	25

CAPITULO II

EL ENRIQUECIMIENTO ILEGITIMO

1. CONCEPTO	28
2. ANTECEDENTES HISTORICOS	31
3. CARACTERISTICAS	33
4. EFECTOS.	42
A) De la obligación del enriquecimiento.	42
B) Del derecho del empobrecido.	42

CAPITULO III

LA SIMULACION.

1. CONCEPTO.	44
2. MOVIL DE LA SIMULACION.	48
3. CLASES DE SIMULACION.	50
A) Absoluta.	51
B) Relativa.	55
C) En los sujetos o por interposición de personas.	59

CAPITULO IV

EL CONTRATO DE SEGURO LOCATIVO EN MEXICO

1. CONCEPTO .	56
2. CLASIFICACION.	61
3. EL CONTRATO DE SEGURO LOCATIVO EN CASO DE INCENDIO	68
A) Concepto.	68
B) Efectos entre las partes.	68

CAPITULO V

LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES Y LA PRELACION DE CREDITOS

1. NOCIONES GENERALES.	97
2. EN NUESTRA LEGISLACION	100

CAPITULO VI

CAUSAS DE ENRIQUECIMIENTO ILEGITIMO DEL ARRENDATARIO POR ACTOS SIMULADOS EN EL CONTRATO DE SEGURO LOCATIVO

1. PRINCIPALES CAUSAS DE ENRIQUECIMIENTO.	110
2. LOS ACTOS SIMULADOS MAS COMUNES.	113
3. CRITERIOS ACTUALES APLICABLES.	116

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCION

Por la inquietud de contribuir al estudio en materia de arrendamiento y por las características de cada una de las figuras jurídicas que se tratan en este trabajo, se hace inaplazable que en nuestra legislación tome cartas en el asunto, a efecto de regular esa normatividad. En el tema de investigación intitulado **EL ENRIQUECIMIENTO ILEGITIMO DEL ARRENDATARIO POR LA SIMULACION DE ACTOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE SEGURO LOCATIVO CONTRA INCENDIO** tratamos de lograr un desarrollo que presente un panorama - justo y equilibrado en las relaciones económicas de las partes, lo que traerá como consecuencia beneficios a aquellos que sufren los efectos de lo injusto.

Los motivos anteriores y el hecho de haber sido legislada esta disposición antes de presentarse en la práctica el seguro de -- arrendamiento en caso de incendio son las razones que nos impulsaron a la elaboración de este trabajo.

La relación de las figuras tratadas en esta investigación fueron integradas por conceptos generales.

La tesis que ponemos a consideración del lector consta de seis - capítulos, con lo cual tendrá una visión amplia del problema que se plantea

Es importante destacar que las fuentes utilizadas son principales, de tal suerte que se tiene un conocimiento fiel y actual en la discusión de este tema. En todo momento hemos abordado dicho problema de una manera objetiva.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. CONCEPTO

En la actualidad uno de los contratos que reviste mucha importancia, tanto en la vida práctica como en el aspecto jurídico, es el contrato de arrendamiento. Este es el primer tema del presente trabajo. Cabe hacer notar la gama de conocimientos que encierra en sí el contrato de arrendamiento, con independencia de su aplicación práctica. Además cumple una función social: la de uso y de goce de una cosa ajena. Solamente pagando una cantidad de dinero o en mercancías fijado por ambas partes (el dueño de la cosa y el usuario) podrá hacerse uso y disfrute de la misma.

En nuestro México la población celebra el contrato de arrendamiento por diversas razones como son: carecer de medios económicos suficientes para adquirir en propiedad un bien inmueble, o por el fenómeno de migración a la zona metropolitana en búsqueda de trabajo, de oportunidades de estudio y por muchas otras causas una persona busca un lugar para satisfacer la necesidad de habitar.

Quienes celebran un contrato de arrendamiento no siempre lo hacen sólo por la necesidad de ocuparla para habitar, sino también en ocasiones para fines de comercio, industria o cualquier otro objeto. Es por ello que la LII Legislatura de la H. Cámara de Diputados al igual que la de Senadores aprobaron las reformas a las normas que rigen al contrato de arrendamiento, pero en especial a lo referente a la vivienda.

Consideramos conveniente analizar las definiciones que proporcionan los diferentes autores respecto al contrato de arrendamiento.

Con el objeto de integrar un concepto más completo iniciamos nuestro estudio desde la época de Roma en donde se comenzó a regular el arrendamiento y era considerado como una de las formas de locatio conductio, según lo expresa el maestro Sabino Ventura -- en su obra Derecho Romano. 1/ Para este autor el arrendamiento es un contrato consensual por medio del cual una de las partes se obliga a pagar a la otra un precio cierto y ésta a proporcionar a la primera el uso y disfrute personal de una cosa (locatio conductio rerum).

Nuestro Código Civil comprende el arrendamiento tal y como lo -- afirma muy acertadamente el tratadista Rojina Villegas. 2/ Con lo cual advertimos la aplicación práctica que tiene desde la antigüedad hasta nuestros días.

Sánchez Medal aporta una definición de contrato de arrendamiento inspirada en nuestro Código Civil vigente y que a la letra dice: "El arrendamiento es el contrato por el cual el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto". 3/

1/ Sabino Ventura Silva. Derecho Romano, Editorial Porrúa, cuarta edición, México, 1978, p. 357

2/ Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, Editorial Porrúa, México, 1980, p. 214

3/ Ramón Sánchez Medal. De los contratos Civiles, Teoría General del contrato, contratos especiales y Registro Público de la Propiedad, Editorial Porrúa, México, 1976, p. 193.

El artículo 2398 del Código Civil vigente para el D. F. establece en relación a este contrato: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por -- ese uso o goce un precio cierto".

Los elementos que menciona Sánchez Medal en su libro ya citados son:

1. Es un contrato consensual y a veces formal y sinalagmático.
2. Las partes que intervienen son el arrendador y el arrendatario.
3. La obligación del arrendador de conceder el uso y goce temporal de la cosa.
4. El derecho del arrendador de obtener un precio cierto.
5. La obligación del arrendatario de pagar un precio cierto.
6. El derecho del arrendatario del uso y goce de la cosa.

En el artículo 2398 encontramos lo siguiente:

1. Menciona la palabra arrendamiento.
2. Existen dos partes contratantes, una con el fin de conceder el uso y goce temporal de una cosa y otra a pagar por ese uso o goce de la cosa un precio cierto.

Comparando la definición de Sánchez Medal con la que nos proporciona nuestro Código, advertimos que una cosa es mencionar la sola palabra de arrendamiento y otra muy distinta señalar que se trata de un contrato de arrendamiento. De igual forma nuestro -

Código Civil menciona escuetamente "las partes" y no los nombres correspondientes de arrendador y arrendatario.

El maestro *Rojina Villegas*, en forma muy acertada, da una definición sobre arrendamiento. Menciona que es "el contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra - llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto". 4/

De lo anterior se desprenden los elementos que se dan en cada una de las definiciones proporcionadas en este trabajo. Analizando primeramente la del autor *Sánchez Medal*, encontramos que no habla acerca de un contrato específico, sino únicamente de contrato en forma general y además de que no sólo es uso o goce sino más bien uso o uso y goce del bien arrendado.

Al respecto *Julien Bonnecase* nos afirma:

"Es un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra, el goce de una cosa mueble, durante el tiempo determinado y mediante un precio cierto. Quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador y arrendatario o locatario la otra persona". 5/

4/ *Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV.*

5/ *Julien Bonnecase. Elementos del Derecho Civil, tomo II, Derecho de las obligaciones de los contratos y del crédito, Editorial Cajiga José M., p. 541.*

Leopoldo Aguilar indica: "Es aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso mediante el pago de una renta que es el precio y que debe ser cierto".

6/

Henri y León Mazeud y Jean Mazeud nos establecen que "el arrendamiento de una cosa es el contrato por el cual una persona, el arrendador, pone temporalmente una cosa a disposición de otra, - contra una remuneración, el alquiler o renta. 7/

Rafael de Pina nos dice: "En términos generales el contrato de arrendamiento se define como aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto. 8/

Por su parte Petit sostiene: "El arrendamiento es un contrato - por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa mediante una remuneración llamada merces. El que se obliga a suministrarle la cosa es el locator, - hace un locatio y tiene contra la otra parte una acción locati o exlocato". El que debe el precio del alquiler o merces, toma

6/ Leopoldo Aguilar Carbajal. Contratos civiles, segunda edición Editorial Porrúa, México, 1977, p. 151.

7/ Henri y León Mazeud et al "Lecciones de Derecho Civil", parte III, volumen IV, Los Principales Contratos, Ediciones Jurldicas Europa, América Buenos Aires, 1962.

8/ Rafael de Pina Vara. Elementos del Derecho Civil Mexicano, -- Contratos en particular, volumen IV, Edición IV, Editorial Porrúa, México 1978, p. 97.

el nombre del conductor; hace un conductio o exconductio y puede ejercitar contra el locator una acción conducti o exconducto. 9/

El maestro Ricardo Treviño García señala sobre el contrato de arrendamiento: "Es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a transferir temporalmente 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". 10/

Una opinión muy autorizada refiere: "El arrendamiento de cosas, o arrendamiento propiamente dicho es el contrato por el cual una de las partes se obliga a proporcionar a la otra, durante un periodo determinado de tiempo el uso o disfrute de una cosa, a cambio de un precio que ésta se compromete a pagarlo". 11/

Ruggiero habla del arrendamiento de cosas como "un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un cierto precio que éste se obliga a pagarlo". 12/

9/ Petit, Derecho Romano, Libro II, Parte II de Obligaciones, p. 401.

10/ Ricardo Treviño García. Sinopsis de los contratos, 1a. edición, Librería Font, S.A., Guadalajara, Ja. 1977, p. 117.

11/ Colln y Capitant, Derecho Civil, Biblioteca Jurídica de Autores Españoles y Extranjeros, Volumen LXXIX, p. 286

12/ Roberto Ruggiero. Instituciones de Derecho Civil, traducción de la 4a. edición italiana, anotada y concordada con la legislación española por Ramón Serrano y José Santacruz, volumen II, Derecho de Obligaciones Derecho de Familia Derecho Hereditario, Editorial Reus, S.A., Academia Editorial Reus, Madrid, 1931.

Haciendo una clasificación de las definiciones anteriores diremos:

Bonnet nos habla de un contrato coincidiendo con Mazeaud, Petit, Collin y Capitant y Ruggiero. También concuerdan respecto a la calidad que se les atribuye a cada una de las partes de -- arrendador y de arrendatario, aunque Petit llama locator al arrendador y conductor al arrendatario. Otros autores que opinan igual con relación a la calidad de las partes son De Pina y Treviño García.

De las diferentes definiciones podemos inferir que en forma general una de las partes (arrendador) se obliga o compromete con la otra parte (arrendatario) a procurararle el uso o goce en forma temporal o por tiempo determinado de una cosa mediante el pago de un precio cierto o merces.

La definición que proporciona nuestro Código Civil también es objeto de crítica. Veamos por qué: en primer lugar no trata sobre un contrato y que este contrato sea de arrendamiento, sino únicamente prescribe en una forma simple que hay arrendamiento; en segundo lugar no sólo es de uso sino se da el caso del uso por un lado y el uso y goce por el otro. Esto es, que si el contrato se celebra sólo sobre el uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o sea conforme a la naturaleza de la cosa, pero puede celebrar no sólo sobre el uso si no también sobre el goce, en el que el arrendatario podrá hacer suyos los frutos normales de la cosa más no de las partes de es-

ta. Por esa razón se puede hablar de uso y también de uso y goce. Para ilustrar lo anterior proporcionaremos el siguiente -- ejemplo: el caso de un tercero que se encuentre con árboles frutales, se puede pasear por él, organizar comidas, filmar una película, sacar fotografías, etcétera, este se refiere sólo al uso. Pero si se da no sólo el uso sino también el goce puede además de lo anterior, quedarse con los frutos que produzcan los árboles y disponer de ellos. El Código Civil también omite señalar la calidad de las personas que intervienen en el arrendamiento. Es decir, la que concede el uso o el uso y goce de una cosa que es el arrendador y la que recibe a concesión y paga un precio - cierto como contraprestación es el arrendatario.

Cuando el maestro Rojina Villegas cita en su obra a Planiol 13/ nos proporciona una enunciación de los elementos que componen - al contrato de arrendamiento y que son:

1. Concesión del uso o goce temporal de un bien.
2. El pago de un precio cierto como contraprestación del uso o goce.
3. La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce.

Como se puede observar de la enumeración que hace Planiol y que concuerda con Rojina Villegas, este enlistado resulta incompleto como veremos a continuación:

13/ Planiol, Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría General de los Contratos, traducción Cajica, pp. 291-292

Primeramente, tal como lo señala en su enumeración, se trata de un contrato y en especie de un contrato traslativo no sólo de uso y goce. El segundo de los elementos menciona que si se trata de una concesión, en la que no sólo es de uso, sino como lo expliqué anteriormente puede ser de uso y goce.

En un lenguaje más técnico resulta conveniente expresar que se trata de un contrato siempre oneroso en el que se exige el pago de un precio cierto como contraprestación a la concesión del uso y goce de la cosa. En cuanto al último elemento que menciona - consideramos que se encuentra en lo correcto. Por lo que después de estas breves notas concluimos que los elementos que integran la definición de contrato de arrendamiento son los siguientes:

1. El arrendamiento es un contrato traslativo de uso o de uso y goce.
2. Que la concesión del uso o uso y goce de un bien es temporal.
3. Que se trata de un contrato siempre oneroso en el que se exige como contraprestación el pago de un precio cierto.
4. Que regula una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario.
5. Las personas que intervienen en el contrato de arrendamiento son: como arrendador, la persona que concede el uso o uso y goce del bien, y como arrendatario la que se beneficia de ese bien a cambio de un precio cierto.

Por tanto se concluye lo siguiente respecto a la definición del

contrato de arrendamiento: "Es un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto".

ELEMENTOS

Refiriéndome a este punto, en los Códigos de 70 y 84 no se consagraban todos los elementos que actualmente son considerados como tales. Tampoco señalaban una distinción entre los elementos de existencia y los de validez. Estas omisiones han sido ya subsanadas por el Código vigente y se menciona específicamente en sus artículos 1794 y 1795. Así lo prescribe: "para la existencia del contrato se requiere:

I. Consentimiento

II. Objeto que pueda ser materia de este contrato".

Estos son los elementos de existencia del contrato de arrendamiento que a continuación trataremos.

CONSENTIMIENTO

Es un elemento de existencia de los contratos. La palabra consentimiento se deriva del latín "Consentire de cum"; con y sentire, sentir, compartir el sentimiento, el parecer. 14/

En el derecho justiniano el consentimiento fue elemento indispensable para la existencia de todo contrato, según lo expresa el maestro Rojina Villegas. 15/

14/ Guillermo Cabanellas. Diccionario de Derecho Usual, tomo I.

15/ Rafael Rojina Villegas. Derecho Civil Mexicano, tomo VI.

La Real Academia Española nos establece en su diccionario que el consentimiento es la conformidad de voluntades entre los contrayentes o sea la oferta y su aceptación, que es el principal-requisito de los contratos. 16/

El reconocido autor Gutiérrez y González afirma que: "el consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la produc-ción y transmisión de obligaciones y derechos y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior." 17/

El consentimiento, en una forma más amplia, es un elemento esencial que sirve para dar vida al contrato agilizando el comercio, ya que es el acuerdo de dos o más voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho. Es necesario que esas voluntades tengan manifestación exterior. La definición anterior es muy -- acertada y concuerda con la que proporciona Borja Soriano que dice: "El consentimiento consiste en el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones o dere-chos, siendo que estas voluntades tengan una manifestación exte-rior. 18/

El consentimiento en el contrato materia de nuestro estudio im-plica necesariamente un acuerdo de voluntades respecto de la co-sa misma, objeto del contrato, de la cual se va a conceder el uso o uso y goce. Dicho consentimiento debe abarcar el precio - - -

16/ Diccionario de la Real Academia Española.

17/ Ernesto Gutiérrez y González. Derecho de las obligaciones, Editorial Cajiga, p. 207.

18/ Manuel Borja Soriano. Teoría general de las obligaciones, tomo I, pp. 139-141.

a pagar por el arrendatario como contraprestación por el uso o el uso y goce de la cosa. Además el consentimiento debe consistir en el acuerdo de voluntades para ambas partes, para conceder el uso o uso y goce de la cosa a cambio de un precio cierto. Cuando esto se verifica estamos ante la celebración de un contrato bilateral o sinalagmático como lo es el del arrendamiento.

Se requiere que las partes convengan expresamente respecto al uso que deba darse a la cosa arrendada. Si el fin del contrato se convino debe estarse a lo pactado; pero si no, las partes contratantes deben remitirse a las disposiciones supletorias que contempla nuestra ley en lo conducente para que tenga validez el contrato. Respecto a las condiciones acusorias como el plazo o término, si son bienes muebles el arrendatario podrá devolverla cuando quiera, pero el arrendador no podrá pedir su devolución sino pasados 5 días de celebrado el contrato. 19/ Si se trata de bienes inmuebles urbanos el arrendamiento concluirá a voluntad de cualquiera de las partes previo aviso dado a la otra en forma indubitable con dos meses de anticipación. Si se refiere a inmuebles rústicos, también concluirá a voluntad de cualquier contratante siempre que el término no haya sido señalado como forzoso. 20/

Esto implica que en el contrato de referencia las partes (arrendador y arrendatario) deben estar de acuerdo respecto a las condiciones que van a regir a la relación contractual.

19/ Artículo 2460 del Código Civil vigente.

20/ Artículo 2478 del Código Civil vigente.

Dicho en otras palabras, deben estar acordes con la cosa, en el precio, en la forma en que éste debe pagarse, aunque no se requiere que las partes convengan expresamente respecto al uso que deba darse la cosa arrendada ni al plazo. Si se omitió este dato, el arrendatario debe usar la cosa conforme a la naturaleza y destino de ella, tal como lo establece el Código Sustantivo Civil. 21/

Y por lo que respecta al plazo, si se trata de inmuebles urbanos el arrendamiento concluirá a voluntad de cualesquiera de los contratantes previo aviso dado en forma indubitable con dos meses de anticipación. En el caso de inmuebles rústicos, también concluirá a voluntad de cualquier contratante, pero dando aviso al otro en forma indubitable con un año de anticipación como lo establece el artículo 2478 del Código Civil, con duración respectivamente de 10, 15 y 20 años.

Lo que resulta difícil de concebir en el contrato que nos ocupa es que por ejemplo existiera error en la naturaleza del contrato, o sea que una parte piense que se trata de un arrendamiento y la otra de comodato. Si esto se verificase estaríamos ante un vicio del consentimiento que será considerado como error en la identidad.

Así tenemos que el consentimiento es un acuerdo de voluntades tanto del arrendador como del arrendatario que implica la

21 Artículo 2425 frac. III del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

existencia de un interés de ambas partes con el objeto de crear o transferir derechos u obligaciones. Ese acuerdo es deliberado, consciente y libre de voluntad, respecto a un acto externo, querido, libre y espontáneamente, sin cortapisas ni vicios que anulen o destruyan la voluntad.

OBJETO

Es el segundo elemento esencial del contrato de arrendamiento. El maestro Raúl Ortiz Urquidí trata ese punto con mayor claridad y certeza al estudiar al contrato en forma general, y nos dice que el objeto, como elemento esencial del negocio, no consiste precisamente en la cosa sobre la cual recae el negocio, sino natural y propiamente en la producción de consecuencias dentro del campo del derecho, consecuencias que no son otras que la creación, transmisión, modificación o la extinción de derechos y obligaciones.

Una connotación simple del diccionario 22/nos menciona que por objeto debemos entender en un aspecto general el propósito o intención, motivo o fin que se persigue.

Conforme a la definición legal del contrato el artículo 1793 del Código Civil establece que el objeto directo o inmediato del contrato puede ser o la prestación de una cosa (artículo 2011 del Código Civil) o la cosa misma (artículo 1824 fracción I del mismo ordenamiento).

22/ Ramon García Pelayo y Gross, Diccionario Larouse Usual Ediciones Larouse.

Sánchez Medal lo considera como término de objeto-cosa y el objeto cosa-hecho del contrato. En otras palabras el objeto indirecto de contrato es el objeto de la obligación y el objeto de la obligación es dar, hacer o no hacer. El objeto indirecto del contrato es el objeto directo o la obligación, como lo afirma el maestro Ortiz Urquidí. 23/

Ahora bien, de acuerdo a su clasificación el arrendamiento es - un contrato bilateral o sinalagmático, ya que se hace en función de las obligaciones recíprocas de las partes y que desde - el momento en que se celebra produce obligaciones recíprocas, o sea las obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes, - oneroso porque existe reciprocidad en los provechos y gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes, porque entraña car gas en cada una de las partes.

El arrendador soporta una carga: desprenderse del uso o del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal, pero recibe un provecho, un beneficio: el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por el uso y goce de la cosa. Por lo que tiene un doble objeto directo que es:

1. La cosa de la cual se obliga a proporcionar el uso o uso y goce el arrendador, y
2. El precio que está obligado a pagar el arrendatario como con traprestación de ese uso o uso y goce de la cosa.

23/ Raúl Ortiz Urquidí. Apuntes de la Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, p. 32.

Ahora bien, de acuerdo a su clasificación el arrendamiento es un contrato bilateral o sinalagmático, ya que se hace en función de las obligaciones recíprocas de las partes y que desde el momento en que se celebra produce obligaciones recíprocas, o sea obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes; one roso porque existe reciprocidad en los provechos y gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes, porque entraña car gas a cada una de las partes.

El arrendador soporta una carga: desprenderse del uso o del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal, pero recibe un provecho, un beneficio: el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por el uso y goce de la cosa. Por lo que tiene un doble objeto directo que es:

1. La cosa de la cual se obliga a proporcionar el uso o uso y goce el arrendador, y
2. El precio que está obligado a pagar el arrendatario como con tra pre sta ción de ese uso o uso y goce de la cosa.

El maestro Ventura Silva nos menciona que al hablar de objeto se trata de un dare, un facere o praestare, y que para que el objeto fuere válido deberá reunir los siguientes requisitos: ser posible tanto física como jurídicamente, ser lícito y ser determinado. 24/

Encontramos la definición legal de contrato en nuestra ley adjetiva, la cual en su artículo 1793 nos dice a la letra: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones o derechos toman el nombre de contratos", indicando en el artículo siguiente al objeto considerado como elemento de existencia del contrato.

El artículo 2400 del Código Civil nos señala que: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales". Por lo que inferimos de lo anterior que son objeto de arrendamiento todos los bienes no fungibles y los fungibles, siempre y cuando se estimen no fungibles.

En relación con los que están fuera del comercio, no es susceptible de celebrarse un contrato de arrendamiento cuyo objeto sea, por ejemplo, una parcela ejidal y los objetos que son propiedad del Estado.

La razón por la que pueden ser susceptibles de arrendamiento las cosas consumibles por su primer uso es bastante obvia, el arrendamiento por no existir, y ésta es una de las obligaciones del arrendatario. Únicamente podrán ser objeto de arrendamiento cuando se dan para un uso que no las consuma (el no fungible). 25/

25/ José Castán Tobeñas, Derecho Civil Español, p. 136.

La cosa objeto del contrato de arrendamiento debe, además, existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio.

Así lo establece el autor Treviño García al decirnos que "el objeto está constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio cierto o determinado".

Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, excepto las consumibles, aquellas cuyo arrendamiento se encuentra expresamente no susceptible como la propiedad particular, aire, luz solar y los que así marca la ley. Los derechos de uso y habitación, así como los que derivan del comodato, no pueden darse en arrendamiento (artículo 1051 y 2500 del Código Civil). Los bienes que constituyan un patrimonio ejidal tampoco pueden darse en arrendamiento, salvo las excepciones que marcan los artículos 55 y 76 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

El precio considerado como la prestación que debe satisfacerse por el arrendatario, a cambio del uso o goce de la cosa arrendada, recibe el nombre de renta, alquiler o merces.

Este precio debe ser cierto, y puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea -- cierta o determinada. Rafael De Pina aporta una opinión coincidente con el Código Civil vigente en el Distrito Federal. 26/

26/ Artículo 2399 del Código Civil y Rafael De Pina, Diccionario de Derecho, novena edición, Editorial Porrúa, p. 98.

Así nos lo hace saber Petit al mencionar que el precio del alquiler debe contener las mismas características de la venta. - Debe ser cierto, consistir en una suma de dinero o en especie- y sólo en la venta es en acuerdo y ser serio. 27/

De acuerdo a las reformas en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación publicadas en el Diario Oficial del día 7 de febrero de 1985, el artículo 2448-D se refiere al precio de la renta, el cual debe estipularse en moneda nacional y no en cualquier cosa equivalente. El fin que persiguió el legislador era beneficiar al arrendamiento, pero en virtud de esa medida lo limita a tal grado que llega a regultar un perjuicio.

Dicho artículo estipula también que la renta sólo podrá ser elevada anualmente y el aumento no deberá exceder del 85% del incremento porcentual, con base en el Salario Mínimo General del Distrito Federal.

Una vez analizados los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, pasaremos a estudiar los elementos de validez, que de acuerdo a nuestra doctrina son:

27/ Petit, Derecho Romano, libro II, parte II de las obligaciones

LA CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR

Capacidad es la aptitud legal para ejercitar un derecho o una función social, política o administrativa. 28/

Capacidad suele ser definida como la aptitud que una persona tiene "de ejercitar los derechos cuyo disfrute le corresponde". 29/

Esta definición supone la distinción entre la capacidad de goce o de disfrute y la de ejercicio de derechos.

El Código Civil de 1884, en su artículo 12, establecía que las leyes concernientes al estado y capacidad de las personas son obligatorias para los mexicanos en el Distrito Federal y Territorios de Baja California (actualmente con la categoría de Estados), aún cuando residan en el extranjero, respecto de los actos que deban ejecutarse en todo o en parte de las mencionadas demarcaciones. 30/

La lectura del precepto transcrito revela que en materia de leyes concernientes al estado y capacidad, el Código Civil de 84 adoptaba el estatuto personal respecto de los mexicanos, tratándose de actos que hubieran de ejecutarse total o parcialmente en ta-

28/ Diccionario de la Real Academia Española, p. 301

29/ J.P. Niboyet. Principios de Derecho Internacional Privado, trad. de Ramón Rodríguez. p. 550.

30/ Eduardo García Maynez. Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, México. p. 412

les espacios físicos. Aunando a lo anterior Trinidad Garcla 31/ nos menciona que el Código de 84 como el de 70, en materia de leyes concernientes a las personas, se refirió sólo a los mexicanos, al igual que algunos códigos extranjeros inspiradores de -- nuestras reformas exclusivamente a sus respectivos nacionales. - No obstante, las disposiciones de dichos códigos extranjeros señalan el sentido que consagran el principio del estatuto personal; tratase de extranjeros o de nacionales; no habla razón para suponer que nuestro legislador aceptó un principio del texto extranjero sin admitir su interpretación corriente.

En el Código vigente se adopta el principio opuesto, según se deduce del artículo 12: "Las leyes mexicanas incluyendo las que se refieren al estado y capacidad de las personas se aplican a todos los habitantes de la República, ya sean nacionales o extranjeros, estén domiciliados en ellos o sean transeúntes".

Este precepto establece el principio general de territorialidad de las leyes mexicanas, incluyendo las que se refieren al estado y capacidad de las personas.

Ruggiero se refiere a la capacidad diciendo que es capaz para arrendar la persona que tiene facultades para realizar actos de

31/ Trinidad Garcla. Introducción al Estudio del Derecho, p. 117.

- administración. En cuanto a la atribución de un mero derecho de goce, el negocio jurídico no exige, como la venta, que la cosa arrendada sea de propiedad del arrendador. Por consiguiente es válido el arrendamiento de cosa ajena, sin embargo como el propietario no está obligado a reconocerlo, hace responsable al arrendador cuando lo desconozca, requiriendo consentimiento del dueño o si no el acto es nulo.

Del estudio de la capacidad del arrendador como la del arrendatario podemos desprender que por parte del arrendador se requiere una capacidad general y además una capacidad especial de poder disponer del uso y goce de la cosa. No se requiere que el arrendador tenga la propiedad de la cosa, sino sólo que pueda disponer del uso o goce, ya sea porque sea titular de un derecho que le dé facultad (como los usufructuarios) o porque esté autorizado por aquel que tenga la disponibilidad del uso y goce del bien como es el caso de los apoderados. Sin duda que el propietario del bien, por tener la disponibilidad del uso y goce, puede darlo en arrendamiento.

Subarriendo. Para que el arrendatario pueda rentar la cosa válidamente se requiere la autorización del arrendador.

El copropietario sólo puede arrendar el bien indiviso con el consentimiento de los otros copropietarios (artículo 2403 del Código Civil), pero los acuerdos de la administración deben tomarse por la mayoría de los partícipes (artículo 946) que representen-

mayoría de copropietario y mayoría de interés (artículo 947 del mismo ordenamiento).

Los cónyuges sólo pueden celebrar entre sí el contrato de arrendamiento con autorización judicial (artículo 174 del Código Civil) y lógicamente deben estar casados bajo el régimen de separación de bienes.

El deudor que ha sido declarado legalmente en estado de concurso, no puede seguir administrando sus bienes y por lo tanto no los puede dar en arrendamiento (artículo 2966 del Código Civil).

El usufructuario puede dar en arrendamiento su derecho de usufructo, pero el contrato que celebre con ese carácter terminará junto con su derecho (artículo 1002 del Código Civil).

Quien no sea propietario de un bien puede darlo en arrendamiento si tiene facultades para celebrar el contrato, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley (artículo 2401 del Código Civil).

Por autorización del dueño pueden celebrar el contrato los apoderados generales para actos de administración o para actos de dominio (artículo 2554 del Código Civil). También pueden celebrar el contrato de arrendamiento como arrendadores, si están específicamente autorizados para ello, el arrendatario, el comodatario y el aparcerero (artículo 2480 y 2500 del Código Civil).

De acuerdo a la legislación civil vigente pueden celebrar el contrato de arrendamiento:

1. Los que ejercen la patria potestad pueden arrendar los bienes de quienes están sujetos a ella siempre que la duración del contrato no exceda de cinco años y no pueden recibir antipicos de rentas por más de dos años en base al artículo - 436.
2. Los tutores pueden dar en arrendamiento los bienes de sus - pupilos, siempre que la duración del contrato no exceda de cinco años a no ser en caso de necesidad o utilidad para el incapaz, previo el consentimiento del curador y la autorización judicial; y además es nula toda anticipación de rentas por más de dos años, artículos 573 y 574 del Código Civil.
3. Los representantes del ausente, como administradores legitimos de sus bienes, tienen las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores, artículo 660; y
4. El albacea sólo puede dar en arrendamiento los bienes de la herencia hasta por un año; para darlos por mayor plazo re - quiere el consentimiento de los herederos o de los legata - rios en su caso, artículo 1721 de nuestro Código.

Por otro lado, en cuanto a la capacidad del arrendatario podemos afirmar que sólo requiere la capacidad general para celebrar este contrato.

La ley restringe la capacidad de goce de algunas personas, incapacitándolos para celebrar el contrato de arrendamiento como arrendatarios. Tal es el caso de las sociedades comerciales por acciones que no pueden tomar en arrendamiento fincas rústicas, de acuerdo al artículo 27 constitucional fracción IV; los magistrados jueces y empleados públicos no pueden arrendar los bienes que deban ser arrendados en los negocios en que intervengan (artículo 2404) y los encargados de establecimientos públicos, los altos funcionarios, así como los empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren (artículo 2405). Los tutores tampoco pueden tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos (artículo 569).

Ante la presencia de vicios del consentimiento y de licitud en el objeto, motivo o fin, en el contrato de arrendamiento se aplican los principios generales de los contratos.

LA FORMA

La forma es un requisito de validez del contrato de arrendamiento. El principio general indica que el arrendamiento debe constar por escrito. Pero del mismo contrato se derivan dos tipos: el consensual y el formal.

No se exige que el contrato se otorgue en escritura pública o ante funcionario público, simplemente que se celebre por escrito, como lo establece el artículo 2406 de nuestro Código.

Se encuentran contempladas sus excepciones al principio general y son:

1. Si la renta o sea el precio cierto no excede de cien pesos al año, el contrato es consensual, o sea que puede celebrarse con la forma que escojan las partes, ya sea verbal, mímica, por actos que necesariamente supongan el consentimiento o por escrito. En este sentido el contrato será válido cualquiera que sea la forma que determinen las partes. En la práctica de nuestro país este tipo de contratos ya casi no existen, en virtud del alto costo de la vida.
2. Si la renta excede de cinco mil pesos anuales y el predio -- arrendado fuere rústico, el contrato debe otorgarse en escritura pública.
3. Si el plazo pactado en el contrato no excede de seis años o hay anticipo de rentas por más de tres y las partes desean inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y Comercio para que surta sus efectos contra terceros, según la fracción III del artículo 3002 del Código Civil, debiendo constar en documento auténtico (artículo 3011).

La inobservancia de la formalidad origina la nulidad relativa del acto, que es susceptible de ratificación, de prescripción, y en su caso cualquiera de ellas puede exigir que se le dé forma legal al contrato. En el caso de que el contrato no conste en documento auténtico de acuerdo a la segunda excepción, no podrá-

ser inscrito en el Registro Público, y si no se escribe, ya sea por ese motivo o por cualquier otro, no le es oponible a terceros.

Los documentos y contratos que conforme a la ley deban inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, pero no se inscriban, sólo producirán efectos entre quienes los otorgan, pero no pueden producir perjuicio a terceros, quienes sí se pueden aprovechar de esa circunstancia en cuanto les fuere favorable (artículo 3003).

EL ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

CONCEPTO

El enriquecimiento sin causa está considerado como otra fuente generadora de obligaciones, también se le conoce como enriquecimiento ilegítimo. 32 Nuestro Código lo preceptúa en sus artículos 1882 al 1895.

Comenzaremos por anotar que enriquecimiento, de acuerdo al diccionario de la Real Academia Española, es la "acción y efecto - de enriquecerse (hacer rica a una persona), el que obtenido con injusto origen en daño de otro, se considera ilícito e ineficaz en derecho". 33/

Rafael De Pina afirma que el enriquecimiento sin causa es el beneficio o ventaja de naturaleza económica obtenido por una persona con menoscabo del patrimonio de otra y que carece de justificación. 34/

De acuerdo a Planiol y Ripert, el enriquecimiento consiste en todo provecho apreciable en dinero; sea o no de natura suma de dinero o de un crédito, la adquisición de la propiedad de un bien o el aumento de su valor, la extinción de una deuda, el disfrute o el uso temporal de un bien, un gasto o un perjuicio limitados;

32/ Ernesto Gutiérrez y González. Derecho de las obligaciones, 5a. ed., Cajica, S. A., p. 419.

33/ Diccionario de la Lengua de la Real Academia Española, 10a. edición, 1970, p. 537.

34/ Rafael De Pina Vara. Diccionario de derecho, 9a. edición, Editorial Porrúa, México, 1980, p. 251.

sino asimismo el provecho resultante de la satisfacción de una necesidad, del desarrollo de la capacidad de una persona, del mejoramiento de las condiciones de vida en términos generales, toda satisfacción pecuniaria, física o sentimental de la condición de que sea apreciable en dinero. 35

Nuestro Código Civil lo define en su artículo 1882 que a la letra dice: "El que sin causa se enriquece en detrimento de otro, está obligado a indemnizarlo de su empobrecimiento en la medida que él se ha enriquecido".

Gutiérrez y González basándose en la definición anterior nos comenta que viene siendo el acrecentamiento sin causa que recibe una persona en su patrimonio, económico o moral, en detrimento directo en el primero e indirecto en el segundo - de otra persona. 36/

También sobre dicho concepto se ocupa nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. En su artículo 26 nos señala que "el enriquecimiento sin causa de una parte con detrimento de la otra presta el mérito al perjudicado para ejercer la acción de indemnización en la medida en que aquella se enriqueció".

35/ Marcelo Planiol y Jorge Ripert. Tratado práctico de derecho civil.

36/ Ernesto Gutiérrez y González, op. cit. p. 419.

Por lo que todo enriquecimiento experimentado a costa de otra persona debe tener una causa o razón jurídica que lo justifique o explique, pues nadie se empobrece sin motivo en beneficio ajeno; de ahí que, cuando ello ocurre, se supone que el perjudicado no ha tenido el propósito de beneficiar a otro en detrimento propio y no sería equitativo infligirle esa pérdida. Por tal razón el derecho impone al beneficiado la obligación de restituir el importe de su enriquecimiento, hasta el monto del empobrecimiento ajeno. 37/

Sobre el enriquecimiento ilegítimo Gomis Soler afirma que consiste en el hecho de aumentar el patrimonio de una persona a costa de otra, y sin causa justa para ello. 38/

37/ Manuel Bejarano Sánchez. Obligaciones civiles, colección de textos Jurídicos Universitarios, Harla Harper and Row Latinoamericana, México, p. 190.

38/ José Gomis Soler. Teoría general de las obligaciones, tomo III, Derecho Civil Mexicano, México, 1944, p. 382.

ANTECEDENTES HISTORICOS

El principio de enriquecimiento ilegítimo surgió en Roma hacia fines de la República como regla moral de derecho natural, no de derecho positivo. Según Mazeaud tuvo aplicación jurídica en ciertos casos, pero no llegó a elaborarse una acción legal que permitiera sancionar todo enriquecimiento injusto. 39/ Se basa en un fundamento de equidad reconocido por todas las legislaciones antiguas que el Digesto (Libro 1, título XVII fr. 206) recoge de un texto de Pomponio. Textualmente dice "es un derecho natural y de equidad que nadie se enriquezca con detrimento o injuria de otro". 40/ "Jure nature equum est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiore". 41/

En este punto los autores del Código Civil no estaban guiados - por la doctrina antigua y no juzgaron útil transformar en regla jurídica la regla moral de que nadie debe enriquecerse injustamente a expensas de otro, ya que consideraron que pudo haber resultado peligroso por su generalidad. El Código de 1870 no hacían mención alguna al enriquecimiento ilegítimo y lo mismo sucedía con el Código de 1884. Es hasta el vigente Código de 1928 donde se encuentra un precepto destinado a regular el enriquecimiento ilegítimo. 42/

39/ Bejarano Sánchez. op. cit., p. 191.

40/ José Gomis Soler. op. cit., p. 382.

41/ Georges Ripert y Jean Boulanger. Tratado de Derecho Civil según Tratado de Planiol. tomo V, Obligaciones, 2a. parte, p. 258.

42/ José Gomis Soler, op. cit., p. 382.

Ni en el derecho francés, ni en el Código de Napoleón fue consagrado en forma expresa, aunque constituye el precepto de varias reglas; el Código Alemán de 1896, inspirado por la tradición romana, introduce el principio en el artículo 812; lo mismo que - el Código Federal Suizo de las Obligaciones en su artículo 62.

43/

Aunque exista en los códigos civiles anteriores un texto legal que imponga la obligación de no enriquecerse injustamente a expensas de otro, la Corte de Casación admite que la violación de las reglas, de la acción *in rem verso* da lugar a la casación. La regla por tanto tiene el valor consuetudinario. Invocada esta jurisprudencia ningún autor maduro discute ya la existencia de la obligación.

Con relación a las legislaciones extranjeras, veremos primero al Código Alemán que, inspirado como ya lo expresábamos en la época romana, contiene un texto de principio. "El que por medio de -- una prestación o de cualquier otra manera, obtiene alguna causa jurídica a expensas de otra persona, está obligado a la restitución respecto de esa persona" y añade que sucede lo mismo si la causa de la prestación existía en el origen y desaparece ulteriormente, o si la causa futura y prevista no se realiza.

43/ Manuel Bejarano, *op. cit.*, p. 192.

El Código Federal Suizo establece en su artículo 62: "El que sin causa legítima se ha enriquecido a expensas de otro, está obligado a reembolso".

El Código Italiano de 1942 en su artículo 93 menciona: "El que sin causa se enriquece en detrimento de otra persona, está obligado a indemnizarla, en la medida de su propio enriquecimiento-hasta la concurrencia de lo que ella se haya empobrecido".

Nuestro Código Civil, en el precepto 1882 que se refiere a este principio, está inspirado en el artículo 62 del Código Civil Suizo y casi es copia literal del artículo 93 del italiano.

CARACTERÍSTICAS

Del mismo texto del artículo 1882 de nuestro actual Código Civil se desprenden las características del enriquecimiento sin causa. En esa opinión coinciden los autores Gutiérrez y González 44/, - José Gomis Soler 45/, Manuel Bejarano 46/, y enuncian que para ser considerado el enriquecimiento ilegítimo deberá reunir las siguientes características o requisitos jurídicos que son:

1. El enriquecimiento de una persona.
2. El empobrecimiento de otra.

44/ Op. cit., p. 423.

45/ Op. cit., p. 383.

46/ Op. cit., p. 192.

3. Relación directa o inmediata entre el enriquecimiento y el empobrecimiento.
4. Ausencia de causa para ese empobrecimiento y enriquecimiento.

Cada uno de estos requisitos los estudiaremos a continuación:

1. EL ENRIQUECIMIENTO DE UNA PERSONA

Gomis Soler nos dice que el enriquecimiento consiste en un aumento de valor en el patrimonio de una persona, en virtud de transmisión hecha por otra persona cuyo patrimonio se ha empobrecido correlativamente. Dicho crecimiento debe tener un valor patrimonial, ya que una ventaja moral no traducible a un algo patrimonial carece de la cualidad de materia enriquecedora. Ahora bien, el enriquecimiento también se origina cuando alguien queda indebidamente liberado de una obligación porque otro ya la haya cumplido por él. 47/

El enriquecimiento ha consistido en el cobro de una suma de dinero o de cosas fungibles por el enriquecido mismo, y por tanto ha tenido la libertad de conservar o conservar a su antojo, y estará obligado a restituir la misma suma o la misma cantidad de cosas según nos señala Ripert. 48/ Si el enriquecimiento consiste

47/ Gomis Soler. Op. cit., p. 383.

48/ Marcelo Planiol y Jorge Ripert, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, tomo VII, p. 56

en la liberación de una deuda, se fijará atendiendo al importe de la misma en dinero el día en que el tercero ha realizado el pago.

El enriquecimiento del demandado se puede verificar de diversas formas. Puede ser aumento material del patrimonio o puede ser pérdida o un gasto evitado. 49/

Bejarano Sánchez nos establece que un sujeto ha alcanzado los beneficios patrimoniales ya sea por adquirir nuevos bienes o servicios, por evitarse una nueva pérdida o por librarse de deudas. En todos los casos ha experimentado una ventaja económica. Los Mazeaud sostienen también la existencia de un beneficio intelectual o moral y agrega que el deudor se convierte en favorecido. 50/

Gutiérrez y González considera que el enriquecimiento es todo incremento o aumento de valor, que una persona experimenta en su patrimonio económico activo, o la disminución en su patrimonio económico pasivo.

Además el enriquecimiento se puede realizar de dos maneras:

49/ Marty, *Derecho Civil*, traducida por José M. Cajica, Editorial José M. Cajica, Puebla, Pue., México.

50/ Bejarano. *Op. cit.*, p. 192

- a) *Directa, cuando se acrece de manera efectiva el patrimonio pecuniario activo del sujeto que se enriquece.*
- b) *Indirecto, cuando hay una disminución de patrimonio pasivo de una persona.*

2. EMPOBRECIMIENTO DE OTRA PERSONA

Este no consiste sólo en la pérdida de la propiedad o la privación del disfrute de un bien, sino también en la no reenumeración por una prestación realizada o un servicio rendido sin intención liberal. 51/

El empobrecimiento del demandante consiste en una pérdida cualquiera, gasto de dinero, sacrificio o uso de un elemento de su patrimonio. 52/

Se manifiesta por la pérdida patrimonial sufrida por el empobrecido, bien consista esa pérdida en una cosa (dinero, gravamen de un inmueble o mueble, etc.) o en una prestación de hacer (trabajo no compensado) y es absolutamente necesario que haya habido empobrecimiento o detrimento patrimonial productor del enriquecimiento indebido. 53/

51/ *Planiol y Ripert. Op. cit., p. 57*

52/ *Georges Ripert y Jean Boulanger. Tratado de Derecho Civil, seg^o tratado de Planiol, tomo V, Obligaciones segunda parte*

53/ *Gomls Soler. Op. cit., p. 383*

Marty nos dice que el empobrecimiento puede consistir tanto en un trabajo profesional, como en un empobrecimiento pecuniario. Por lo que viene siendo como contrapartida del enriquecimiento, otro sujeto sufre un empobrecimiento que puede consistir en una transferencia de bienes, de servicios o en el sacrificio de algún beneficio. Esa pérdida lo convierte en acreedor. 54/

Así también, el maestro Gutiérrez y González define al enriquecimiento como todo incremento o aumento de valor que una persona experimenta en su patrimonio económico activo o la disminución que experimenta en su patrimonio pasivo económico.

La clasificación que consideramos más acertada es la del maestro Gutiérrez y González, quien afirma que por empobrecimiento se entiende la disminución efectiva, o la falta de aumento del activo pecuniario, que una persona sufre en su patrimonio. Señala también que el empobrecimiento reviste dos formas:

- a) El directo, que se sufre cuando la persona ve disminuir en forma real y verdadera su patrimonio activo pecuniario.
- b) El indirecto, que se realiza cuando el patrimonio pecunia-

54/ Manuel Bejarano. Op. cit., p. 192.

rio activo de una persona aunque no disminuye; no se incrementa, esto es, cuando no aumenta debiendo aumentar.

3. RELACION ENTRE EL ENRIQUECIMIENTO Y EL EMPOBRECIMIENTO

Planiol y Ripert ^{55/} afirman que el enriquecimiento es evidente producto exclusivo del hecho que implica el empobrecimiento para otro. Desde ese momento la acción puede ejercitarse aunque el enriquecimiento no sea directo, o sea que el valor sustraido a su patrimonio no haya pasado al demandado sino después de entrar en propiedad del tercero.

Algunos autores como Bartin y Ripert hablan de una "indivisibilidad de origen" es decir, que un mismo acontecimiento produzca el empobrecimiento y el enriquecimiento. Esta relación puede existir aún cuando se haya realizado por un intermediario.

^{56/}

Por lo cual Gomls Soler afirma que este requisito se deduce de los dos anteriores, ya que si el enriquecimiento no es consecuencia directa del empobrecimiento, sin una relación de causa a efecto entre aquél y éste, podrán no existir un enriqueci---

^{55/} Op. cit., Derecho Francés, p. 58

^{56/} Marty. Op. cit., p. 258

^{57/} Gomls Soler, Op. cit., p. 384

miento y un empobrecimiento. 57/

Lo anterior significa que entre el incremento que sufre un patrimonio y la disminución que resiente el otro debe existir -- una relación o conexión directa, pues de mediar un empobrecimiento que no esté relacionado con un enriquecimiento, no habrá el puente generador de obligaciones que se estudia. 58/

Para explicar el nexo causado Bejarano afirma que uno (el empobrecimiento) es causa de otro (el enriquecimiento); o como lo distingue Ripert: "Entre un hecho y otro hay indivisibilidad de origen porque un mismo suceso los produce."

4. AUSENCIA DE CAUSA DEL ENRIQUECIDO Y EL EMPOBRECIDO

Sobre este tema la mayoría de autores considera que la causa no es otra que la ausencia de una justificación legal del enriquecimiento. Es diferente a la causa exigida como elemento esencial de los negocios jurídicos. No habrá, pues, causa legítima de enriquecimiento si éste no proviene en virtud de un derecho conferido por la ley o derivado de un contrato. Gomls -- Soler corrobora lo anterior.

57/ Gomls Soler, Op. cit., p. 384.

58/ Gutiérrez y González. Op. cit., p. 425.

El vocablo "causa" significa la razón ante la ley que explica el empobrecimiento y el enriquecimiento. En consecuencia, la falta de causa significa que no hay motivo legítimo que explique el acrecentamiento o disminución de patrimonios.

El autor Bejarano establece que los requisitos para el enriquecimiento sin causa se pueden reducir a dos:

1. Un tránsito de valores o beneficios de un patrimonio a otro. Se produce por una transferencia de bienes, servicios o beneficios de un sujeto a otro, a causa de una conducta, un hecho jurídico natural. Puede consistir en -- transmisión de bienes, en liberación de deudas u obligaciones reales y en la disminución de daños y perjuicios.
2. Falta de una cosa jurídica que justifique o explique el desplazamiento de bienes.

Consiste en que la transmisión de un patrimonio a otro no se encuentra justificado por una norma de derecho, ni particular como en el contrato y por ello el empobrecido no tiene la obligación de sacrificarse y el enriquecido no tiene derecho a conservar el beneficio.

4. EFECTOS

a) De la obligación del enriquecido.

Significa que el enriquecido, o quien se favoreció, tiene la obligación de restituir su enriquecimiento hasta el monto del empobrecimiento experimentado por la otra parte.

No deberá pagar más que su incremento patrimonial, aunque la pérdida fuere superior. Se trata de una acción estabilizadora del equilibrio económico neto por el tránsito injustificado.

b) El derecho del empobrecido.

La "actio in rem verso" es la que confiere a la persona que se empobreció, y es igual a la que se confería en derecho romano aunque en este sistema tuvo un alcance más restringido. En el medio judicial mexicano esta "actio in rem verso" se ejercita con el nombre de acción de repetir.

De acuerdo al artículo 1882, el que se empobrece sin causa --- tiene derecho a reclamar una indemnización, que tendrá por medida el enriquecimiento correlativo. El artículo 26 del Código de Procedimientos Civiles determina que "el enriquecimiento -- sin causa de una parte, con detrimento de otra, presta mérito al perjudicado para ejercitar la acción de indemnización en la medida en que aquella se enriqueció".

El que se empobrece no puede reclamar más que la disminución sufrida en su patrimonio pecuniario, porque la acción tiene ca

carácter indemnizatorio, que viene siendo el restablecer las cosas al estado que guardaban.

SIMULACION

1. CONCEPTO

Rojina Villegas lo considera como otro medio al cual puede recurrir el deudor, en el estudio se refiere a la conducta del arrendatario para perjudicar al arrendador. 59/

Este término viene de las palabras latinas "simul" y "actio", - y según esta etimología indica el concierto o la inteligencia de dos o más personas para dar a una cosa la apariencia de otra. 60/ O sea que hay simulación cuando se celebra una convención aparente, cuyos efectos son modificados o suprimidos por otra contemporánea de la primera, y destinada a permanecer en secreto, del cual se deriva identidad de partes y de objeto, - en el acto ostentible y en el secreto como lo expresa Planiol, el acto secreto se llama "contradocumento" (contra-lettre). 61/

Ahora bien, la Real Academia Española nos dice que simulación es la alteración aparente de la causa, la índole o el objeto verdadero de un acto o un contrato; simular es representar una cosa fingiendo o imitando lo que no es. 62/

59/ Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, tomo V, Obligaciones, volumen II, tercera edición, Editorial Porrúa, México, p. 481

60/ Joaquín Escriche, Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia, Magistrado Honorario de la Audiencia de Madrid, p. 1463.

61/ Planiol, Tratado Elemental de Derecho Civil, las Obligaciones, traducción de José M. Cagica, p. 106.

62/ Diccionario de la Lengua de la Real Academia Española, décima novena - edición, 1970, p. 1205.

Ripert y Planiol establecen que la simulación existe cuando a sabiendas se hace una declaración inexacta o cuando se celebra un contrato aparente cuyos efectos quedan modificados o suprimidos por otro contrato, contemporáneo del primero y destinado a ser mantenido en secreto. El acto secreto como vimos antes se le denomina contra-documento y puede destinarse a suprimir totalmente los efectos del acto aparente al cual se le denomina ficticio. 63/

La simulación es la manifestación de voluntad de las partes - por medio de la cual declaran o confiesan falsamente lo que - en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas. 64/

El acto simulado lo define Gutiérrez y González como el que - tiene una apariencia contraria a la realidad; porque no existe en lo absoluto o porque es distinto de como aparece. 65/

Nuestra legislación señala por una parte, que "es simulado el acto en que las partes declaran o confiesan falsamente, lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas" 66/; y lo complementa diciendo que la simulación es absoluta - cuando el acto simulado nada tiene de real; es relativo cuando a un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter. 67/

63/ Jorge Ripert y Marcelo Planiol. Derecho Civil Francés, tomo VI, Las - Obligaciones, primera parte, p. 465.

64/ Rafael de Pina. Diccionario de Derecho, novena edición, Editorial Porrúa, p. 431

65/ Ernesto Gutiérrez y González. Op. cit., p. 595.

66/ Código Civil Vigente para el Distrito Federal, artículo 2180.

67/ Idem, artículo 2181.

Gásperi cita a Ferrara, quien nos dice: "La simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo. 68/

Bejarano al tratar dicho concepto cita a Coviello. Este afirma: "Hay simulación cuando se declara una cosa distinta a la que se quiere en forma consciente y con el acuerdo de la persona a quien está dirigida esa declaración". 69/ Resulta una discrepancia entre lo que se quiere realmente y lo que se declara querer; entre lo primero (que se mantiene en secreto entre el simulador y su cómplice) y lo segundo (que se hace público y ostentible con el propósito de engañar a terceros).

Como podemos observar, el objeto principal de la simulación es engañar. Bajo este punto de vista se haya emprendido con el nombre general de fraude, del cual no se diferencia sino como una especie del género.

De las definiciones proporcionadas se derivan los requisitos que deben cumplirse para que se dé la figura jurídica de la --

68/ Luis de Gásperi. Tratado de las Obligaciones en el Derecho Civil Para guayo y Argentino, volumen I, Editorial de Palma, Buenos Aires, 1945, p. 455

69/ Manuel Bejarano, Op. cit., p. 335

simulación. Al respecto Ferrara nos dice en forma muy acertada lo siguiente: "Debe existir para la simulación:

1. Una declaración deliberadamente disconforme con la intención,
2. Concertada de acuerdo entre las partes, y
3. Para engañar a terceras personas."

De la anterior clasificación sobre los requisitos de la simulación han coincidido diferentes autores como Eduardo Espíndola y Luis de Gásperi. 70/

Sobre ello, De Pina nos establece que la simulación tiene lugar:

- Cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro;
- Cuando el acto contiene cláusulas insinceras o fechas que no son verdaderas, y
- Cuando por el acto se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas que, consiguientemente, no son aquellas a quienes se refieren. 71/

70/ Eduardo Espíndola. Dos factores jurídicos, tomo III, número 110, p. 469.

-Asorená Acuña. Simulación de actos jurídicos. Cámara Argentina, - Simulación de los actos jurídicos. p. 14

- Luis de Gásperi. Tratado de las Obligaciones del Derecho Civil - Paraguayo.

71/ Rafael de Pina, Op. cit., p. 431

2. MÓVIL DE LA SIMULACION

Por móvil primeramente entendemos "lo que viene o causa una ----- cosa". 72/ La causa que puede inducir a una persona a realizar la simulación de un acto se conoce como móvil de la simulación.

Sobre esto, Josserand nos dice: "Las simulaciones se pueden catalogar por razón del móvil que ha inspirado a las partes, y - que podrá ser ya criminal; ya reprehensible (se ha querido defraudar al fisco) o bien indiferente, amoral, y hasta a veces digno de elogio, como si un bienhechor quisiera permanecer en el anonimato." 73/

Bejarano afirma que los propósitos que inducen a las partes a celebrar actos ficticios pueden ser infinitamente variados y no todos ellos serán ilícitos, sino únicamente los que fueron contrarios a las normas de orden público, a las buenas costumbres o que vulneren derechos de terceros. 74/

Existen simulaciones tendientes a hacer fraude al fisco, como - el de un propietario que renta ficticiamente una amplia y valio

72/ Ramón García Pelayo. Pequeño Diccionario Larouse, Edición Larouse, p. 704.

73/ Josserand. El derecho de garantía general de los acreedores y los diferentes atributos que comporta, Derecho Civil, volumen I, tomo II, p. 227.

74/ Op. Cit., Obligaciones Civiles, p. 336.

sa casa, en un precio vil, para pagar los impuestos prediales con base en la renta y no sobre el valor del bien. Las hay que se proponen hacer fraude a la ley como los actos testaferreros - conocidos en nuestro medio como "prestanombres", quienes simulan ser adquirentes propietarios o titulares de derechos reservados a los nacionales. Por ese medio se logra el aprovechamiento de tales ventajas a los extranjeros que proporcionan el dinero para la adquisición.

Para nosotros esta clasificación resulta en parte inadmisibile. La generalidad de los actos simulados nacen de actos fraudulentos, por lo que rechazamos la posibilidad jurldica del reconocimiento de la existencia de una simulación fraudulenta en motivos lícitos 75/ , es decir, negamos que algún acto simulado pueda ser, no obstante, lícito. No existen preceptos legales - que autoricen la realización de actos de esta naturaleza. Aparte de que ello resultarla verdaderamente absurdo.

Gutiérrez y González nos habla acerca del móvil que no es sino el poder inducir a una persona a simular un acto. Este móvil - de la simulación se da en dos tipos: móvil lícito e ilícito.

75/ Rafael de Pina, Derecho Civil Mexicano, volumen III, tercera edición Obligaciones Civiles Contratos en general, Editorial Porrúa, México, 1973, p. 226.

MOVIL LICITO DE LA SIMULACION

Es el que gula a una persona para simular un acto, sin intención de defraudar a sus acreedores, ni lesionar derechos de persona alguna, pues la simulación que realiza es en atención a cuestiones de tipo moral.

MOVIL ILICITO DE LA SIMULACION

Es el que inspira a la persona para que a través de tal conducta se consiga cualquiera de los siguientes fines:

- a) Defraudar los derechos de su acreedor, esto es, defraudar a la víctima de un hecho ilícito por el cometido.
- b) Defraudar a un acreedor que tendría mayores derechos, con motivo del acto real, y se logra en la apariencia de otro acto. Cuando se busca un acto real, y se logra a través de un fraude a la ley o una disposición de autoridad.^{76/}

CLASES DE SIMULACION

Los autores que a continuación trataremos coinciden en el criterio clasificatorio de la simulación que se apunta:

1. SIMULACION ABSOLUTA
2. SIMULACION RELATIVA

^{76/} Op. cit. Derecho de las Obligaciones, p. 595.

3. SIMULACION EN LOS SUJETOS O POR
INTERPOSICION DE PERSONAS.

1. LA SIMULACION ABSOLUTA

Nuestro Código Civil vigente establece que "la simulación es absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real; es relativa cuando a un acto jurldico sele da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter. 77/

De Pina señala en su obra citando a la Suprema Corte de Justicia: "la delcaración de un contenido de voluntad no real, emi-
tida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para produ
cir, con fines de engaño, la apariencia de un negocio jurldico
que no existe o es distinto a aquel que realmente se ha lleva-
do a cabo." 78/

Luis de Gdsperi coincide con la definición porporcionada por -
nuestro Código 79/. Dicho autor indica que la simulación es ab
soluta cuando se celebra un acto jurldico que nada tiene de --
real y es una de las formas para disolver la existencia del ne
gocio, porque las partes se ponen de acuerdo para hacer creer
a terceros que existe un acto jurldico.

77/ Artículo 2181 del Código Civil Vigente.

78/ Op. cit., Derecho Civil Mexicano, p. 226

79/ Luis de Gdsperi, Tratado de las obligaciones en el Derecho Civil -
Paraguay-Argentino, volumen I, Editorial de Palma, Buenos Aires, -
1945, p. 455

La simulación tiene varios objetivos y se realiza por diferentes medios. A veces la convención o negocio jurídico secreto destruye totalmente la convención o negocio aparente, sin sustituirla en ninguna forma. Se dice entonces que la operación es ficticia. 80/ Ese acto secreto o convención puede destruir totalmente al acto aparente en forma tal que se convierte en ficticio, la simulación entonces es absoluta, así lo expresa Bonnecase. 81/

Josserand establece que la simulación es el engaño cometido -- por las partes, que puede revestir amplitud y gravedad muy variable. El acto que puede ser completamente simulado como una supuesta venta, es absolutamente neutralizado con una contra-escritura. Sin duda el seudovendedor se propone sustraer el bien supuestamente enajenado a la garantía de sus acreedores.

La simulación real será cuando el acto simulado carece de realidad y es ficticio, así lo establece el artículo 2181 cuando establece que respecto a las consecuencias la simulación absoluta no producirá efectos jurídicos. Gomls Soler 82/ se refiere al mismo aspecto, al decirnos que respecto la simulación absoluta, se anula si concurre un acto simulado. Si ese evento se verifica, se restituirá la cosa o derecho a quien pertenezca, con sus frutos si los hubiere. Agrega que por más que los

80/ G. Marty, *Teoría general de las obligaciones*, volumen I, Derecho Civil, Editorial José M. Cajica, Puebla, p. 192.

81/ Juliem Bonnecase. *Elementos de Derecho Civil*, traducido por José M. Cajica, tomo II, *Derecho de las Obligaciones de los contratos y del crédito*, Editorial M. Cajica

82/ Gomls Soler, *Derecho Civil Mexicano, Teoría Gral de las Obligaciones*, tomo III. México 1944, p. 247.

actos sean nulos de pleno derecho en caso de que el deudor resulte insolvente y haya causado perjuicios al acreedor y este crédito sea anterior o simulado, puede ejercitar la acción de nulidad. Para el ejercicio de esta acción deben reunirse los mismos requisitos que se necesitan para la acción pauliana.

Gutiérrez y González ^{83/} afirma que con la simulación se busca - aparentar carencia de patrimonio pecuniario que garantice al o - a los acreedores el cobro de sus créditos. Por lo que será una simulación absoluta que busca aparentar una aumento de pasivos - o una simulación absoluta que busca aparentar una disminución -- de activos.

2. LA SIMULACION RELATIVA

Como lo anotamos en el punto anterior, nuestro Código la considera como tal cuando se le imprime una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter. ^{84/} Así lo afirma Rafael de Pina en su diccionario. ^{85/} O sea que la simulación puede afectar -- a la naturaleza de la operación ^{86/} que viene siendo el acto -- secreto modificador de la naturaleza del acto aparente. Por --

^{83/} Ernesto Gutiérrez y González. Op. cit., Derecho de las Obligaciones P. 600

^{84/} Artículo 2181, Código Civil vigente.

^{85/} Rafael de Pina. Diccionario de Derecho, novena edición, Editorial Porrúa, - México 1980, P. 431.

^{86/} Op. cit., Jossierand. p. 227.

ejemplo puede tratarse de una donación disimulada bajo la forma de venta y llamarse a esta operación acto simulado. 87/

En otras palabras, en ocasiones el acto secreto puede modificar el alcance ostentible, pero entre las partes se celebra un acto jurídico efectivo, se dice entonces que hay simulación (Déguisment) 88/

Para concluir, Gásperi establece en forma acertada que la simulación es relativa cuando se emplea con el objeto de dar un acto jurídico una apariencia que oculte su verdadero carácter que versa sobre la naturaleza del negocio. Este hecho tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas. 89/

Por lo tanto, de esta simulación se precisan dos actos diferentes:

1. Uno que aparece a la vista del mundo jurídico, aunque en verdad es aparente, falso, ficticio, y
2. Otro verdadero, que se mantiene oculto y en secreto entre las partes. 90/

87/ Op. cit., Juliem Bonnacase. p. 490.

88/ Op. cit., Marty. p. 192.

89/ Op. cit., Gásperi. p. 456.

90/ Op. cit., Gutiérrez y González. p. 603.

El fin que se busca en esta simulación es defraudar efectivos derechos de terceros, esto es cuando el acto se realiza en fraude de los acreedores.

3. SIMULACION EN LOS SUJETOS O POR INTERPOSICION DE PERSONAS

Este es el caso de "los testaferros" o "prestanombres", que son personas que celebran un acto a nombre de otra persona, ya que ésta no puede hacerlo por sí misma, toda vez que le afecta alguna incapacidad legal al respecto. Esta por lo general no se da en fraude de acreedores. 91/ Es decir, dicho acto se traduce a la simulación realizada por intervención de un tercero que aparentemente toma el lugar de una de las partes en el contrato. 92/ Esto implica que en ocasiones el beneficiario real del acto sea una persona distinta a la que se indica en el acto aparente. 93/

Gdsperi afirma que también hay un acto real cuya naturaleza no permanece oculta, el interés o el fin de los que simulan sólo consiste en engañar acerca del titular verdadero del derecho transmitido. Y agrega que cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten. Estas personas vulgarmente reciben el nombre de "hombres paja". 94/

91/ Op. cit., Gutiérrez y González. p. 599

92/ Op. cit., Marty. p. 192.

93/ Op. cit., Bonnacase. p. 491

94/ Op. cit., Gdsperi. p. 456

EL CONTRATO DE SEGURO LOCATIVO EN MEXICO

CONCEPTO

De no existir un riesgo no habría razón de un seguro, ya que el seguro es producto del riesgo. Todo riesgo provoca una preocupación que busca la seguridad de protegerse del riesgo, es decir, hay una necesidad de protección que se logra con el seguro.

El hombre está expuesto a una serie de calamidades, lo que implica que lo amenazan innumerables riesgos, cuyo origen puede ser de carácter natural o propiamente humano, en consecuencia, existe siempre una amenaza latente sobre su integridad física o económica.

Las necesidades futuras pueden distinguirse entre ciertas o inciertas. Estas últimas surgen de un evento futuro e incierto que al producirse lo configuran. La necesidad, por tanto, debe satisfacerse asegurando que tal evento económicamente desfavorable, no se verifique. A este evento desfavorable se le llama riesgo y contra él hay que protegerse, esto es, asegurarse.

El temor de que la eventualidad se configure es lo que lleva al usuario a contratar un seguro.

La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros 95/ nos proporciona una definición acerca del contrato de seguros y menciona que: "es un documento suscrito con una entidad de seguros en el que se establecen las normas que han de regular la relación contractual de aseguramiento entre ambas partes (asegurador y asegurado), especificándose sus derechos y obligaciones respectivas".

Según el Código de Comercio vigente, el seguro es un contrato por el cual una de las partes se obliga, mediante cierta prima, a indemnizar a la otra de una pérdida o daño o de la privación de un lucro esperado que podría surgir de un acontecimiento incierto.

La palabra seguro deriva del latín securus, que significa cierto, firme o verdadero.

La ley sobre el contrato de seguro nos proporciona una definición en la cual establece:

ART. 10. "Por el contrato de seguro la empresa aseguradora se obliga mediante una prima a resarcir un daño o a pagar una suma de dinero al verificarse la eventualidad prevista en el contrato".

95/ Comisión Nacional Bancaria y de Seguros. Diccionario básico de seguros. Revista Mexicana de Seguros, p. 46

El autor Vázquez del Mercado nos dice: "... se ha venido aceptando como un concepto del contrato de seguro, la relación jurídica en virtud de la cual la empresa aseguradora, contra el pago de una prima, se obliga a revelar a el asegurado, en los términos convenidos de un evento y de las consecuencias de ese evento dañoso e incierto; la prestación de la aseguradora consiste en resarcir el daño o pagar una suma de dinero". 96/

Al igual coincide con dicho criterio el autor Joaquín Rodríguez y Rodríguez que en su libro donde aborda el tema del contrato de seguro.

También es definido como aquel contrato por el cual el asegurador se obliga, mediante una remuneración llamada prima o precio o cuota, a indemnizar al asegurado de las pérdidas o demás que éste pueda experimentar de resultas de la realización de ciertos riesgos, relativos a su persona o a sus bienes. 97/

De las anteriores definiciones podemos desprender los siguientes elementos que constituyen al concepto de contrato de seguro:

1. Una voluntad manifiesta exteriormente, por cada contratante para que integren el consentimiento.
2. Ese consentimiento expresado debe versar sobre un objeto, referido a crear o transmitir derechos y obligaciones que pue-

96/ Oscar Vázquez del Mercado, Contratos Mercantiles, Editorial Porrúa, México 1982, p. 183.

97/ Enciclopedia Jurídica Omeba, tomo IV, p. 377. en relación al artículo 492 del Código de Comercio.

den consistir en un dar, un hacer, o un no hacer o en la cosa misma.

3. *El riesgo, que es la posibilidad de un evento dañoso.- Esta posibilidad es objetiva teniendo dos grados, la absoluta y la relativa. Subjetiva porque se encuentra en dos conceptos opuestos: La posibilidad y la necesidad que existe cuando no resulta excluido ni seguro el evento. Es obasoluto el riesgo cuando hay incertidumbre respecto al evento, es decir, si se realizard o no.*
4. *Interés. Existe independientemente del daño, el cual es la lesión de ese interés positivo preexistente.*
5. *Prima. Es el precio del riesgo o sea la contraprestación del asegurado por la consumación del riesgo por parte del asegurador en forma arbitraria y en donde intervienen una serie de factores señalados y debidamente regulados por la ley respectiva.*
6. *Garantía. Es el pago de la suma asegurada que se debe. De acuerdo a nuestra ley la empresa aseguradora estará obligada a entregar al acontratante del seguro una póliza en la que consten los derechos y obligaciones de las partes.*
7. *Empresa aseguradora. La ley General de Insituciones de Seguros en su artículo primero nos señala en sí cuáles son las instituciones de seguro.*
8. *Asegurador. Es la persona que debe pagar la indemniza-*

ción al producirse el siniestro, actúa como intermediario entre las diversas economías aseguradas, para distribuir entre todos el daño sufrido por los afectados.

9. **Asegurado.** Asegurado es la persona a quien protege el seguro en virtud del pago de la prima y en función de la cobertura asegurada.
10. **Beneficiario.** Es la persona a cuyo favor se ha estipulado el seguro.

Expresado lo anterior estamos en condiciones de emitir un concepto sobre el contrato de seguro. Es un contrato aleatorio celebrado entre dos o más personas capaces, por el cual una de las partes (el asegurador) se compromete a indemnizar los riesgos que otra (el asegurado) sufra, o a pagarle determinada suma a este mismo o a un tercero (beneficiario) en caso de ocurrir o no ocurrir el acontecimiento de que se trate a cambio del pago de una prima.

CLASIFICACION DEL CONTRATO DE SEGURO

Al contrato de seguro lo podemos clasificar de la siguiente manera:

- A) BILATERAL
- B) SINALAGMATICO
- C) PRINCIPAL
- D) ONEROSO
- E) NOMINADO
- F) ALEATORIO
- G) DE TRACTO SUCESIVO
- H) FORMAL, e
- I) MERCANTIL

Anotamos enseguida una breve definición de cada uno:

- A) **BILATERAL**, porque intervienen dos o más personas para su celebración, el asegurador y el asegurado. Y se da el caso de que exista una pluralidad de asegurados.
- B) **SINALAGMATICO**, porque engendra obligaciones recíprocas para ambas partes, el asegurado tiene la obligación de pagar la prima y el asegurador de cubrir un riesgo predeterminado en el contrato.
- C) **PRINCIPAL**, porque no depende de otro para existir, surge

con autonomía pero se basa en los principios y reglas de los contratos civiles.

- D) **ONEROSO**, porque implica una mutua ventaja, beneficio, - provechos y gravámenes en las partes contratantes.
- E) **NOMINADO**, ya que se encuentra expresamente reglamentado en la ley sobre el contrato de seguro.
- F) **ALEATORIO**, se da para la empresa cuando la prestación - de vida depende de un acontecimiento incierto, por ello se evaluará la pérdida o ganancia hasta la realización de dicho acontecimiento. Y en general porque en el momento de celebrar el contrato o perfeccionarlo no es posible - determinar el carácter ganancioso o perdicioso y depende - rd de la realización y fecha de un acontecimiento incier - to.
- G) **DE TRACTO SUCESIVO**, porque se perfecciona mediante el pago de la prima o sea en una sola exhibición o en pagos fraccionados; constituyendo así prestaciones periódicas que viene articulando su desarrollo y perfeccionamiento - con el transcurso del tiempo.
- H) **FORMAL**, ya que se refiere a la manifestación de la vo--

luntad, que deberá hacerse por escrito y aún cuando no -- sea un elemento esencial a falta de forma, trayendo como consecuencia la nulidad del contrato.

I) **MERCANTIL**, ya que por disposición del Código de Comercio en su artículo 75, fracción XVI, nos habla que a ley reputa como actos de comercio a los contratos de seguro de toda especie.

Podemos observar, de acuerdo a nuestra investigación, que existen diversas clasificaciones sobre el contrato de seguro y entre ellos Colln y Capitan hacen la distribución de los seguros en dos grupos, aparte de la distinción fundamental de marítimos y terrestres, en seguros de cosas y seguros de personas.

Los seguros de cosas, designados también como seguros de indemnización, o seguros contra los daños, abarcan todos aquellos contratos por los cuales una persona se asegura contra las consecuencias de un acontecimiento que puede ocasionar un daño a su patrimonio; incendio, temblores, granizo, mortandad de los ganados, robos, hechos que comprometen su responsabilidad (delitos o cuasi-delitos, riesgo profesional, etcétera).

Esta clase de seguros tiene por objeto indemnizar al asegurado de la pérdida material que le puede ocasionar el acontecimiento

del peligro contra el que se asegura.

El efecto más importante de este contrato de seguro -nos dice - Manes - es garantizar al asegurado, a costa del asegurador, una indemnización, en caso de producirse el accidente previsto.

También se clasifican los seguros terrestres en : seguros de -- personas y seguros de bienes o seguro patrimonial.

El de personas comprende los daños, lesiones, enfermedad o muerte de las personas, y también otros varios hechos que puede originar necesidades económicas, aunque no se trate de acontecimientos infaustos.

El de bienes incluye la destrucción de éstos o los perjuicios y averías sufridos por los mismos en virtud de diversos factores. Hay que distinguir a este respecto el seguro que prevé el deterioro o destrucción de una o varias cosas (seguros de cosas o seguros reales), y el que se refiere al quebranto de otros elementos integrantes del patrimonio o al conjunto o parte de éste (seguro patrimonial), como en el caso del seguro de responsabilidad civil.

Los seguros de personas comprenden, entre otros, los seguros - de vida, de accidentes, de enfermedad o de invalidez e incapacitación para el trabajo.

En cuanto al seguro de vida, hay que tener en cuenta la clasificación de seguros de vida, seguros de muerte, de renta vitalicia y seguros mixtos, así como colectivos.

También el seguro de bienes se divide según los riesgos previstos cuyo número aumenta por los nuevos peligros de la actividad económica, por los progresos de la técnica del seguro y la mejor organización de las compañías aseguradoras, así como por la mayor difusión que adquirió el seguro, debido a que muchos comerciantes e industriales quieren de antemano conocer los gastos y desembolsos posibles para aminorar los riesgos.

Tomando en cuenta lo anterior consideramos que una clasificación más acertada sería la siguiente:

1. CON REFERENCIA AL CONTAYENTE:

- a) Seguro por cuenta propia,
- b) Seguro por cuenta ajena,
- c) Seguro a favor de tercero, y
- d) Seguro a favor propio.

2. CON REFERENCIA A LA DURACION DE LA RELACION:

- a) Seguro con duración de tiempo determinado,
- b) Seguro con duración proporcional a la exposición del riesgo.

3. CON RELACION A SU EJECUCION:
 - a) *Instantánea; y*
 - b) *De tracto sucesivo.*

4. CON RELACION AL OBJETO DE LA PRESTACION DEL ASEGURADO:
 - a) *Seguro de capitales; y*
 - b) *Seguro de renta.*

5. CON REFERENCIA AL RIESGO QUE CUBREN:
 - a) *Seguros de riesgo único; y*
 - b) *Seguros contra universidad de riesgos.*

6. CON RESPECTO AL INTERES:
 - a) *Seguros de interés determinado,*
 - b) *Seguro de varios intereses determinados y futuros.*

7. CON REFERENCIA A LA NATURALEZA DEL RIESGO ASEGURADO, SE PUEDEN CLASIFICAR SEGUN LOS SIGUIENTES CRITERIOS:
 - a) *Con relación a la naturaleza del asegurado:*
 1. *Seguros de cosas materiales*
 2. *Seguros de patrimonio; y*
 3. *Seguros de personas.*
 - b) *Con base en la prestación del asegurador:*
 1. *Seguros de daños, que comprende:*
 - 1.1 *robo*
 - 1.2 *incendio*
 2. *Seguro de vida.*

c) Con base en el ambiente en que los intereses asegurados están expuestos al riesgo:

1. Seguros terrestres;
2. Seguros marítimos, y
3. Seguros aéreos.

EL CONTRATO DE SEGURO LOCATIVO EN CASO DE INCENDIO

CONCEPTO Y EFECTOS ENTRE LAS PARTES

El seguro no elimina la inseguridad. Respecto al hecho de que ocurra o no la pérdida, a través de él se garantiza el que la sufre que no tendrá que soportar la carga de ésta por sí solo.

Es indiscutible que en México la práctica de actividad tan especializada y en todos los sentidos tan importante como es la de seguros no puede ni debe ser ejercida por cualquier circunstancia, deben de reunir las condiciones básicas de estabilidad, solvencia y honorabilidad, indispensables para inspirar y merecer la confianza de los asegurados que confían a ellas la protección y seguridad de sus intereses, empresas o proyectos.

Cuando se aseguran nuestros bienes contra peligros de incendio o de robo, etcétera, resulta conveniente tomar medidas adecuadas para evitar su ocurrencia, tales como evitar la exposición al contacto con fuego de materias fácilmente combustibles, inflamables o explosivos; instalar casetas con vigilantes, cuidar que los accesos, puertas, etcétera, queden bien aseguradas o poner a un buen recaudo las cosas de valor; instalar sistemas de alarma o de protección contra incendio, mas todas esas constituirán solamente medidas de precaución, pero nunca la garantía absoluta de que no ocurrirá un siniestro ni evitan que los daños se produzcan con sus desastrosas consecuencias. El seguro no garanti-

tiza que el riesgo dejará de realizarse, pero sí que seremos adecuadamente indemnizados de las pérdidas que llegara a causarnos. Las medidas de previsión que se adopten podrán reducir el costo de la póliza de seguro al permitirnos obtener una prima más baja.

La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros establece que por contrato de seguro de incendio se entiende aquel que garantiza la entrega de una indemnización en caso de incendio de los bienes determinados en la póliza o la reparación o la reposición de piezas averiadas. Y en general la finalidad principal de este tipo de seguro es el resarcimiento de los daños sufridos en los objetos asegurados a causa de la acción del fuego, incluyéndose asimismo los gastos que ocasionen el salvamento de esos bienes o daños que se produzcan en los mismos al intentar recuperarlos. 98/

De Pina cita a Rodríguez y Rodríguez y señala que el contrato de seguro contra daños (incluyendo al incendio) es un típico seguro de indemnización, y además nos dice: "el riesgo implica siempre un evento perjudicial y el seguro persigue la satisfacción económica de la necesidad patrimonial creada por aquél." 99/

Como lo dispone el artículo 85 de la Ley del Contrato de Seguro, todo interés económico que una persona tenga en que no se produzca el siniestro, podrá ser objeto de contrato de seguro contra -

98/ Diccionario Básico de Seguros, Revista Mexicana de Seguros, p. 154

99/ Rafael de Pina. Derecho Mercantil Mexicano. Editorial Porrúa. p. 246

los daños.

A través del contrato de seguro contra incendio la empresa aseguradora contrae la obligación de indemnizar los daños causados ya sea por incendio, explosión, fulminación o accidente de naturaleza semejante. 100/

Hasta este punto resulta conveniente preguntarnos ¿qué se entiende por incendio? Joaquín Rodríguez y Rodríguez refiere que por incendio se entiende "la combustión por llamas de cosas no destinadas a ser consumidas por el fuego o no destinadas a hacerlo en ese momento". 101/

El artículo 123 de la ley del Contrato de Seguro dispone: "La empresa aseguradora, salvo convenio en contrario, no responderá de las pérdidas o daños causados por una acción del calor o por el contacto directo o inmediato del fuego o de una substancia encendente, si no hubiera fuego o principio de incendio". Significa para Salvador Arreola que para estar en condiciones legítimas de reclamar la indemnización bajo una póliza de esta clase, es necesario que la pérdida haya sido causada precisamente por un incendio o conato del mismo. 102/

Visto lo anterior podemos decir que en el seguro contra incendio el riesgo asegurado es precisamente este evento, que consiste en la combustión de bienes materiales producida por el fuego, rayo-

100/ Art. 122 de la Ley del Contrato de Seguro.

101/ Joaquín Rodríguez y Rodríguez. Op. cit. p. 199

102/ Salvador Gómez Arreola. Los seguros privados en México, p. 122

o explosión cuya destrucción no se consideraba por ese medio.

El artículo 122 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro establece que en el seguro contra incendio la empresa aseguradora contrae la obligación de indemnizar los daños y pérdidas causados, ya sea por incendio, explosión, fulminación o accidente de naturaleza semejante.

El fuego puede influir en la destrucción de la cosa, en forma directa o indirecta. En la primera el fuego quema y destruye los bienes; en la segunda, no los consume pero sí los daña total o parcialmente.

Conforme a lo anterior, no es incendio el daño que se produce a la cosa por el simple calor. De ahí que el artículo 123 de la ley citada, establezca que la empresa aseguradora, salvo convenio en contrario, no responderá de las pérdidas o daños causados por la sola acción del calor o por el contacto directo o inmediato del fuego o de una sustancia incandescente, si no hubiere incendio o principio de incendio.

Las medidas que se toman para acabar con el fuego dañan determinados bienes que no son afectados por el incendio mismo. Algunos bienes no son afectados por la acción directa del fuego, y sin embargo, por la relación de causalidad la indemnización se extiende al daño que se produce por esas medidas. El artículo 124 de la

empresa responderá de los daños materiales que resulten directamente del incendio o del principio de incendio. Lo que significa que, de haber convenio, los daños que se ocasionan por las medidas de salvamento, son indemnizables. Independientemente -- del convenio, la misma ley considera en su artículo 125, la asimilación a los daños materiales y directos, de los daños materiales ocasionados a los efectos comprendidos en el seguro por las medidas de salvamento.

Igualmente la indemnización debe cubrir también los bienes asegurados que se extravíen durante el incendio. Así lo marca el artículo 126, el cual prescribe que a pesar de cualquier estipulación en contrario, la empresa responderá de las pérdidas o de saparición de los objetos asegurados que sobrevenga durante el incendio.

La empresa queda liberada de esta obligación sólo si demuestra - que la pérdida se debió a un robo.

La relación del siniestro es causa de rescisión del contrato, su jeto a que se haga valer con previo aviso de un mes. Esto se deduce considerando que el bien no se destruyó totalmente, pues de lo contrario no tendría razón de ser el artículo 127 de la ley - citada, toda vez que producido el siniestro y extinguiéndose la cosa asegurada, ya no hay riesgo posible.

El monto de la indemnización lo señala el artículo siguiente - de la misma ley. Para la mercancía y productos naturales, el -- precio corriente en plaza. Para los edificios, el valor de construcción o venta. Para los muebles, objetos usuales, instrumentos de trabajo y máquinas la suma necesaria para la adquisición de objetos nuevos.

Para continuar con nuestro tema de investigación incluiremos - una póliza de seguro contra incendio emitida por la Institución Nacional de Seguros de Daños denominada "Aseguradora Mexicana, - S.A.", en los que contiene los requisitos que debe reunir un -- contrato de seguro para el caso de incendio como son:

el nombre y domicilio del asegurado, número de póliza (en caso de que hubiere contratación anterior se señala también el número bajo el cual fue registrado), su duración, vigencia, la forma de pago, la moneda que se emplea, la suma asegurada del contrato, la cuota, la prima y algunos otros gastos, así como el señalamiento de las características con que cuenta el bien inmueble asegurado.

También se incluye otra póliza que reúne las mismas características aunque su formato de que se trata sea diferente y lo expone de la aseguradora "Seguros Monterrey Serfín, S.A.",

AGENCIAS FEDERALES
CAUSANTES
AMC 01-127-001

POSTAL 104
PLAZA DE
PERROCARRIJES No. 9
MEXICO 4. D. F.

74

ASEGURADORA MEXICANA, S.A.

INSTITUCION NACIONAL DE SEGUROS DE DAÑOS

**POLIZA DE SEGURO
CONTRA INCENDIO
Y/O RAYO**

Nombre y Domicilio del Asegurado

Número de Póliza	Número de póliza Anterior	Duración	Del (A las 12:00 Hrs.)	Vigencia	Al (A las 12:00 Hrs.)	Forma de Pago	Mundo
		424 DIAS	17-08-81		15-10-82	TRIM.	NAL.
Suma Asegurada		Costa %	Prime	REC. 7.5%	SUMA	GTS. EXP.	
71'000,000.00		8.1105	614,534.00	46,050.00	660,624.00	500.00	661,124.00 66,112.40 727,236.40

ASEGURADORA MEXICANA, S. A. (denominada en adelante la Compañía) de acuerdo con las Condiciones Generales y Especiales estipuladas en esta Póliza, teniendo prelación las últimas sobre las primeras, asegura a favor del Asegurado arriba citado, contra pérdida o daños causados por incendio y/o rayo, los bienes que se mencionan en esta Póliza. Mediante convenio expreso, esta Póliza podrá también asegurar los bienes descritos contra los riesgos mencionados en las COBERTURAS ADICIONALES que más se indican.

Si los bienes o parte de ellos fueren destruidos o dañados durante la vigencia de este seguro, la Compañía conviene en indemnizar al Asegurado el importe de los daños sufridos, de acuerdo con las Condiciones Generales y Especiales estipuladas, teniendo prelación las últimas sobre las primeras, no excediendo la indemnización de cada riesgo cubierto en cada inciso, en caso de haberlos, de la cantidad asignada en cada uno de ellos, ni del total de la suma asegurada y en ningún caso excederá del valor real que los bienes asegurados tengan en el momento del siniestro.

La presente póliza cubre los bienes que a continuación se mencionan, propiedad del Asegurado o que él mismo tenga bajo su cuidado por cuenta ajena y por los cuales sea legalmente responsable, a saber: Los descritos en el (los) inciso(s) 1. del Capítulo Especificación de Bienes Asegurados que aparece en el reverso de la Póliza, mientras se encuentren.

1 (UNO) \$ 71'000,000.00 M.N.

Inciso No. _____

Inciso No. _____

Inciso No. _____

Inciso No. _____

hasta la suma de: \$ 71'000,000.00 M.N.

El edificio asegurado o que contiene los bienes asegurados es:

de muros **de concreto**

con techos **y entrepisos de concreto**

consta de **semi-sótano, planta baja y diez pisos altos**

y se encuentra ocupado

OBSERVACIONES: **CONCEPTOS ACLARATORIOS, CLAUSULAS ESPECIALES Y DE VALOR DE REPOSICION, ANEXOS.**

COBERTURAS ADICIONALES: **d) 1).**

- 1.—Se permite el uso de alumbrado eléctrico o en su defecto el de lámparas de petróleo, gasolina, gas o velas, o cualquier clase de ese alumbrado.
- 2.—Los colindantes **no** afectan al riesgo.

En testimonio de lo cual firman la presente en la Ciudad de México, D. F., el día 0, del mes de DICIEMBRE del año de 1981.

ASEGURADORA MEXICANA S.A.

[Firma manuscrita]

LA FIRMA PARA
EXPEDIR LA POLIZA
"gri."



INSTITUCION NACIONAL DE SEGUROS DE DAÑOS

CONCEPTOS ACLARATORIOS A LA COBERTURA QUE SE OTORGA EN LA POLIZA DE INCENDIO

1.- RIESGOS CUBIERTOS.- En cualquier parte en que la palabra "Incendio" aparezca impresa en la Póliza, las palabras "Cualesquiera de los riesgos cubiertos bajo esta Póliza" la substituyen.

2.- PRINCIPIO Y TERMINACION DE VIGENCIA.- La vigencia de esta Póliza -- principia y termina en las fechas indicadas en la misma a las 12:00 hrs., hora local del lugar en que se encuentren los bienes asegurados.

3.- APRECIACION DEL RIESGO.- La apreciación física del riesgo cubierto por esta Póliza, se ha derivado de una inspección ocular hecha por la Compañía antes de emitir la presente Póliza.

4.- GRAVAMENES.- Este seguro no perderá validez si los bienes asegurados están gravados por hipoteca, prenda o convenio de fideicomiso o si un juicio ha sido empezado o se ha iniciado la venta o efectuado el contrato de venta de todas o cualquier parte de los mismos o si los bienes asegurados están edificados en terrenos que no sean propiedad del asegurado, o si el interés del asegurado es condicional o de propiedad no exclusiva; pero el asegurado siempre -- deberá tener un interés asegurables de acuerdo con la Ley.

5.- BENEFICIO PARA EL ASEGURADO.- Si durante la vigencia de esta Póliza las Autoridades aprueban extensiones o nuevas coberturas, sin cargo adicional de prima, serán aplicadas automáticamente en beneficio del Asegurado.

6.- OTROS SEGUROS.- Se permite al Asegurado tener otros seguros sobre los mismos bienes amparados por esta Póliza, los que deberá declarar a solicitud de la Compañía y en todo caso al ocurrir cualquier siniestro motivado por alguno de los riesgos cubiertos por el presente seguro.

7.- TRASLADO DE BIENES.- El Asegurado podrá en caso de siniestro, sin previo aviso a la Compañía, trasladar los bienes a cualquier edificio, lugar o predio no mencionado en la misma, con objeto de salvaguardarlos de pérdidas o daños. Una vez hecho dicho traslado de bienes, para que continúen cubiertos en la nueva ubicación, lo deberá notificar a la Compañía en forma fehaciente dentro de los cinco días hábiles siguientes.

8.- AUTORIZACION PARA REPONER, RECONSTRUIR O REPARAR.- En caso de siniestro que amerite indemnización bajo la presente Póliza, el Asegurado podrá -- previa autorización de la Compañía optar por la reposición de los bienes dañados o disponer de ellos para empezar inmediatamente su reparación o reconstrucción, ya sea en el mismo sitio en que se encontraban o en otro, o bien para destinarlos a otros usos; quedando entendido sin embargo, que la responsabilidad -- de la Compañía estará limitada al costo efectivo de reparación, reconstrucción o reposición, con materiales de la misma calidad, clase, tamaño y características que tenían al momento y en el lugar en que ocurrió el siniestro, sin exce -- der en ningún caso de la suma asegurada.



INSTITUCION NACIONAL DE SEGUROS DE DAÑOS

...
Toda reposición, reparación o reconstrucción queda en todo tiempo sujeta a la supervisión de la Compañía y en caso de desacuerdo en el costo de dicha reparación o reconstrucción, el monto de la pérdida se establecerá de acuerdo con las Condiciones de esta Póliza.

9.- VENTA DE SALVAMENTOS.- En caso de siniestro que amerite indemnización bajo este seguro, si la Compañía opta por hacerse cargo de cualquier mercancía que resulte como salvamento no podrá disponer de ella bajo el nombre y marca registradas del Asegurado, sin previa conformidad del mismo.

10.- CINCUENTA METROS.- Los bienes asegurados quedan igualmente amparados mientras se encuentren sobre andenes, plataformas, carros de ferrocarril, camiones, (o cualquier otro lugar) dentro de los límites de los terrenos de las ubicaciones mencionadas en la presente, o a una distancia de 50 metros de los mismos.

11.- ACTOS DE AUTORIDAD.- En caso de siniestros provenientes de alguno de los riesgos cubiertos por esta Póliza, son indemnizables bajo la misma los daños directos causados a los bienes amparados por actos destructivos, ejecutados por orden de Autoridad legalmente constituida, tendientes a evitar una conflagración o en cumplimiento de un deber de humanidad.

12.- MEDIDAS DE SALVAGUARDA O RECUPERACION.- Al tener el conocimiento de un siniestro producido por alguno de los riesgos amparados por esta Póliza, el Asegurado tendrá la obligación de ejecutar todos los actos que tiendan a evitar o disminuir el daño. Si no hay peligro en la demora, pedirá instrucciones a la Compañía y se atenderá a lo que ella le indique.

El incumplimiento de esta obligación podrá afectar los derechos del Asegurado en los términos de Ley.

Los gastos hechos por el Asegurado que no sean manifiestamente improcedentes, se cubrirán por la Empresa Aseguradora y si ésta dá instrucciones anticipará dichos gastos.

13.- TRADUCCION.- Para interpretación legal de las Condiciones Impresas o escritas en esta Póliza, en todo caso, prevalecerá el texto en español.

14.- SUBROGACION.- Esta Compañía no hará uso del derecho de Subrogación que establece la Cláusula 12a. de las Condiciones Generales de esta Póliza, en contra de cualquier negociación afiliada, subsidiaria o dependiente del Asegurado.

CLAUSULAS ESPECIALES QUE SE ADHIEREN A LOS CONCEPTOS ACLARATORIOS.

El presente seguro queda sujeto a las siguientes Cláusulas Especiales, mismas que prevalecerán sobre las Condiciones Generales Impresas en la Póliza.

1.- PERMISO: Se concede permiso al Asegurado sin límite de tiempo y sin previo aviso para hacer adiciones, alteraciones y reparaciones, para trabajar a cualquier hora, para suspender labores, para dejar vacío o desocupado cualquier local, para llevar a efecto cualquier trabajo y tener en existencia y hacer uso de todos aquellos artículos, materiales, aprovisionamientos y aparatos que puedan necesitarse para la normal prosecución de su negocio, quedando obligado el Asegurado a proceder con la debida diligencia para atenuar el riesgo o impedir su agravación.

2.- LIBROS Y REGISTROS: Este seguro se extiende a cubrir la pérdida o daño a libros de contabilidad, dibujo, ficheros y otros registros, pero en ningún caso excederá del costo de libros, páginas o cualquier otro material en blanco más el costo real del trabajo necesario para transcribir o copiar dichos registros.

3.- HONORARIOS A ARQUITECTOS: Este seguro incluye los honorarios a arquitectos, Ingenieros, agrimensores y costos legales correspondientes a planos, especificaciones y servicios relacionados con la reposición o reconstrucción de los bienes asegurados bajo este contrato, siempre que, en conjunto con el importe de la pérdida pagada, no exceda de la suma asegurada del bien dañado. Ningún gasto relacionado con la preparación de la reclamación del Asegurado quedará cubierto por este seguro.

4.- NUEVAS EDIFICACIONES Y ADICIONES: Este seguro también cubre dentro de la suma asegurada:

- a) Las nuevas edificaciones y estructuras, adiciones y reparaciones que se hagan en lo sucesivo sobre los predios descritos tanto durante el período de su erección como ya terminadas.
- b) Materiales, provisiones, equipo, maquinaria y aparatos relacionados con los trabajos mencionados en el inciso a) de esta Cláusula, mientras se encuentren contenidos en el predio descrito o dentro de una distancia de 100 metros del mismo.

Cuando esta Cláusula se agregue a pólizas cubriendo los riesgos de huracán, granizo o extensión de cubierta, no eliminará las exclusiones mencionadas en el inciso b) de la Cláusula 2a. de los respectivos endosos.

5.- REINSTALACION AUTOMÁTICA: Cualquier parte de la suma asegurada que se reduce por pérdida, será reinstalada a partir de la fecha de ocurrencia del siniestro y una vez que se determine el monto de la indemnización, salvo aviso en contrario del Asegurado, comprometiéndose el Asegurado a pagar a la Compañía las -

ASEGURADORA MEXICANA, S.A.
INSTITUCION NACIONAL DE SEGUROS DE DAÑOS

- 2 -

primas correspondientes a la suma reinstalada, calculadas a prorrata de la cuota anual, desde la fecha de tal reinstalación, hasta el vencimiento de la Póliza. Si la póliza comprende varios incisos esta Cláusula se aplicará a cada inciso por separado.

6.- CANCELACION: En caso de que la Compañía desee cancelar la presente póliza, por cualquier causa que no sea agravación del riesgo o falta de pago de la prima lo comunicará al Asegurado en forma fehaciente con aviso previo de 60 días.

7.- RENUNCIA DE INVENTARIO: La Compañía no requerirá del Asegurado ningún inventario ni avalúo de la propiedad indemne, en caso de que la reclamación total por cualquier siniestro indemnizable bajo este y todos los seguros existentes sobre los mismos bienes asegurados, no exceda del equivalente al 10% de la suma asegurada del inciso o incisos afectados.

8.- REMOCION DE ESCOMBROS: En caso de siniestro que amerite indemnización - bajo esta póliza, quedan cubiertos por la misma sin exceder de la suma asegurada los gastos de remoción de escombros de los bienes afectados en igual proporción en que sean indemnizados tales bienes, en relación al valor de reposición de la pérdida.

9.- ERRORES U OMISIONES: Cualquier error u omisión en la descripción o situación de los bienes descritos o agregados por endoso a la presente póliza no redundará en perjuicio del Asegurado.

CLÁUSULA DE VALOR DE REPOSICIÓN

1.- Se acepta que este seguro cubre además la diferencia entre el valor real (determinado con las adecuadas deducciones por concepto de depreciación) de la propiedad asegurada, y la suma que será denominada como Valor de Reposición, realmente erogada por el Asegurado o por cuenta en reparar, reconstruir en el mismo u otro lugar, con materiales nuevos en un estado igual pero no menor ni más extensivo que su estado cuando nuevo, dicha propiedad dañada o destruida por cualquiera de los riesgos cubiertos por la póliza a la cual se adjunta esta Cláusula. Además se acepta que la base sobre la cual será calculada la cantidad indemnizable para cada inciso será el valor de reemplazo como arriba se define.

La Compañía no será responsable por una suma en exceso de la menor de las siguientes cantidades.

- a) Suma Asegurada
- b) El costo de reparar, reconstruir o reemplazar en el mismo lugar con materiales nuevos en un estado igual pero no mejor ni más extensivo que su estado cuando nuevo, cualquiera de dichos costos que fuere el menor.
- c) El costo real incurrido en reparar, reconstruir o reemplazar en el mismo u otro lugar, con materiales nuevos en un estado igual pero no mejor o más extensivo que su estado cuando nuevo, cualquiera de dichos costos que fuere el menor.

ASEGURADORA MEXICANA, S.A.



SEGUROS MONTERREY SERFIN, S.A.

CUESTIONARIO DEL SEGURO DEL PATRIMONIO EMPRESARIAL
(Suplicamos utilizar letra de molde o máquina de escribir)

COMERCIAL:

INDUSTRIAL:

SERVICIOS:

COTIZACION Y/O EXPEDICION

FORMA DE PAGO

A MD

S T

VIGENCIA DESDE: _____ HASTA: _____

ASEGURADO: _____

DIRECCION DE COBRO: _____

ENTRE QUE CALLES: _____

UBICACION ASEGURADA (SI ES DIFERENTE A LA DE COBRO) _____

COBERTURAS

SECCIONES	RIESGOS, BIENES O CONCEPTOS ASEGURADOS	SUMAS POR ASEGURAR	PRIMAS
A-I	INCENDIO DEL EDIFICIO EN QUE SE ENCUENTRA INSTALADA LA NEGOCIACION MOTIVO DE ESTE SEGURO.		
A-II	INCENDIO DE LOS BIENES CONTENIDOS DENTRO DEL EDIFICIO MENCIONADO EN EL INCISO ANTERIOR.		
A-III	PERDIDAS CONSECUENCIALES.		
B-I	RESPONSABILIDAD CIVIL DE ACTIVIDADES E INMUEBLES, POR DAÑOS A TERCEROS.	PERS. _____ BIENES _____	
B-II	RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ARRENDATARIO.		
C	ROBO DE LOS MISMOS BIENES DESCRITOS EN LA SECCION A-II.		
D	DINERO Y VALORES.		
E	ROTURA ACCIDENTAL DE LOS CRISTALES DECLARADOS.		
F	ANUNCIOS LUMINOSOS.		
G	CALDERAS Y RECIPIENTES SUJETOS A PRESION.		

RIESGOS ADICIONALES EN LAS SECCIONES A-I Y A-II INCENDIO EDIFICIO Y CONTENIDOS

EXPLOSION , TERREMOTO Y ERUPCION VOLCANICA ; GRANIZO, CICLON, HURACAN O VIENTOS TEMPESTUOSOS ; AVIONES, VEHICULOS Y HUMO ; HUELGAS, ALBOROTOS POPULARES, CONMOCION CIVIL, VANDALISMO Y DAÑOS DE PERSONAS MAL INTENSIONADAS ; DERRAME DE EQUIPO DE PROTECCIONES CONTRA INCENDIO ; EXTENSION DE CUBIERTA .

INFORMACION QUE DEBERAN PROPORCIONAR

SECCION "A-I" Y "A-II" INCENDIO EDIFICIOS Y CONTENIDOS.

BIENES Y SUMAS A ASEGURAR:

a) EDIFICIO(S)	\$ _____	e) MAQUINARIA	\$ _____
b) MOBILIARIO Y EQUIPO	\$ _____	f) MATERIAS PRIMAS	\$ _____
c) MERCANCIAS, MOBILIARIO Y EQUIPO	\$ _____	g) PRODUCTOS EN PROCESO	\$ _____
d) MERCANCIAS	\$ _____	h) PRODUCTOS TERMINADOS	\$ _____
		i) OTRAS PROPIEDADES	\$ _____

GIRO DEL NEGOCIO: (DETALLAR CLARAMENTE LA OPERACION DEL NEGOCIO, ASI COMO EL TIPO DE MERCANCIAS O MATERIALES QUE MANEJAN)

EL EDIFICIO QUE SE DESEA ASEGURAR O QUE CONTIENE LOS BIENES POR ASEGURAR TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS:

MUROS DE: PIEDRA , ADOBE , LADRILLO , TEPETATE , CONCRETO ,

OTROS DETALLAR: _____

TECHOS DE: LADRILLO , CONCRETO , BOVEDA , ASBESTO , METALICA ,

OTROS , DETALLAR: _____

ALTURA. PLANTA BAJA , NUMERO DE PISOS ALTOS ,

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN M² _____
(SI SON VARIAS PLANTAS ANOTAR LA SUMA DE LA SUPERFICIE DE CADA PLANTA)

PLANTA BAJA _____ 1er. PISO _____ 2o. PISO _____

3o. PISO _____ 4o. PISO _____ 5o. PISO _____

EL VALOR DE SUBSTANCIAS INFLAMABLES O EXPLOSIVAS EXISTENTES EN EL NEGOCIO POR ASEGURAR ES DE \$ _____

EL CABALLAJE CONJUNTO DE LOS MOTORES EMPLEADOS ES MAYOR O MENOR DE 5 H.P. PARA FINES DE ESTA REGLA NO CONSIDERAR LOS MOTORES DE APARATOS O MAQUINARIA DE SERVICIOS TALES COMO: GENERADORES PARA ALUMBRADO DE EMERGENCIA, BOMBAS CONTRA INCENDIO, ELEVADORES, CALDERAS Y COMPRESORES.

DE EXISTIR COMUNICACION ENTRE EL NEGOCIO POR ASEGURAR CON OTRO U OTROS DE DIFERENTE GIRO, INDICAR EN QUE CONSISTE LA COMUNICACION Y CUAL ES EL GIRO O LOS GIROS DE LOS OTROS NEGOCIOS

EL SEGURO SOBRE MERCANCIAS DEBE SER: FIJO DE DECLARACION
EN CASO DE DESEAR A DECLARACION MARCAR EL IMPORTE QUE SERVIRA DE BASE:
a) PROMEDIO DE SUELDOS DIARIOS
b) LAS EXISTENCIAS EN UNA MISMA FECHA PREDETERMINADA

BENEFICIARIO PREFERENTE: _____
PARA EDIFICIOS O CONTENIDOS

INFORMACION ADICIONAL

EN CASO DE QUE EL NEGOCIO ASEGURADO CUENTE CON ALGUN SISTEMA DE PROTECCIONES CONTRA INCENDIO, FAVOR DE PROPORCIONAR LA SIGUIENTE INFORMACION, CON OBJETO DE VERIFICAR LA POSIBILIDAD DE APLICAR ALGUN DESCUENTO POR ESTE CONCEPTO.

1.- EXISTEN EXTINGUIDORES SI NO CUANTOS _____ DE QUE TIPO _____

2. EXISTEN HIDRANTES _____

3.- OTROS SISTEMAS DE PROTECCIONES CONTRA INCENDIO, INDICAR: _____

4. CUENTAN CON VELADORES SI NO CUANTOS _____ TIENEN RELOJ CHECADOR SI NO

SECCION "A-III" PERDIDAS CONSECUENCIALES.

MARCAR LA COBERTURA DESEADA LLENANDO EL CUESTIONARIO CORRESPONDIENTE

PERDIDA DE UTILIDADES ; GANANCIAS BRUTAS . INTERRUPCION DE ACTIVIDADES
COMERCIALES ; PERDIDA DE RENTAS

SECCION "B-I" RESPONSABILIDAD CIVIL

NUMERO DE PREDIOS DE SU PROPIEDAD O CONTROLADOS POR EL ASEGURADO: _____

NUMERO DE EMPLEADOS CUYA ACTIVIDAD SE DESARROLLE FUERA DE LOS SILOS PREDIOS O SILOS ASEGURADOS: _____

ESTIMACION DE SUELDOS Y SALARIOS ANUALES \$ _____

SECCION "C" ROBO

EXISTE VELADOR EXCLUSIVO SI NO

CON RELOJ CHECADOR SI NO

CUENTAN CON ALARMA LOCAL CENTRAL

COLINDANTES SIN FINCAR SI NO

LADO DEFECHO LADO IZQUIERDO ATRAS

EXISTEN PROTECCIONES METALICAS EN LOS CLAROS SI NO

SECCION "D" DINERO Y VALORES

NUMERO DE COBRADORES _____ LIMITE POR PERSONA \$ _____

EXISTEN CAJAS FUERTES O BOVEDAS DE SEGURIDAD SI NO CUANTAS _____

DE QUE TIPO _____

SECCION "E", CRISTALES

DETALLAR: _____

SECCION E - ROTURA DE CRISTALES

Esta Sección ampara las pérdidas o daños materiales de los cristales que forman parte integrante del edificio que ocupe la negociación asegurada, que resulten como consecuencia de roturas accidentales.

SECCION F - ANUNCIOS LUMINOSOS

Bajo esta Sección se ampara cualquier pérdida o daño causado a rótulos por cualquier riesgo.

SECCION G - CALDERAS Y RECIPIENTES SUJETOS A PRESION CON FOGON

Bajo esta Sección se ampara lo siguiente:

a) Cobertura Limitada

- La rotura súbita y violenta de cualquier parte de la caldera, causada por presión de vapor, agua y otro líquido dentro de la misma, que produzca la destrucción total o parcial de la caldera.
- La explosión de gas súbita y violenta del combustible no quemado dentro de la caldera o de los conductos de gases desde el horno hasta la chimenea, pero solamente cuando en el horno de la caldera se esté utilizando el combustible que se menciona en la sección correspondiente de la información adicional.

b) Cobertura Amplia

Además de las coberturas anteriores ampara contra los siguientes riesgos:

- La deformación súbita, violenta o instantánea de cualquier parte de la caldera, provocada por presión de agua o de vapor dentro de la misma caldera y que inmediatamente evite o haga inseguro su uso.
- El agrietamiento de cualquier parte de hierro fundido, cobre o bronce, en calderas de baja presión o sea presión máxima de trabajo de 1.05 kilogramos por centímetro cuadrado en vapor y de 2.10 kilogramos por centímetro cuadrado de agua.
- La quemadura por insuficiencia de vapor o agua en el interior de la caldera y que inmediatamente evite o haga inseguro el uso de la misma.

SECCION PARA USO EXCLUSIVO DE LA COMPAÑIA

_____ A _____ DE _____ DE 19____

NOMBRE(S) DEL (DE LOS) AGENTE(S): _____

No. DEL (DE LOS) AGENTE(S): _____

PROMOTOR: _____

SECCION "F". ANUNCIOS LUMINOSOS

UBICACION 1.-

NUMERO DE ANUNCIOS _____ DIRECCIONES _____

MEDIDAS: LARGO _____ ANCHO _____

LEYENDAS: _____

UBICACION 2.-

NUMERO DE ANUNCIOS _____ DIRECCIONES _____

MEDIDAS: LARGO: _____ ANCHO _____

LEYENDAS: _____

UBICACION 3.-

NUMERO DE ANUNCIOS _____ DIRECCIONES _____

MEDIDAS: LARGO: _____ ANCHO _____

LEYENDAS: _____

SECCION "G". CALDERAS Y APARATOS A PRESION

NUMERO DE CALDERAS _____, MARCA _____

TIPO _____

PRESION DE OPERACION _____

TIPO DE COMBUSTIBLE _____ TUBOS DE AGUA TUBOS DE HUMO

SI EXISTE MAS DE UNA CALDERA U OTROS APARATOS SUJETOS A PRESION UTILIZAR EL CUESTIONARIO CORRESPONDIENTE.

DESCRIPCION DE COBERTURAS

SECCION A-I - INCENDIO EDIFICIO

El seguro ampara los riesgos de:

- a) Incendio y/o rayo.
 - b) Explosión, originada dentro o fuera del predio asegurado.
 - c) Huracán, ciclón, granizo, o vientos tempestuosos.
 - d) Aviones u objetos caídos de ellos, impacto de vehículos o daños por humo.
 - e) Terremoto o erupción volcánica.
 - f) Actos de huelguistas o de personas que tomen parte en paros, disturbios de carácter obrero, motines o alborotos populares así como los daños ocasionados por las medidas de represión de los mismos tomadas por las autoridades. Vandalismo y daños por actos de personas mal intencionadas.
 - g) Derrame de equipo de protecciones contra incendio.
- Si se aseguran en conjunto los riesgos de explosión y de huracán, ciclón, granizo y vientos tempestuosos, se forma la protección denominada de EXTENSION DE CUBIERTA, que incluye también la cobertura contra aviones, vehículos y humo.

SECCION A-II - INCENDIO CONTENIDOS

Mismos riesgos indicados en la Sección A-I

SECCION A-III - PERDIDAS CONSECUENCIALES

En esta Sección se amparan las pérdidas pecuniaras ocurridas como consecuencia de la realización de los riesgos cubiertos en las pólizas de daño material.

SECCION B-I - RESPONSABILIDAD CIVIL DE ACTIVIDADES E INMUEBLES

Mediante esta Sección la Aseguradora se compromete a pagar, por cuenta del Asegurado, las obligaciones que, a título de Responsabilidad Civil Extra Contractual, resulten legalmente a su cargo con motivo de daños causados a terceros en sus bienes y/o en sus personas, como consecuencia de accidentes derivados de:

- a) Actos u omisiones no intencionales del Asegurado, en el desempeño de las actividades normales, inherentes y necesarias al desarrollo de los trabajos relativos a su negocio y de todas las operaciones concernientes al mismo.
- b) La existencia, posesión, mantenimiento y/o uso del inmueble que ocupa la Negociación asegurada.

SECCION B-II - RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ARRENDATARIO

Esta Sección ampara la Responsabilidad Civil que legalmente resulte al Asegurado por daños causados al edificio que ocupa su negociación y que dicho Asegurado mantenga bajo contrato de arrendamiento, siempre y cuando tales daños provengan de los riesgos de incendio o explosión por los cuales resulte civilmente responsable

SECCION C - ROBO DE CONTENIDOS

Esta Sección ampara contra las pérdidas o daños que resulten como consecuencia de:

Robo perpetrado por cualesquier persona o personas que, haciendo uso de la violencia del exterior al interior, dejen huellas visibles de tal violencia en el lugar por donde se penetró al local asegurado.
Adicionalmente el seguro también ampara los daños materiales causados a bienes muebles o inmuebles con motivo del robo o intento de robo, siempre y cuando existan las huellas visibles de violencia del exterior al interior del local.

La póliza se extiende a amparar las pérdidas por robo a consecuencia de asalto o intento de asalto, perpetradas dentro del inmueble que ocupa el negocio asegurado, mediante el uso de fuerza o violencia, moral o física

SECCION D - DINERO EN EFECTIVO Y/O VALORES

Bajo esta Sección se amparan las pérdidas o daños materiales ocasionados por:

Robo o intento de robo, perpetrado con violencia

Robo por asalto o intento de asalto, entendiéndose por tal el perpetrado en el local asegurado o sobre las personas encargadas del manejo de los bienes, mediante el uso de fuerza o violencia, moral o física

Incendio o explosión, solo para bienes depositados en cajas fuertes o bóvedas y éstas permanezcan cerradas y aseguradas con cerradura de combinación

Enfermedad repentina, pérdida del conocimiento, lesiones corporales o la muerte de las personas encargadas del manejo de los bienes en tránsito.

Incendio, explosión, colisión o volcadura del vehículo en el cual fuere transportada la persona encargada de los bienes.

La regla general la encontramos en el artículo 2435 de nuestro Código Civil vigente que enuncia: "El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, -- fuerza mayor o vicio de construcción." Encontramos en el citado artículo una presunción de culpa establecida en contra del -- arrendatario. Dicha presunción iuris tantum consiste en considerar, en todos los casos de incendio, el supuesto de responsabilidad del arrendatario. Por lo que corresponde a éste probar que el origen de los daños ocasionados por el fuego se debieron a caso fortuito, fuerza mayor, vicio de construcción o bien que el fuego se comunicó de otra parte y que él tomó todas las precauciones para evitar su propagación. Para exonerarse de toda - responsabilidad. Se plantea el problema de saber por qué la pérdida de la cosa motivada por incendio es a cargo del arrendatario, toda vez que se advierte como disposición contraria a la -- regla en materia de riesgos, puesto que la cosa debe perecer para su dueño, y el dueño no es el arrendatario sino que el arrendador lo es por regla general.

Josserand estima que la responsabilidad por caso de incendio podemos explicarla en función de la obligación que tiene el arrendatario de conservar la cosa para poder restituirla, es decir, - el vencimiento del contrato. Afirma el citado autor que el arrendatario es deudor de la cosa y como está obligado a conservarla para restituirla, si ésta perece debe considerarse que el arrendatario es responsable.

Considera Planiol que la doctrina de la responsabilidad es doble. Al efecto afirma "si una cosa perece en poder del arrendatario, puede ocurrir que el perecimiento de la cosa, o sea el incendio, que es lo que ha motivado la pérdida o destrucción de la cosa, derive de un acto culposo del arrendatario; en este caso, él es responsable porque ha cometido un hecho delictuoso. Es decir, la responsabilidad del arrendatario es extracontractual, está basada en un hecho ilícito. Si por el contrario, el perecimiento, la destrucción de la cosa, se ha producido sin culpa del arrendatario, éste es responsable porque está obligado a conservar la cosa para restituirla al arrendador al vencimiento del contrato.

Se estima que la regla prescrita por el artículo 2435 no es una norma especial en materia de arrendamiento. Planiol establece que la obligación del arrendatario es una obligación de dar, acude a la teoría general de las obligaciones y se encuentra el artículo 2018 que establece: "La pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya mientras no se pruebe lo contrario".

Se dirá: tanto el arrendatario como el arrendador son deudores de cosa, de la misma cosa; el arrendador es deudor en cuanto que está obligado a proporcionar el uso y goce temporal de la cosa. El arrendatario lo es también frente al arrendador en cuanto a que tiene la obligación de conservar en buen estado y restituir

la cosa al arrendador al vencimiento del contrato.

Entonces puede pensarse que el artículo 2018 no aclara a cargo de quién es la responsabilidad, ya que arrendador y arrendatario tienen obligaciones de dar. Al enajenar temporalmente el uso o el uso y goce de una cosa, el arrendador contrae, de acuerdo con lo prescrito en la fracción II del artículo 2011, - una obligación de dar. Sin embargo, concluimos que el artículo 2018 sí aclara la situación. Concretamente señala que la pérdida de la cosa en poder del deudor opera contra el arrendatario porque no es el arrendador quien tiene la cosa en su poder. Esto en razón de que quien la tiene es este último. Para terminar diremos que el artículo 2435 no hace más que repetir, en materia de arrendamiento, la misma regla de responsabilidad que para todo obligado de cosa cierta y con obligación de dar señala el artículo 2018 de nuestro ordenamiento civil.

Analizadas las teorías de los juristas citados anteriormente, - podemos concluir con ellos que la regla general por lo que respecta al incendio de la cosa arrendada es la que señala al arrendatario como responsable, salvo prueba en contrario y de acuerdo con las razones que fueron expuestas.

Nuestro derecho positivo distingue varias situaciones para los casos de incendio de los bienes dados en arrendamiento y son a saber:

1o. Cuando se trata de arrendatario único, 2o. Cuando existe pluralidad de arrendatarios y 3o. Cuando el dueño de la cosa - o el arrendador habita la cosa arrendada en unión de los demás arrendatarios.

Para mayor claridad, supondremos primero que la cosa incendiada comporta un único inquilino o rentero, después de lo cual - examinaremos el caso más complicado, de la pluralidad de arrendatarios.

ARRENDATARIO UNICO

En principio (y como ya quedó asentado en páginas anteriores) - el arrendatario, por una presunción iuris tantum, es responsable de la destrucción o deterioro de la cosa por incendio. Para que pueda exigir la responsabilidad sólo debe demostrar que se causó un incendio y que por virtud de él se perjudicó o destruyó la cosa. El arrendatario, para demostrar que no es responsable, deberá probar las excepciones que enumera el artículo 2435 del ordenamiento legal mencionado. Asimismo deberá invocar el caso de que existan varios arrendatarios, es aplicable al arrendatario único: "Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa quedará libre de responsabilidad".

La responsabilidad en que incurre el arrendatario en virtud del artículo 2435 es, en efecto, una responsabilidad puramente con-

tractual, y esta responsabilidad resulta del incumplimiento de una obligación nacida de un contrato. Cuando un contratante no cumple la obligación puesta a cargo por el contrato, puede causar un perjuicio al otro que es el acreedor de la obligación.

El arrendatario es responsable de los daños y perjuicios causados al arrendador, por el incendio de la cosa arrendada, sea -cual fuere el destino del inmueble edificado, aún cuando éste no estuviere dedicado a la vivienda personal, por ejemplo un teatro o un hangar. 103/

"La responsabilidad del arrendatario hace autoridad entre todas las personas ligadas por un contrato de arrendamiento, y, por ejemplo, entre el arrendatario principal y el subarrendatario, -porque éste está obligado, respecto al primero, con obligación de restitución." 104/

En este caso el inquilino tiene la condición de arrendador respecto al subarrendatario. El arrendador podrá ejercitar contra el subarrendatario la acción oblicua en nombre del arrendatario principal y si lo desea puede también ejercitar la acción directa contra el principal arrendatario.

103/ Planiol y Ripert. Derecho Civil Francés, tomo X, p. 769

104/ Louis Josserand. Derecho Civil. Contratos. tomo II, volumen II p. 143.

Es igualmente responsable el arrendatario por el incendio que ocurra debido a hechos de personas de su casa, por ejemplo de un sirviente doméstico, a pesar de que el hecho es voluntario.
105/

Cuando la cosa arrendada está habitada por un ocupante que no deba su derecho a un contrato de arrendamiento, sino que es - por ejemplo un usufructo, un vendedor, un mandatario o un ocupante a título gratuito no es posible aplicar la responsabilidad contenida en el tantas veces aludido artículo 2435 de nuestro ordenamiento civil vigente.

PLURALIDAD DE ARRENDATARIOS

Estudiaremos ahora la segunda hipótesis, o sea, la que supone - que la cosa dada en arrendamiento está habitada por diversos arrendatarios. También es el caso, dice el maestro Rojina Villegas, la ley procede a base de presunciones: "Si no puede determinarse en donde dió principio el incendio, se considera que todos los arrendatarios son responsables a prorrata en relación - con el monto de la renta".

Así lo previene el artículo 2437 de Código Civil al expresar: -

105/ Planiol y Ripert, Op. cit. . p. 769

106/ Rafael Rojina Villegas. Derecho Civil Mexicano, tomo VI, volumen II
p. 133

"Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, y si el arrendador ocupa parte de la finca, - también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen los peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable".

El Código señala dos procedimientos para librarse de la responsabilidad, éstos a) Cuando prueban que el incendio ha comenzado en la habitación de uno de ellos: en tal caso, éste es el responsable, b) Cuando algunos de ellos prueban que el incendio no ha comenzado en su habitación; entonces, éstos quedan exonerados, ya que la obligación de indemnizar al propietario compete sólo a los demás arrendatarios que no hayan aportado dichas pruebas.

Desde luego, hay que dejar a un lado la hipótesis de que se demuestre que uno de los inquilinos ha incurrido en culpa, pues entonces es este inquilino el que tendrá que responder de los daños y perjuicios que se causen.

Tampoco presenta dificultad si se prueba que hubo caso fortuito, fuerza mayor, vicio de construcción o malevolencia de un tercero. Siendo así, ninguno de los arrendatarios es responsable. Con esta hipótesis hay que equiparar la que se compruebe que el fuego ha comenzado en una parte del inmueble que sea objeto de disfrute común de todos los inquilinos, y que han que-

dado bajo la vigilancia del propietario o de sus empleados, -- como corredores, patios, escaleras y portería. En caso semejante sería como si cada inquilino hubiera demostrado que el siniestro no había podido empezar en su habitación. Para que la responsabilidad se le impute a uno de los arrendatarios es necesario que el arrendador pruebe que el incendio se inició en alguno de esos lugares comunes por culpa de alguno de los arrendatarios.

Si se demuestra que el incendio se inició en el local de uno de los inquilinos, sólo éste será responsable de ello, dice el artículo 2437 del Código Civil. Pero ¿de qué será responsable? Si se aplicara el principio de la responsabilidad contractual, sería responsable el inquilino del valor de la parte que ocupa, pero, está, sólo el supuesto en que no haya incurrido en culpa.

La Corte de Casación Francesa decidió, por el contrario, que el arrendatario en cuyo local se ha originado el siniestro es responsable del valor total del edificio. 107/

El segundo procedimiento consiste en que si alguno o varios de los inquilinos prueban que el incendio no pudo comenzar en su

107/ Ambrosio Colin y Henry Capitant. Curso elemental de derecho civil, tomo IV p. 344

habitación y está regulado por el artículo 2438. Estos inquili
nos no son responsables de ello. Entonces ¿de qué serán respon-
sables los demás arrendatarios? De la parte de perjuicio co---
rrespondiente a la extensión de su ocupación, se resolvería si
se aplicaran los principios de la responsabilidad contractual.
Y, sin embargo, al igual que el caso anterior la Corte de Casa-
ción Francesa apunta la siguiente solución: repartir la totali-
dad del perjuicio entre todos los inquilinos no exentos de res-
ponsabilidad. 108/

Respecto a la responsabilidad de los arrendatarios nuestra le-
gislación ha experimentado cambios muy notables. En los Códigos
derogados de 70 y 84 se establecía que los arrendatarios -
eran solidariamente responsables, por tanto el arrendador po-
día exigir la totalidad de la responsabilidad a cualesquiera -
de los arrendatarios. El propietario se encontraba así en una
situación muy difícil ya que podía reclamar una total indemniza-
ción a cualquiera de los arrendatarios y se libraba, por con-
siguiente, de la insolvencia de uno o varios de ellos.

Volviendo a la primera parte del artículo 2437 del Código Civil
que dice: "Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dón
de comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmen-
te a la renta que paguen", considero que esta forma de cuantifi-
car la responsabilidad es injusta, ya que las rentas no siempre

son equitativas. Para aclarar la cuestión, pensemos en un edificio en que existen departamentos cuyas rentas son congeladas y tienen las mismas dimensiones a otros cuyos alquileres no lo sean, en caso de incendio del edificio ignorándose dónde inicio, nos preguntamos: ¿Será justo que el arrendatario que paga por ejemplo, \$5,000.00 mensuales responda en mayor proporción que otro que cubre por una localidad destinada a igual fin - y de idénticas condiciones dos mil o tres mil pesos? Nuestra opinión es que no y la solución más adecuada a este juicio sería la que el mismo precepto legal fija para la responsabilidad que corresponde al arrendador. La proporcionalidad con respecto a la renta será respecto a la parte que ocupe de la finca. Esta proporción en la renta será la que a su vez fijen peritos. Así como el monto de la renta pueden tomarse otras bases para el avalúo de los daños y precisar la responsabilidad en forma justa. Por ejemplo, la prueba pericial, el valor catastral de la finca etcétera, pero es a todas luces injusto tomar el precio del arrendamiento como base para medir la responsabilidad de cada uno de los inquilinos.

El artículo 2439 señala el límite de la responsabilidad del arrendatario al expresar: "La responsabilidad en los casos que tratan los artículos anteriores comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio".

Vemos, pues, que el arrendatario no sólo es responsable frente al arrendador por los daños y perjuicios que se han causado, - sino que en general su responsabilidad se extiende a todos los daños y perjuicios que se originen a otras personas, con motivo de la producción del siniestro. Dice el referido artículo que la responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, etcétera. Pero surge inminente pregunta ¿qué debemos entender por DANOS y qué por PERJUICIOS? Los artículos 2108 y 2109 de nuestro Código Civil vigente prescriben respectivamente: "Se entiende por daños la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación". "Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación".

La indemnización del propietario es siempre de orden pecuniario, ya que no podría constreñir al locatario responsable a construir la cosa destruida por el incendio. Pero la indemnización debe ser completa, correspondiendo no sólo al valor del bien destruido, sino también a la privación del goce durante todo el tiempo que requiera la reconstrucción. Esto es, resarcirle todos los perjuicios durante el tiempo que dure la reparación de la cosa, hasta quedar en las condiciones en que se encontraba antes de ocurrir el siniestro.

LA CONCURRENCIA DE ACREEDORES Y LA PRELACION DE CREDITOS

1. NOCIONES GENERALES

El patrimonio del deudor constituye una garantía o prenda legal que asegura al acreedor el cobro de su crédito. Pero -- puede ocurrir que cuando el deudor deja de incumplidas sus obligaciones el total de su patrimonio no sea bastante para satisfacer todas sus deudas, resultando así una pérdida para los acreedores que no tengan el derecho real de garantía sobre los derechos reales pertenecientes al deudor.

La mayoría de las legislaciones, con base en el derecho romano, recurren a dos principios :

- 1. Todos los acreedores no pignoratícios no hipotecarios -- tienen derecho a una parte proporcional del patrimonio del deudor, según sus respectivos créditos. Por lo que sufren una pérdida colectiva concordante con la mutua garantía legal que les ofrece dicho patrimonio. Este -- principio da origen al concurso de acreedores.*
- 2. Como quiera que todos los acreedores tienen derecho al conjunto de ese patrimonio, deben de someterse a un -- procedimiento general y común de carácter universal a*

fin de que, ordenadamente y por intervención de la autoridad judicial, puedan obtener la parte proporcional de sus créditos. Dicho principio da como origen la relación de créditos, que consiste en la antelación o preferencia que la ley establece entre los diversos créditos llevados al concurso, habida cuenta la razón de equidad en cada crédito debe ser atendido con respecto de los otros con que se le compra. 110/

Caravantes apunta una definición de concurso civil de acreedores que conuerda con otros argentinos: "el juicio universal - que se promueve, bien por el deudor o su instancia, o bien por los acreedores, para adoptar reunidos los medios convenientes, a finde cobrar cada uno de sus respectivos créditos de los bienes del deudor o la parte que estos alcanzaran". 111/

Gomls afirma con relación al concurso de acreedores se presentan tres sistemas legislativos en derecho comparado que son:

- a) Uno que reglamenta al concurso para todos los deudores insolventes, sean comerciantes o no,
- b) Diferencia el concurso de la quiebra, atribuyéndole el primero al deudor no comerciante y dejando la segunda para el comerciante solamente, y

110/ H. Lafaille. Derecho Civil, Tratado de la Obligaciones I, tomo VI Ediar Soc. Anon. Editores, Buenos Aires, p. 525

111/ Ibidem. Op. cit.

- c) Más que diferenciar el concurso para el no comerciante y - la quiebra para el comerciante, coloca al lado de ambos la doctrina subrogatoria.

Nuestro derecho adopta el tercer sistema.

A continuación proporcionaremos un concepto de lo que se entiende por acreedor que viene siendo el titular de un derecho personal o de crédito.

Diferenciaremos dos tipos de acreedores:

- a) Los acreedores dotados de garantía real que son aquellos - que además de su derecho de crédito o un derecho personal, están provistos de un derecho real de garantía sobre bienes específicos de su deudor o de un tercero (hipoteca o prenda).
- b) Los quirografarios son aquellos acreedores comunes que sólo tienen el derecho personal o de crédito. Carecen de una garantía real. No tienen derecho de preferencia (en principio). No tienen derecho de persecución sobre ninguno de los bienes específicos del deudor.
- c) El deudor quirografario es aquel que queda constreñido u obligado respondiendo con todo su patrimonio sin la afectación de ningún bien en especial. 112/

112/ Miguel Angel Quintanilla Garcla, Derecho de las obligaciones. Escuela Nacional de Estudios Profesionales, Departamento de Publicaciones, México, 1979, p. 221

Con respecto al ordenamiento legal que debe reglamentar el concurso de acreedores y la prelación de créditos, las legislaciones también adoptan tres sistemas:

1. El de dejar a cargo del Código Civil el desarrollo de la materia, entendiéndose que ésta tiene el fondo substancial y no procesal. Este sistema es apenas empleado.
2. El de reglamentar el contenido substancial en el Código Civil dejando el procedimiento a cargo de leyes procesales; - es el sistema más seguido por los países como España, Francia, Costa Rica, Honduras, Argentina, Bolivia, Chile, Venezuela, Colombia, Ecuador, etcétera y
3. Desglosar de aquél y de éstas toda la materia del concurso para comprenderla en una ley especial. Este sistema se aplica lo mismo a los comerciantes como a no comerciantes, - por ejemplo en Alemania, las leyes de 1877 y 1898; Ley Federal Suiza de 1892, etcétera.

2. EN NUESTRA LEGISLACION

Nuestro Código Civil vigente desde 1928 asienta el principio de responsabilidad patrimonial del deudor en su artículo 2964 que a la letra dice:

"El deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquellos que, conforme a la ley, son inalienables o no embargables". Y enseguida, el artí

culo 2965 da el siguiente concepto de concurso legal: "Procede el concurso de acreedores siempre que el deudor suspenda el pago de sus deudas civiles, líquidas y exigibles. La declaración de concurso será hecha por el juez competente, mediante los -- trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles".

De Pina considera que este concurso regulado por el Código de - Procedimientos Civiles está destinado a distribuir entre varios acreedores el patrimonio de un deudor no comerciante, para satisfacer los créditos existentes contra el mismo acuerdo con el principio de la par conditio creditorum (al que se sustraen, sin embargo, los créditos para los cuales existe la cuasa legal de prelación).. 113/

En nuestro derecho existen dos tipos de concurso de acreedores: el voluntario y el necesario. 114/

También lo establece el artículo 738 del Código de Procedimientos Civiles que nos dice: el concurso del deudor no comerciante puede ser voluntario o necesario. Será necesario cuando el deudor se desprenda de sus bienes para pagar a sus acreedores, presentándose por escrito acompañado un estado de su activo y pasivo con expresión de nombre y domicilio de sus deudores y acreedores, así como una explicación de las causas que hayan motivado su presentación en concurso. Será necesario dos o más ----

113/ Rafael de Pina, Op. cit., 246.

114/ Miguel Angel Quintanilla. Derecho de las obligaciones, 221.

acreedores de plazo cumplido han demandado o ejecutado ante uno mismo o diversos jueces a sus deudores y no haya bienes bastantes para que cada uno secuestre lo suficiente para cubrir su crédito y costas.

El concurso civil de acreedores es un juicio universal que permite resolver en un procedimiento todas las cuestiones referentes a la liquidación de los bienes del deudor y el pago a sus acreedores, suspendiéndose las ejecuciones individuales. Con ello se obtiene una distribución proporcional del activo, impidiendo que uno de sus acreedores se coloquen en situación preferente respecto de otros.

Quintanilla nos dice: La diferencia entre la ejecución forzada y el concurso de acreedores estriba en que la primera tiene lugar por la acción individual de un acreedor que embargar y ejecuta los bienes del deudor, y el segundo supone un procedimiento de ejecución colectiva que ejerce fuero de atracción sobre las acciones personales. Y agrega que las únicas personas que pueden ser concursadas son los deudores no comerciantes, porque los comerciantes están sujetos al procedimiento de suspensión de pagos y de quiebra. 115/

La fundamentación del concurso, expresa De Pina, estriba en el principio de igualdad de trato, salvo las excepciones autoriza-

115/Idem.

das expresamente por la ley, que debe a todos los acreedores.

116/

El artículo 2965 del Código Civil prescribe que como requisito para la procedencia del concurso se debe tomar en cuenta que "... el deudor suspendael pago de sus deudas civiles, líquidas y exigibles..." y que la declaración, agrega el artículo, se -- haga ante el juez competente, tal y como lo prevé el artículo - 156, fracción VII, del Código de Procedimientos Civiles.

El Código Civil de 1870, al referirse al concurso de acreedo-- res, consideraba un beneficio de quita y espera que consagra - nuestro actual Código Civil. De ahí emanan las reglas para que el deudor obtenga un conve-- nio de quita y espera de sus acree-- dores:

1. El deudor puede celebrar con sus acreedores los convenios que estime oportunos, pero esos convenios se harán preci-- samente en junta de acreedores debidamente constitulda. -- Los pactos particulares entre el deudor y cualquiera de - sus acreedores serán nulos. 117/
2. La proposición de convenios se discutirá y pondrá a vota-- ción, formando resolución el voto de un número de acree--

116/ Rafael de Pina, Op. cit., p. 251

117/ Idem.

dores que compongan la mitad y uno más de los concurrentes, siempre que su interés en el concurso cubra las tres quintas partes del pasivo, deducido el importe de los créditos de los acreedores hipotecarios y pignoratícios que hubieren optado no ir al concurso. 118/

3. Dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la junta en que hubiere aprobado el convenio, los acreedores disidentes y los que no hubieren concurrido a la junta podrán oponerse a la aprobación del mismo. 119/

Una vez que el deudor cumple con el convenio aprobado por el Juez, quedarán extinguidas sus obligaciones. Si no lo cumple renacerá el derecho de los acreedores por las cantidades que no hubieren percibido.

Los efectos de la declaración del concurso son:

1. SUBSTANTIVOS

- a) Incapacita al deudor para seguir administrando sus bienes, así como cualquiera otra administración que por la ley le corresponda.
- b) Provoca el vencimiento de los plazos de todas sus deudas.
- c) Hace que dejen devengar intereses las deudas del concursado, salvo los créditos pignoratícios, que seguirán devengando los intereses correspondientes hasta donde alcance el va-

118/ Artículo 2969.

119/ Artículo 2970.

lor de los bienes que lo garanticen. 120/.

2. PROCESALES

- a) El auto de declaración del concurso ordena la notificación personal de la declaración del propio deudor en el necesario y por boletín judicial, en el voluntario.
- b) Hace saber a los acreedores la formación del concurso por medio de edictos que se publicarán en dos periódicos que designe el juez. Si hubiere acreedores en el lugar del juicio se citarán por medio de cédula o por correo o telégrafo si fuere necesario.
- c) Se nombra al síndico provisional, con quien se deben entender todas las operaciones ulteriores del concurso y las -- cuestiones que el deudor tuviese pendientes o las que hubieren de iniciarse.
- d) Se decreta el embargo y aseguramiento de los bienes, libros, correspondencia y documentos del deudor.
- e) Se hace saber a los deudores la prohibición de hacer pagos o entregar efectos al concursado y la orden de éste de entregar los bienes al síndico.
- f) Se señala un término no menor de ocho días y no mayor de veinte para que los acreedores presenten en el juzgado los títulos justificativos de sus créditos, con copia para ser entregado al síndico.

- g) Se señala día y hora para la junta de rectificación y graduación de créditos que deberá celebrarse diez días después de que expire el plazo fijado en el párrafo anterior.
- h) Se expide a los jueces ante quienes se tramiten pleitos -- contra el concursado, los envlen para su acumulación al -- juicio universal, exceptuándose los juicios hipotecarios y prendarios que no son acumulables por disposición expresa de la ley (artículo 839 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

LA GRADUACION Y LA PRELACION DE CREDITOS

Gomls nos dice que para no caer en confusiones debe diferenciarse la graduación de la prelación de créditos. 121/ La graduación consisteen dar a cada uno de los créditos la calidad que le corresponde según su naturaleza. Y la prelación consiste en la preferencia que dentro de un mismo grado debe ser atendido un crédito con relación a otro de su misma calidad.

Nuestro Código contempla cuatro reglas generales que son:

1. Los créditos se graduarán en el orden que se clasifican -- con prelación de cada clase que se establezca en ellos (artículo 2976). Son seis y sus rubros contienen: los créditos hipotecarios y pignoratícios y de algunos acreedores -

121/ Gomls Soler. Op. cit., p. 262.

de segunda clase; acreedores de tercera clase; y acreedores de cuarta clase.

2. Concurriendo diversos acreedores de la misma clase y número, serán pagados según la fecha de sus títulos, si aquella constare de manera indubitable. En cualquier otro caso serán pagados a prorrata (artículo 2977).
3. Los gastos judiciales hechos por un acreedor en lo particular serán pagados en el lugar en que deba serlo el crédito que los haya causado (artículo 2978)
4. El crédito cuya preferencia provenga de convenio fraudulento entre el acreedor y el deudor, pierde toda preferencia a no ser que el dolo provenga sólo del deudor, quien en este caso será responsable de los daños y perjuicios que se sigan a los demás acreedores, además de las penas que merezca el fraude (artículo 2989)

Los pagos que preferentemente deben hacerse con el precio respectivo de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente:

- I. La deuda por gastos de salvamento; son el valor de la cosa salvada;
- II. La deuda contraída antes del concurso, expresamente para ejecutar obras de rigurosa conservación de algunos bienes, con el valor de éstos siempre que se pruebe que la cantidad prestada se empleó en esas obras".

Para la relación se darán los acreedores de primera, segunda, -- tercera y cuarta clase, todos los demás créditos y su pago a -- prorrata en su caso.

1. ACREEDORES DE PRIMERA CLASE

Una vez pagados los adeudos fiscales a los acreedores hipotecarios y pignoratícios, los créditos de los trabajadores, los de los acreedores de los bienes sucesorios asignados a ellos, y -- los de los acreedores preferentemente sobre determinados bienes, con el valor de los bienes se pagarán:

- I. Los gastos judiciales comunes en los términos que establezca el Código de Procedimientos;
- II. Los gastos de rigurosa conservación y administración de -- los bienes concursados;

2. ACREEDORES DE SEGUNDA CLASE

Pagados los créditos antes mencionados se pagarán:

- I. Los créditos de las personas comprendidas en las fracciones I, III y IV del artículo 2935 que no hubieren exigido hipoteca necesaria;
- II. Los créditos del erario que no estén comprendidos en el artículo 2935, que no hayan sido garantizados en la forma -- allí prevenida;
- III. Los créditos de los establecimientos de beneficencia pública o privada.

3. ACREEDORES DE TERCERA CLASE

Una vez pagados todos los créditos que anteceden se pagarán los créditos que consten en escritura pública o en cualquier otro documento auténtico (artículo 2996).

4. ACREEDORES DE CUARTA CLASE

Pagados que sean todos los créditos anteriores, se pagarán los créditos que consten en documento privado.

Todos los demás créditos y su pago a prorrata se pagarán con los bienes que queden después de pagados hasta los acreedores de cuarta clase, haciéndose dichos pagos a prorrata y sin antender a las fechas ni el origen de los créditos.

CAUSAS DE ENRIQUECIMIENTO ILEGÍTIMO DEL ARRENDATARIO POR ACTOS SIMULADOS EN EL CONTRATO DE SEGURO LOCATIVO

PRINCIPALES CAUSAS DE ENRIQUECIMIENTO

El arrendatario utiliza algunos actos por los cuales se enriquece por el contrato de seguro locativo en caso de incendio, cuando cobra la suma asegurada y empobrece al arrendador, ya que el arrendatario se declaró insolvente en el momento en que el arrendador le exigió entre sus obligaciones que tiene como responsable del incendio el pago de los daños y perjuicios causados sobre la cosa arrendada.

Por enriquecimiento entendemos todo incremento patrimonial; - un concepto inverso al daño. Pero no todo daño engendra un derecho de indemnización sino que tienen que concurrir circunstancias especiales que lo abonen -el daño ha de suponer la culpa, o por lo menos tener su causa en el responsable. Para que el enriquecimiento origine un derecho de restitución es menester que ocurra a costa del patrimonio de otra persona y que, - además, no haya razón que lo justifique. El derecho de restitución tiene su fundamento en una pérdida sufrida por el arrendador y no puede exceder de ella; sin embargo su cuantía no se mide por esa pérdida, sino por el incremento patrimonial que experimenta al arrendatario. Lo cual se verifica a diferencia de la indemnización que no se calcula por los beneficios que su

ponga el hecho para el responsable.

El enriquecimiento por aumento en el patrimonio del arrendatario tiene a su vez la consecuencia cuando el activo patrimonial del arrendatario aumenta por la adquisición de un bien, valor, o un derecho, sin que haya una causa jurídica y al igual ocurre cuando el pasivo patrimonial del arrendatario disminuye por la cancelación injustificada de un gravamen o carga patrimonial o por la liberación inmotivada de una deuda.

Dada la interdependencia que existe entre el enriquecimiento del arrendatario y el empobrecimiento del arrendador, es lógico que las consecuencias que hemos mencionado entre el aumento en el patrimonio del arrendatario debe reputarse como jurídica mente sin causa cuando lleva a cabo actos simulados, que en -- nuestro caso viene siendo cuando conviene con una persona tercera extraña el de tener una supuesta deuda, reconocida por medio de algún título de crédito u otro documento y la persona -- tercera extraña lleve a cabo ante los juzgados el reconocimiento de ese adeudo, practicándole al arrendatario un embargo de sus bienes, si es que tiene, pero principalmente el de embargar la cantidad estipulada en el contrato de seguro locativo -- contra incendio que tiene celebrado el arrendatario a su favor.

Con ello se da el enriquecimiento sin causa cuando el arrendador le pide al arrendatario su obligación de resarcirlo de los daños y perjuicios una vez que fue considerado el arrendatario

como responsable del incendio del bien inmueble que le fue arrendado y este último declararse en estado de insolvencia por el acto simulado que llevó a cabo con la persona tercera extraña.

Al no tener el arrendatario una causa jurídica que demuestre esa legalidad de su enriquecimiento, y el arrendador se ve empobrecido por la declaración de insolvencia del arrendatario, decimos entonces, que hubo un enriquecimiento ilegítimo por parte del arrendatario, y un empobrecimiento al arrendador.

LOS ACTOS SIMULADOS MAS COMUNES.

En la simulación las partes están de acuerdo sobre la apariencia del acto que no llevan a cabo realmente bien, en aquella forma visible de que se sirven como instrumento para engañar a los terceros.

Los requisitos del acto simulado, son por lo tanto, los tres siguientes:

1. Una declaración deliberadamente disconforme con la intención.
2. Concertada de acuerdo entre las partes.
3. Para engañar a terceras personas.

Siendo lo más característico en el negocio simulado la divergencia intencional entre voluntad y declaración. Lo interno, lo querido y, lo externo, lo declarado, están en oposición consciente por lo que las partes no quieren el negocio; quieren so lo hacerlo para aparentar, por eso, emiten una declaración disconforme con su voluntad, que predetermina la nulidad del acto jurídico y, al mismo tiempo sirve para provocar una ilusión --falaz de su existencia. Los que simulan pretenden que a los ojos de los terceros aparezca formada una relación que, en realidad, no debe existir, pero de la cual se quiere mostrar una exterioridad engañadora mediante una declaración que carece de contenido volitivo. Se trata, de una declaración efímera, vana, ficticia, que no representa una voluntad real y es, por lo mismo, nula, destinada únicamente a deslumbrar al público.

El propósito que nos trata es con un fin de recurrir a un artificio, el arrendatario en contra del arrendador, puesto que las partes en este caso el arrendatario y un tercero lo hace para que el arrendatario crea en la existencia de un acto no real.

Como apuntamos acerca de los tipos o clases de simulación, en este capítulo nos referimos a la simulación absoluta, que ocurre cuando el acto simulado nada tiene de real, por tanto, el acto secreto puede destruir totalmente el efecto del acto ostentible, de manera que la simulación ha creado una vana apariencia que no recubre ningún acto real.

No existe el acuerdo de voluntades, porque en realidad aún cuando las partes aparentemente declaren que es su común intención celebrar un determinado acto bilateral, esa manifestación queda totalmente destruida por la que expresamente celebrar en un acto secreto.

Pero eso como ha apuntado Ferrara, la simulación es absoluta cuando nada tiene de real y que faltan en la misma los elementos esenciales de todo negocio jurídico. En el derecho mexicano, no tenemos que aludir a la falta de causa, pues nuestro Código Civil vigente, no menciona este elemento, bastando con la carencia de los otros.

De la simulación absoluta podemos al igual distinguir de los-

dos grandes manifestaciones y de la cual nos interesa, mencionaremos:

Los actos que tiene por objeto disminuir el patrimonio de una de las partes, haciendo figurar que han salido de el determina dos bienes o derechos;

La otra manifestación de la cual no nos ocuparemos considera - que los actos que se proponen aparentar un aumento del pasivo-patrimonial de uno de los autores, fingiendo la existencia de ciertos créditos a su cargo.

La primera que es a la que nos estamos refiriendo en este capítulo es la más frecuente y por desgracia se ha convertido ante nosotros en un procedimiento al cual se recurre en forma constante por los deudores inmorales, que han encontrado una forma fácil de eludir el pago de sus deudas, aparentando ventas, cesiones, permutas y en general todo tipo de enajenaciones a título oneroso, para hacer salir falsamente de su patrimonio, de terminados bienes.

En México el procedimiento de embargo simulado para burlar a los acreedores, pues aseguran bienes del arrendatario por cantidades excesivas de tal manera que un reembolso carecería de objeto. En este caso, además de que simula una obligación a cargo del deudor, se constituye el gravamen que trae consigo el secuestro o concurso, con las graves consecuencias inherentes a ese estado.

CRITERIOS ACTUALES APLICABLES.

En el caso que tratamos de que el arrendatario en forma voluntaria celebre actos simulados, como lo es, el de que se ponga de acuerdo con alguna persona de tener deudas a favor de esta última, siendo todo esto ficticio, para que una vez ocurrido el siniestro (incendio), del bien inmueble arrendado el arrendatario se enriquezca, a través del cobro del monto de la suma asegurada, declarándose insolvente el arrendatario frente al arrendador es poco justa.

La legislación francesa refiriéndose a lo antes señalado en sus normas nos dice que en el caso de que el arrendatario llegare a contratar un seguro locativo en caso de incendio será necesario, contar con la anuencia del arrendador para que este último declare no tener ninguna acción que ejercitar en contra del arrendatario. Quedando así subsanada el enriquecimiento injusto del arrendatario al ser el beneficiario del seguro al llevarse a cabo el siniestro, de suerte que el siniestro podla resultar la ruina del arrendador y se convertirla en un beneficio para los demás acreedores del arrendatario.

Nuestro Código Civil vigente no plantea solución alguna a esta solución. Sin embargo, es recomendable que sea subsanada esa laguna que actualmente existe.

CONCLUSIONES

1. El contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o goce de un bien, a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.
2. El arrendatario tiene la obligación de asegurar la finca arrendada en el caso previsto en el artículo 2440 del Código Civil vigente.
3. Por contrato de seguro locativo contra incendio se entiende aquél que garantiza la entrega de una indemnización en caso de incendio de los bienes determinados en la póliza o la reparación o reposición de sus piezas averiadas, incluyendo los gastos que ocasionen el salvamento de esos bienes o daños que se produzcan en los mismos al intentar salvarlos.
4. El arrendatario, al producirse el siniestro, resulta responsable-civilmente frente al arrendador y debe responder a éste, por ende de los daños y perjuicios ocasionados por el siniestro.
5. Por medio del seguro locativo contra incendio, existe la posibilidad para que el arrendador pueda resarcirse de los daños causados a la finca arrendada, promoviendo el aseguramiento y entrega de la cantidad de dinero que en virtud del seguro rehuiría en su caso el arrendatario.
6. La relación jurídica que en virtud del seguro tienen arrendatario y asegurador independientemente del arrendador, no impide que éste, mediante el juicio respectivo, embargue o secuestre el derecho del arrendatario que tienen en virtud del contrato de seguro locativo contra incendio.

7. *En la situación tratada, el arrendatario puede enriquecerse en detrimento del arrendador simulando una deuda en favor de un tercero y haciéndose embargar por este por el importe de la suma pactada en el seguro (autoembargo) ocultando sus bienes y quedando en estado de insolvencia.*
8. *Desafortunadamente existe en nuestra legislación una laguna al -- respecto al no prever nada en contra de la insolvencia del arrendatario, en relación a su obligación de responder de los daños sufridos por el arrendador con motivo del siniestro.*
9. *La legislación francesa, por el contrario, establece al respecto, que en caso de que ocurra el siniestro, la empresa aseguradora no le hará entrega al arrendatario asegurado del pago de la cantidad asegurada, sino hasta que presente una declaración fidedigna del arrendador en el que éste exprese que no tiene ninguna acción que ejercitar en contra del arrendatario.*
10. *En razón de lo establecido en las dos anteriores conclusiones, es aconsejable que nuestra legislación sea adicionada en el sentido de la conclusión novena.*

B I B L I O G R A F I A

- *Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, Décima Edición 1970.*
- BEJARANO SANCHEZ MANUEL, *Obligaciones Civiles, Colección de Textos Jurídicos Universitarios Harla Harper & Row Latinoamericana, México.*
- GOMIS SOLER JOSE, *Teoría General de las Obligaciones. Tomo III, Derecho Civil Mexicano, México 1944.*
- ESCRICHE JOAQUIN, *Diccionario Razonado de la Legislación y Jurisprudencia, Magistrado Honorario de la Audiencia de Madrid.*
- GOMEZ ARREOLA SALVADOR, *Los seguros Privados en México. Edición de la Revista Mexicana de Seguros. Revista Mexicana de Seguros. México 1968.*
- BOULANGER JEAN, *Según tratado de Marcelo Planiol. Tratado de Derecho Civil, Tomo V Obligaciones Segunda Parte.*
- GASPARI DE LUIS, *Tratado de las Obligaciones en el Derecho Civil Paraguayo-Argentino. Volumen I, Editorial de Palma.- Buenos Aires 1945.*
- *Comisión Nacional Bancaria y de Seguros. Diccionario Básico de Seguros. Revista Mexicana de Seguros.*

- J. P. NIBOYET. *Principios de Derecho Internacional Privado*. Traducción de Ramón Rodríguez.

- ORTIZ URQUIDI RAUL. *Apuntes de la Teoría General de las Obligaciones*. Editorial Porrúa.

Tratado de Derecho Civil según tratado de Planiol por Georges Ripert y Jean Boulanger, Tomo V, Obligaciones Segunda Parte.

- PLANIOL MARCELO y RIPERT JORGE. *Tratado práctico de Derecho Civil Francés*. Tomo VII. Obra consultada en el Seminario de Derecho Civil.

- MARTY G. *Derecho Civil*. Traducción por José M. Cajica, Editorial José M. Cajica Puebla, Pue. México.

- ROJINA VILLEGAS RAFAEL. *Tratado de Derecho Civil Mexicano*. Tomo V, *Obligaciones, Volúmen II, Tercera Edición* Editorial Porrúa, México.

- COLIN AMBROSIO Y CAPITANT HENRY. *Derecho Civil*. Biblioteca Jurídica de Autores Españoles y Extranjeros. Volumen LXXIX.

- RUGGIERO ROBERTO DE. *Instituciones de Derecho Civil*. Traducción de la Cuarta Edición Italiana, anotada y concordada -- con la Legislación Española por Ramón Serrano y José Santacruz, Volumen II. *Derecho de las Obligaciones. Derecho de Familia, Derecho Hereditario*, Madrid Editorial, S.A. Academia Editorial Reus, 1931.

- BONNECASE JULIEM. *Elementos de Derecho Civil. Tomo II, Derecho de las Obligaciones de los Contratos y del Crédito, - traducido por José M. Cajica, Editorial José M. Cajica.*
- AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO. *Contratos Civiles, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México 1977.*
- *Lecciones de Derecho Civil, Volumen IV. Los principales - Contratos. Ediciones Jurídicas Europa América. Buenos Aires 1962.*
- PINA VARA RAFAEL DE. *Elementos del Derecho Civil Mexicano, Contratos en Particular, Volumen IV. Edición IV. Editorial-Porrúa. México 1978.*
- PETIT. *Derecho Romano, Libro II, Parte II de las Obligaciones.*
- TREVINO GARCIA RICARDO. *Sinopsis de los Contratos, Edición 1a. Librería Font, S.A. Guadalajara, Jal. 1977.*
- CASTAN TOBENAS JOSE. *Derecho Civil Español, empastado y perteneciente al Seminario de Derecho Civil.*
- PINA RAFAEL DE. *Diccionario de Derecho 9a. Edición, Editorial Porrúa. México 1980.*
- GARCIA MAYNEZ EDUARDO. *Introducción al Estudio del Derecho- Editorial Porrúa.*

- VAZQUEZ DEL MERCADO OSCAR, *Contratos Mercantiles* Editorial Porrúa. México 1982.
- *Enciclopedia Jurídica*. Omeba. Tomo IV
- PINA RAFAEL DE, *Derecho Mercantil Mexicano*. Editorial Porrúa. 12a. Edición. México 1979.
- RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ JOAQUIN, *Derecho Mercantil*. Editorial Porrúa. México.
- JOSSERAND LOUIS, *Derecho Civil de los Contratos*. Tomo II, - Volumen II.
- LAFATILLE H., *Derecho Civil Tratado de las Obligaciones I.* - Tomo VI. Editorial Sociedad Anónima Editores. Buenos Aires.
- QUINTANILLA MIGUEL ANTEL, *Derecho de las Obligaciones*. Escuela Nacional de Estudios Profesionales. Acatlán. Departamento de Publicaciones. México 1979.
- VENTURA SILVA SABINO. *Derecho Romano, Curso de Derecho Privado*, Cuarta Edición, Editorial Porrúa, México 1978.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL. *Compendio de Derecho Civil, Tomo IV Contratos*. Editorial Porrúa. México 1980.
- SANCHEZ MEDAL RAMON. *De los Contratos Civiles. Contratos Especiales*, Registro Público de la Propiedad. Editorial Porrúa, México 1976.

- PLANIOL MARCELO. *Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría General de los Contratos. Traducción Cajica.- Obligaciones.*
- CABANELLAS GUILLERMO. *Diccionario de Derecho Usual, Tomo I.-*
- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO. *Derecho de las Obligaciones. - 5a. Edición. Editorial Cajica, Puebla, Pue.*
- BORJA SORIANO MANUEL. *Teoría General de las Obligaciones, - Tomo I.*
- *Código Civil vigente para el Distrito Federal.*
- GARCIA PELAYO Y GROSS RAMON. *Diccionario Larousse Usual. - Ediciones Larousse.*